

## MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z ofertą publiczną do 100.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej  
1.000 złotych każda, spółki Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie  
na podstawie art. 38b Ustawy o Ofercie

### PODMIOT ŚWIADCZĄCY USŁUGĘ OFEROWANIA:

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO

24 marca 2021

---

## I. Wstęp

Zatwierdzając memorandum, z zastrzeżeniem art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych („Ustawa o COVID-19”), Komisja Nadzoru Finansowego nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia memorandum ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym memorandum informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych.

Z zastrzeżeniem art. 31zb Ustawy o COVID-19, Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza memorandum wyłącznie jako spełniające standardy kompletności, zrozumiałości i spójności. Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem tego memorandum. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w te papiery wartościowe.

Komisja Nadzoru Finansowego nie ponosi odpowiedzialności z tytułu ryzyka inwestycyjnego związanego z nabywaniem papierów wartościowych oferowanych na podstawie niniejszego memorandum. Zwraca się przy tym uwagę na konieczność zapoznania się inwestorów z treścią memorandum, w tym czynnikami ryzyka związanymi z oferowanymi papierami wartościowymi, działalnością emitenta, sytuacją finansową oraz otoczeniem, w którym on funkcjonuje. Szczególna uwaga inwestorów powinna być skupiona na potencjalnych ryzykach związanych z zadłużeniem emitenta, brakiem możliwości zapewnienia środków finansowych na prowadzenie działalności, utratą płynności finansowej, niewystarczalnością kapitału obrotowego, związanych z brakiem generowania przychodów ze sprzedaży w dającej się przewidzieć przyszłości.

Inwestorzy powinni uwzględnić fakt, że oferowane papiery wartościowe są obciążone ryzykiem inwestycyjnym. W przypadku niewypłacalności emitenta obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej takiego emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanych środków może zostać utracona.

Emitent oferowanych papierów wartościowych, jeżeli nie jest jednocześnie emitentem papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, nie jest podmiotem nadzorowanym przez Komisję Nadzoru Finansowego i nie podlega obowiązkom informacyjnym właściwym dla emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym.

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

**Memorandum Informacyjne**

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „Memorandum”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 100.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych (dalej także jako „Obligacje” lub „Obligacje Serii W”) każda spółki Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie.

**1.1. Informacje o emitencie**

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

**1.2. Informacje o oferującym**

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

**1.3. Data zatwierdzenia memorandum**

Zgodnie z art. 31zb Ustawy o COVID-19, w przypadku ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, w okresie obowiązywania tych stanów oraz w okresie miesiąca po ich odwołaniu, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

W chwili przeprowadzania oferty publicznej Obligacji obowiązuje ogłoszony w dniu 20 marca 2020 r. stan zagrożenia epidemicznego, w związku z tym Emitent nie składał do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie Memorandum Informacyjnego.

Zgodnie z art. 38b ust. 1 Emitent złożył niniejsze Memorandum Informacyjne w Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 24 marca 2021 r.

**1.4. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej emitenta;**

Ronson Development należy do czołówki firm deweloperskich działających na polskim rynku mieszkaniowym. Od listopada 2007 r. jest podmiotem notowanym na GPW w Warszawie. Spółka formalnie rozpoczęła działalność w 2007 r., ale zaczęła gromadzić bank ziemi już w 2000 r. Swoją działalność koncentruje w sektorze budownictwa

mieszkaniowego w głównych miastach w Polsce - Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie. Do tej pory Emitent ukończył budowę ok. 8 044 lokali z całkowitą powierzchnią użytkową wynoszącą blisko 491 tys. m<sup>2</sup>.

#### 1.5. Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z memorandum

Bilans (mln zł)	31.12.2019	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe:</b>	<b>80,5</b>	<b>81,2</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	8,6	8,8
Nieruchomości inwestycyjne	10,1	9,0
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcie	10,6	8,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6,9	9,0
Bank ziemi pod projekty mieszkaniowe	44,3	45,5
<b>Aktywa obrotowe:</b>	<b>862,7</b>	<b>856,6</b>
Zapasy	718,1	664,8
- Bank ziemi	245,2	240,0
- Półprodukty i produkcja w toku	237,9	302,7
- Wyroby gotowe	211,9	107,9
- Prawo użytkowania wieczystego gruntów	23,1	14,2
Pożyczki udzielone wspólnemu przedsięwzięciu	2,0	1,0
Należności z tytułu dostaw i usług	24,7	37,4
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	22,2	14,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	95,6	135,1
<b>Aktywa razem</b>	<b>943,2</b>	<b>937,8</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>350,5</b>	<b>379,8</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>592,7</b>	<b>558,0</b>
Zobowiązania długoterminowe:	161,3	185,5
Obligacje	151,1	175,4
Kredyty i pożyczki	0,0	0,0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9,6	9,6
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego gruntów	0,6	0,6
Zobowiązania krótkoterminowe:	431,4	372,4
Zobowiązania handlowe	97,7	58,3
Obligacje	36,9	54,6
Kredyty i pożyczki	12,9	0,0
Zaliczki od klientów	255,0	224,3
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego gruntów	23,5	13,9
Uchwalona dywidenda do wypłaty	-	-
<b>Pasywa razem</b>	<b>943,2</b>	<b>937,8</b>

Źródło: Emitent

Rachunek zysków i strat (mln zł)	2019	2020
Przychody z realizowanych projektów mieszkaniowych	226,1	401,2
Przychody ze sprzedaży gruntów	6,5	-
<b>Przychody łącznie</b>	<b>232,6</b>	<b>401,2</b>
Koszty sprzedaży projektów mieszkaniowych	(182,0)	(315,0)
Koszty sprzedaży gruntów	(6,3)	-
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>44,3</b>	<b>86,2</b>
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	0,8	(0,3)
Koszty sprzedaży i marketingu	(5,8)	(5,9)
Koszty ogólnego zarządu	(20,2)	(22,5)
Udział w zysku / (stracie) w ramach joint venture	9,1	(0,8)
Pozostałe koszty operacyjne	(2,0)	(1,5)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>26,2</b>	<b>55,2</b>
Przychody finansowe	0,8	0,5
Koszty finansowe	(4,9)	(5,2)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>22,1</b>	<b>50,5</b>

Zysk (strata) netto	17,4	40,1
Zysk (strata) netto przypis. akcjonariuszom podmiotu dominującego	17,4	40,1
Marża brutto na sprzedaży projektów mieszkaniowych	19,5%	21,5%

Źródło: Emitent

Rachunek przepływów pieniężnych (mln zł)	2019	2020
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej po wyłączeniu zakupu gruntów</b>	<b>98,8</b>	<b>97,2</b>
Zakupy gruntów	(46,1)	(71,2)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej:</b>	<b>52,7</b>	<b>26,0</b>
Zysk (strata) netto	17,4	40,1
Zmiana stanu zapasów	(7,5)	46,3
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	19,6	17,6
Zmiana salda wpłat otrzymanych od klientów	102,5	(30,7)
Nabycie projektu Nova Królikarnia	(46,1)	(46,9)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej:</b>	<b>(1,3)</b>	<b>1,1</b>
Nabycie udziałów mniejszości	0,0	1,0
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	(12,7)	2,0
Dywidendy otrzymane z projektów joint ventures	12,8	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej:</b>	<b>(56,6)</b>	<b>12,4</b>
Wpływy z tytułu kredytów bankowych	71,2	26,0
Spłata kredytów bankowych	(96,8)	(39,2)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	31,6	96,2
Wykup obligacji	(50,0)	(55,0)
Dywidenda wypłacona akcjonariuszom jednostki dominującej	(9,8)	(9,8)
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>(5,2)</b>	<b>39,5</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>95,6</b>	<b>135,1</b>

Źródło: Emitent

#### 1.6. Wskazanie głównych czynników ryzyka, dotyczących emitenta i oferowanych papierów wartościowych;

Do głównych czynników ryzyka dotyczących emitenta zalicza się:

1. Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)
2. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych
3. Ryzyko zmienności stóp procentowych
4. Ryzyko spadku cen mieszkań
5. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich
6. Ryzyko związane ze współpracą z generalnymi wykonawcami
7. Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego
8. Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów oraz braku odpowiedniego banku ziemi
9. Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych

Do głównych czynników ryzyka dotyczących oferowanych papierów wartościowych zalicza się:

1. Ryzyko kredytowe, w tym braku wykupu Obligacji,
2. Ryzyko stopy procentowej,
3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji,
4. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji,

5. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy,
6. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem,
7. Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta,
8. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza,
9. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Emitenta, otoczeniem, w jakim Grupa Emitenta prowadzi działalność oraz oferowaniem obligacji zostały przedstawione w części II Memorandum – „Czynniki ryzyka”.

**1.7. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.**

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych.

**1.8. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych**

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 100.000 (sto tysięcy) obligacji na okaziciela serii W Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

**1.9. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia**

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

**1.10. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości**

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

**1.11. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji**

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

<b>Nazwa:</b>	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00

<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	142261319
<b>Numer KRS:</b>	0000712428

Na dzień publikacji Memorandum Inwestycyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

**1.12. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji, w przypadku gdy została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta emisji**

Emitent nie zawarł umowy z podmiotem pełniącym funkcję agenta emisji.

**1.13. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści**

Niniejsze Memorandum zostanie opublikowane w dniu 24 marca 2021 roku. Memorandum Informacyjne będzie udostępnione osobom, do których kierowana jest oferta, w formie elektronicznej na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl). Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Przydziału Obligacji, tj. z dniem zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

**1.14. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości**

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji zostaną przedstawione w suplemencie do Memorandum. Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaże go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

**Spis treści**

<b>I.</b>	<b>WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Informacje o emitencie .....	3
1.2.	Informacje o oferującym .....	3
1.3.	Data zatwierdzenia memorandum.....	3
1.4.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej emitenta; .....	3
1.5.	Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów i pasywów emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat za okres objęty sprawozdaniami finansowymi przekazanymi wraz z memorandum.....	4
1.6.	Wskazanie głównych czynników ryzyka, dotyczących emitenta i oferowanych papierów wartościowych; .....	5
1.7.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ....	6
1.8.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych .....	6
1.9.	Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia .....	6
1.10.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości .....	6
1.11.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji .....	6
1.12.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji, w przypadku gdy została zawarta umowa o wykonywanie funkcji agenta emisji .....	7
1.13.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści.....	7
1.14.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości .....	7
<b>II.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>13</b>
2.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”).....	13
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)</i> .....	13
2.1.2.	<i>Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych</i> .....	14
2.1.3.	<i>Ryzyko zmienności stóp procentowych</i> .....	15
2.1.4.	<i>Ryzyko spadku cen mieszkań</i> .....	15
2.1.5.	<i>Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich</i> .....	15
2.1.6.	<i>Ryzyko związane ze współpracą z generalnymi wykonawcami</i> .....	16
2.1.7.	<i>Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego</i> .....	16
2.1.8.	<i>Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów oraz braku odpowiedniego banku ziemi</i> .....	16
2.1.9.	<i>Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych</i> .....	17
2.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami .....	17
2.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</i> .....	17



2.2.2. Ryzyko stopy procentowej.....	18
2.2.3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji .....	19
2.2.4. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	19
2.2.5. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem .....	19
2.2.6. Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta .....	19
2.2.7. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	20
2.2.8. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym .....	20
2.2.9. Ryzyko odstąpienia przez emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty.....	20
2.2.10. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji.....	21
<b>III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM .....</b>	<b>22</b>
<b>IV. DANE O EMISJI.....</b>	<b>24</b>
4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych. ....	24
4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych .....	24
4.2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych .....	24
4.2.2. Data i forma podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści. ....	24
4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych .....	27
4.3.1. Wysokość oprocentowania.....	27
4.3.2. Podwyższenie Marży .....	27
4.3.3. Terminy, od których należy się oprocentowanie .....	28
4.3.4. Terminy ustalania praw do oprocentowania .....	28
4.3.5. Terminy wypłaty oprocentowania.....	28
4.3.6. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych .....	29
4.3.7. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta.....	29
4.3.8. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane.....	30
4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	30
4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	30
4.6. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta .....	31
4.7. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta .....	31
4.7.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta .....	31

4.7.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy .....	32
4.7.3. Obowiązkowa amortyzacja .....	36
4.7.4. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy.....	36
4.8. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	36
4.9. Wskazanie prognozy dojścia emisji do skutku .....	36
4.10. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych .....	36
4.11. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku .....	36
4.12. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	41
4.12.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika.....	41
4.12.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....	42
4.12.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem .....	43
4.12.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	44
4.12.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne .....	45
4.12.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych .....	45
4.12.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot .....	46
4.12.8. Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat.....	46
4.12.9. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.....	46
4.12.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu .....	47
4.13. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	47
<b>V. DANE O EMITENCIE.....</b>	<b>48</b>
5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	48
5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta .....	48
5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent .....	48
5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru .....	48
5.5. Krótki opis historii Emitenta.....	48
5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	49
5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	49
5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	49

5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym .....	49
5.10.	Krótki opis strategii biznesowej Emitenta i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przyszłe wyzwania i perspektywy Emitenta .....	49
5.11.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych .....	50
5.12.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta .....	50
5.13.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta .....	50
5.14.	Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych .....	51
5.15.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum .....	52
5.16.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum .....	52
5.17.	Prognozy wyników finansowych .....	52
5.18.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	52
5.19.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta .....	62
5.20.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji .....	63
5.20.1.	<i>Działalność podstawowa</i> .....	63
5.20.2.	<i>Struktura geograficzna projektów</i> .....	63
5.20.3.	<i>Harmonogram projektów</i> .....	63
5.20.4.	<i>Sprzedaż i lokale w ofercie</i> .....	64
5.20.5.	<i>Przekazania lokali</i> .....	68
5.20.6.	<i>Bank ziemi</i> .....	69
5.21.	Otoczenie rynkowe .....	70
5.21.1.	<i>Rynek mieszkaniowy w Polsce</i> .....	70
5.22.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych .....	72
5.23.	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji .....	73
<b>VI.</b>	<b>INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH</b> .....	<b>74</b>
<b>VII.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI</b> .....	<b>75</b>

---

7.1.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	75
7.2.	Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta .....	81
7.3.	Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta.....	88
7.4.	Warunki Emisji Obligacji.....	98
7.5.	Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji.....	122
7.6.	Wzór Formularza Zapisu .....	124

## II. Czynniki ryzyka

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum oraz wszelkimi suplementami do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji Obligacji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Memorandum wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia ws. memorandum, ryzyka przedstawione w Memorandum ograniczają się do ryzyk, które mogą mieć wpływ na jego zdolność do wyplenienia na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

### **2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)**

#### **2.1.1. Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)**

Wybuch pandemii koronawirusa COVID-19 w pierwszym kwartale 2020 r. doprowadził do bardzo silnego spowolnienia gospodarczego i stawał pod znakiem zapytania przyszłość większości branż gospodarczych w Polsce. Negatywne skutki były odczuwalne również w przypadku deweloperów mieszkaniowych – wiele firm czasowo zamknęło swoje biura sprzedaży, a liczba sprzedanych mieszkań w kwietniu i maju 2020 r. drastycznie spadła. Z czasem okazało się, że akurat ta branża bardzo dobrze poradziła sobie w pandemii i większość

deweloperów mieszkaniowych wróciła do wyników generowanych w 2019 r., zarówno pod kątem osiągniętych cen jak i wolumenów sprzedaży.

Emitent nie może jednak wykluczyć, że ewentualne pogorszenie sytuacji pandemicznej w Polsce może doprowadzić do ponownego spadku popytu na mieszkania, jak to miało miejsce w II kwartale 2020 r.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca.

### **2.1.2. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych**

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Emitenta. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi.

W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią Covid-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji.

Kolejnym czynnikiem, który może mieć wpływy na dostępność kredytów mieszkaniowych jest konieczność uregulowania przez banki problemu kredytów frankowych. Różne źródła podają, że w zależności od przyjętego modelu wypłaty odszkodowań, kapitały banków, których problem ten dotyczy, mogą spaść o kilka do kilkudziesięciu miliardów złotych. Na chwilę obecną trudno jest oszacować dokładną skalę odpisów, jak również trudno jest przewidzieć zmiany w strategii banków.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Emitenta. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Powyższe z kolei może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

**2.1.3. Ryzyko zmienności stóp procentowych**

Aktualnemu wysokiemu wolumenowi sprzedaży mieszkań sprzyja przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce. Należy zwrócić uwagę, iż obecne oprocentowanie kredytu mieszkaniowego w PLN na poziomie około 2-3% jest nawet niższe od kosztów kredytu w CHF w czasach największego boomu na rynku nieruchomości. W takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości, których wynajem daje obecnie rentowność wyższą niż depozyt. Istotny wzrost stóp procentowych w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

**2.1.4. Ryzyko spadku cen mieszkań**

Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Należy podkreślić, że w Polsce od kilku lat mamy do czynienia z ciągłym i bardzo wyraźnym wzrostem cen mieszkań. Z jednej strony Polacy wykorzystują fakt, że jednocześnie następuje wzrost wynagrodzeń, co pozwala na zakup własnego mieszkania, ale z drugiej za znaczną część popytu odpowiadają zakupy inwestycyjne, ponieważ lokaty bankowe przestały być atrakcyjnym miejscem do lokowania nadwyżek finansowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

**2.1.5. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich**

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.6. Ryzyko związane ze współpracą z generalnymi wykonawcami**

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.7. Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego**

Ostatnie zawirowania na rynkach finansowych doprowadziły do zmiany podejścia instytucji finansowych (banków) zarówno do deweloperów jak i klientów indywidualnych ubiegających się o kredyt hipoteczny. Ponieważ branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Emitenta jako spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Trudniejsze otoczenie rynkowe dla segmentu bankowego, spowodowane m.in. wprowadzeniem podatku bankowego oraz ewentualnej ustawy „frankowej”, może wpłynąć na zmniejszenie akcji kredytowej przez banki oraz wzrost kosztu takiego finansowania.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.8. Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów oraz braku odpowiedniego banku ziemi**

Na wyniki osiągnięte przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych



deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty oraz opóźnienia realizacji projektów deweloperskich.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### **2.1.9. Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych celów strategicznych**

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

## **2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami**

### **2.2.1. 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 uprawnień 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.

### **2.2.2. Ryzyko stopy procentowej**

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej

powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

### **2.2.3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji**

Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Z uwagi na fakt, iż część dotychczasowych emisji obligacji była niezabezpieczona Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie.

### **2.2.4. 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.

### **2.2.5. 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.

### **2.2.6. 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.

#### **2.2.7. 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, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

#### **2.2.8. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień 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.

#### **2.2.9. Ryzyko odstąpienia przez emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty**

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Domem Maklerskim. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Domem Maklerskim - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi.

Decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta – w uzgodnieniu z Domem Maklerskim – w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Domem Maklerskim, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi.

W powyższych przypadkach może nastąpić zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utrata potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone im bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### **2.2.10. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji**

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakiegokolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

**III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum**

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent

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

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działają:

- Boaz Haim - Prezes Zarządu
- Yaron Shama - Wiceprezes Zarządu ds. finansowych
- Andrzej Gutowski - Wiceprezes Zarządu ds. sprzedaży i marketingu
- Alon Haver - Członek Zarządu

Sposób reprezentacji spółki:

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.

**Oświadczenie osób działających w imieniu Ronson Development SE  
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

**Podmiot świadczący usługę oferowania**

<b>Nazwa:</b>	<b>Michael / Ström Dom Maklerski S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 128 59 00
<b>Fax:</b>	+48 22 128 59 89
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
<b>NIP:</b>	525-247-22-15
<b>REGON:</b>	142261319
<b>Numer KRS:</b>	0000712428

Michael / Ström ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w:

1. Rozdziale I niniejszego Memorandum „Wstęp”,
2. W pkt 14.13 Rozdziału IV niniejszego Memorandum „Dane o Emisji”,
3. Załącznik nr 7.1 „Definicje i objaśnienia skrótów” oraz
4. Załącznik nr 7.6 „Wzór Formularza Zapisu”

W imieniu Firmy inwestycyjnej działają:

- 1/ Michał Ząbczyński – Prezes Zarządu,
- 2/ Leszek Traczyk – Członek Zarządu,

**Oświadczenie osób działających w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A.  
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Domu Maklerskiego oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

**IV. Dane o emisji****4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.**

Przedmiotem oferty jest do 100.000 (sto tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 100.000.000,00 (sto milionów) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek, ewentualnej premii z tytułu przedterminowego wykupu Obligacji oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zarejestrowania Obligacji w Depozycie, zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie.

Emitent zobowiązany jest wprowadzić Obligacje na rynek ASO Catalystr.

**4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych**

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 24 marca 2021 r. w przedmiocie emisji obligacji,

**4.2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych**

Zgodnie z § 6 statutu Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

**4.2.2. Data i forma podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.**

Dnia 24 marca 2021 roku została podjęta decyzja o emisji przez Emitenta papierów wartościowych w postaci obligacji w formie uchwały Zarządu Emitenta.



**Resolution No. 6 / 2021  
of the Management Board  
of Ronson Development SE  
dated 24 March 2021**

*On the offer of new issue bonds of the Company*

Acting pursuant to Art. 4.6 and Art. 6 of the articles of association of Ronson Development SE (the “**Company**”), the Management Board of the Company resolves as follows:

**§1**

The Management Board hereby decides to offer new issue series W bonds of the Company (the “**Bonds**”) with a following key terms:

<b>Maximum total nominal value</b>	up to PLN 100,000,000
<b>Nominal value of single Bond</b>	PLN 1,000
<b>Type of the Bonds</b>	Bearer dematerialized bonds
<b>Redemption Date</b>	15 April 2025 (subject to a mandatory amortisation and the call option of the Company and bondholders as specified in the terms and conditions of Bonds W (the “ <b>Terms and Conditions</b> ”))

<b>Interest</b>	Variable, where the final interest rate will be determined in a separate resolution of the Management Board
<b>Security</b>	the Bonds will not be secured

**Uchwała nr 6 / 2021  
Zarządu  
Ronson Development SE  
z dnia 24 marca 2021 roku**

*w sprawie oferty nowej emisji obligacji Spółki*

Na podstawie art. 4.6 oraz art. 6 Statutu Ronson Development SE („**Spółka**”), Zarząd Spółki uchwala, co następuje:

**§1**

Zarząd Spółki niniejszym postanawia przeprowadzić ofertę nowej emisji obligacji Spółki serii W („**Obligacje**”) z następującymi podstawowymi warunkami:

<b>Maksymalna łączna wartość nominalna</b>	do 100.000.000 PLN
<b>Wartość nominalna jednej Obligacji</b>	1.000 PLN
<b>Rodzaj obligacji</b>	Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu (zdematerializowane)
<b>Dzień wykupu Obligacji</b>	15 kwietnia 2025 r. (z zastrzeżeniem obowiązkowej amortyzacji oraz prawa do przedterminowego wykupu Spółka oraz obligatariuszy zgodnie z postanowieniami warunków emisji Obligacji serii W („ <b>Warunki Emisji</b> ”))

<b>Oprocentowanie</b>	Zmienne, przy czym ostateczna wysokość oprocentowania zostanie ustalona w oddzielnej uchwale Zarządu
<b>Zabezpieczenie</b>	Obligacje nie będą zabezpieczone

**§2**

The Management Board hereby approves the form of the Information Memorandum 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 issue agreement, , the information memorandum, 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.

**§5**

This resolution shall enter into force upon its adoption.

**§2**

Zarząd niniejszym zatwierdza projekt Memorandum Informacyjnego 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 umowy emisyjnej, memorandum informacyjnego, 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**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych****4.3.1. Wysokość oprocentowania**

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Procentowej, tj. Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta przed rejestracją Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji, o czym zostaną poinformowani subskrybenci, którym zostaną przydzielone Obligacje, z zastrzeżeniem pkt. 4.3.2 Memorandum.

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](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

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 liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego 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).

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane w następujący sposób:

- (a) Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- (b) Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał do Emitenta,
- (c) Agent Kalkulacyjny będzie wgrywał tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu, w przypadku wprowadzenia obligacji do obrotu i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta.

**4.3.2. Podwyższenie Marży**

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

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

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

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

#### **4.3.3. Terminy, od których należy się oprocentowanie**

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

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

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

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

#### **4.3.4. Terminy ustalania praw do oprocentowania**

Dniem Ustalania Praw do oprocentowania będzie piąty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (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 Ustalania Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### **4.3.5. Terminy wypłaty oprocentowania**

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalania Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	15 października 2021 r.
2.	15 października 2021 r.	15 kwietnia 2022 r.
3.	15 kwietnia 2022 r.	15 października 2022 r.
4.	15 października 2022 r.	15 kwietnia 2023 r.
5.	15 kwietnia 2023 r.	15 października 2023 r.
6.	15 października 2023 r.	15 kwietnia 2024 r.
7.	15 kwietnia 2024 r.	15 października 2024 r.
8.	15 października 2024 r.	15 kwietnia 2025 r.

#### 4.3.6. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - Premię. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **15 kwietnia 2025 roku**.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego Obligatariusza, służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, lub Rejestru Sponsora Emisji, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

#### 4.3.7. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku okoliczności 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.

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

#### **4.3.8. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane**

Świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

**Emitent** – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

**Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna** (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

**Agent Techniczny** – podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;

**Agent Kalkulacyjny** – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

**Agent Dokumentacyjny** – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

**KDPW** – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych w Depozycie. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

#### **4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń**

Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

#### **4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz Premii, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

#### **4.6. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta**

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

#### **4.7. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta**

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **15 kwietnia 2025 roku**.

##### **4.7.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, począwszy od IV Okresu Odsetkowego tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji.

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

- 15 kwietnia 2023 r.
- 15 października 2023 r.
- 15 kwietnia 2024 r.
- 15 października 2024 r.

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

- 0,8 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 15 kwietnia 2023 r.;
- 0,6 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 15 października 2023 r.;
- 0,4 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 15 kwietnia 2024 r.
- 0,2 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 15 października 2024 r.

#### **4.7.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy**

W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- (b) Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji,

na zasadach wskazanych w pkt 13 Warunków Emisji.

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 Obligacji 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:

**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. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:**

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 0,80.

**C. 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;

**D. 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.

W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 13.11. Warunków Emisji (Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu) oraz z zastrzeżeniem pkt. 13.12. Warunków Emisji, 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.

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.

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.

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.

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.

#### Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu

##### A. 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.

##### B. 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 decyzje o pozwoleniu na budowę lub warunkach zabudowy ani studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiające wystąpienie o pozwolenie na budowę nieruchomości o przeważającej funkcji mieszkaniowej bez potrzeby podejmowania uprzednich działań zmierzających do zmiany tych warunków zabudowy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz suma związanych z tymi zakupami, przejętych przez Emitenta lub 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.

C. Dokonanie transakcji z podmiotami powiązаныmi:

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny dokona transakcji z akcjonariuszami Emitenta posiadającymi ponad 25 procent akcji Emitenta (w rozumieniu MSR nr 24) lub z podmiotami powiązаныmi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Emitenta) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, zobowiązujący Emittera 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 D 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 E. 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 1.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego.

D. 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 współnikami 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).

E. Udzielenie poręczenia:

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji poręczenia za zobowiązania innego podmiotu spoza Grupy, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami 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).

F. 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).

G. Brak notowania obligacji w ASO:

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

H. 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.

I. 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.

J. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

K. Emitent nie wypełni swoich obowiązków opisanych w pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji ((Dodatkowe obowiązki Emitenta).

L. 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.

Przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby jedną z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu, określonych 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.

#### **4.7.3. Obowiązkowa amortyzacja**

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

Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację w Dniu Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy poprzez spłatę (wykup) co najmniej 40% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji („Kwota Zamortyzowana”).

Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej Kwocie Zamortyzowanej.

Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

#### **4.7.4. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy**

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, 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.

#### **4.8. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych**

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta.

#### **4.9. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku**

Emitent nie określił minimalnej ilości Obligacji, które muszą być subskrybowane, aby emisja doszła do skutku, tak więc próg dojścia emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

#### **4.10. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych**

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty wyniesie ok. 1.300.000 PLN.

#### **4.11. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku**

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie

---

z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

#### Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

#### Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

#### Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiągniętych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwym terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku

---

Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

#### Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

#### Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

##### *Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce*

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

#### Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej,

kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznania podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

#### Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez

niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

#### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

#### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym



firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

#### Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

### **4.12. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych**

#### **4.12.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika**

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Domem Maklerskim.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Michael / Ström.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Domu Maklerskiego.

#### **4.12.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji**

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Lp.	Zdarzenie	Terminy
A. A	* Udostępnienie Memorandum	24 marca 2021 r.
B.	* Rozpoczęcie przyjmowania zapisów * Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	24 marca 2021 r.
C.	* Zakończenie przyjmowania zapisów * Zakończenie przyjmowania wpłat od klientów niebędących Klientem Instytucjonalnym	7 kwietnia 2021 r.
D.	* Wstępna Alokacja Obligacji	9 kwietnia 2021
E.	* Poinformowanie Klientów Instytucjonalnych przez Firmę Inwestycyjną o Wstępnej Alokacji	14 kwietnia 2021 r.
F.	* Planowana Data Emisji (Rozrachunek transakcji w KDPW)	15 kwietnia 2021 r.
G.	* Związanie Formularzem Zapisu	22 kwietnia 2021 r.

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Dom Maklerski w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na

subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

#### 4.12.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- (a) w jednym z poniższych punktów obsługi Klienta Firmy Inwestycyjnej

<b>Warszawa</b>	<b>Poznań</b>
Al. Jerozolimskie 100	ul. Wyspiańskiego 26B/24
Equator IV 7 p.	City Park
02 – 305 Warszawa	60 – 751 Poznań
<b>Kraków</b>	<b>Wrocław</b>
ul. Armii Krajowej 16	ul. Podwale 83 / 20
Newton	OVO Wrocław
30-150 Kraków	50-414 Wrocław
<b>Gdańsk</b>	<b>Łódź</b>
ul. Antoniego Słonimskiego 2 / U1	ul. Stefana Jaracza 78
80-280 Gdańsk	90-243 Łódź

- (b) Online - formie elektronicznej za pośrednictwem udostępnionego systemu M/S Online zgodnie z regulacjami Domu Maklerskiego

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 100 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 100.000 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 100 sztuk poczytuje się za bezskuteczne. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 100.000 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 100.000 sztuk.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu przez kilka podmiotów działających łącznie, na zasadach współwłasności. Formularze Zapisu złożone w sprzeczności z powyższym postanowieniem poczytuje się za bezskuteczne.

Inwestor może złożyć wielokrotne Zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w Zapisach złożonych przez jednego Inwestora nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.12.2. lit. G Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościeciu Emisji do skutku, a w przypadku dościa emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

---

**4.12.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej**

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w terminie wskazanym w pkt. w punkcie 4.12.2. lit. C zapewnić środki na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla Subskrybenta przez Dom Maklerski. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Dom Maklerski zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest opłacić zapis w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Dom Maklerski i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment*) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Dom maklerski w imieniu Emitenta.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Subskrybenta w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej iloczynowi minimalnej ilości Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, iż zapis taki jest bezskuteczny.

Opłacenie Obligacji w części lub całości przez Subskrybentów uprawnionych z obligacji serii R i U wyemitowanych przez Emitenta („Inne Obligacje”) może, po uprzedniej akceptacji Emitenta, nastąpić w drodze umownego potrącenia dwóch wymagalnych wierzytelności pieniężnych - wierzytelności Subskrybenta wobec Emitenta z tytułu ceny sprzedaży Innych Obligacji w celu umorzenia z wierzytelnością Emitenta wobec Subskrybenta z tytułu opłacenia Obligacji („Potrącenie”). Subskrybent zamierzający opłacić zapis na Obligacje z Potrąceniem musi: (i) posiadać Inne Obligacje na swoim Rachunku Papierów Wartościowych, (ii) skontaktować się z Domem Maklerskim w celu wyrażenia zgody na Potrącenie nie później niż na 3 Dni Robocze przed zakończeniem składania zapisów na Obligacje, (iii) zawrzeć z podmiotem prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których Inne Obligacje zostaną zbyte na rzecz Emitenta.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Prowizja maklerska z tytułu nabycia Obligacji przez Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym z pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej wynosi 0,25% wartości nominalnej Obligacji objętych Formularzem Zapisu.

Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Dom Maklerski jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

#### **4.12.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne**

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 w zw. z art. 38b ust. 3 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły Zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 w zw. z art. 38b ust. 3 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

#### **4.12.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych**

Emitent dokona wstępnej alokacji Obligacji w dniu 9 kwietnia 2021 roku. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez KDPW. Podczas dokonywania wstępnego przydziału Obligacji uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione i złożone w okresie Subskrypcji Formularze Zapisu, opiewające na liczbę Obligacji równą lub większą od minimalnego progu zapisu.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, zgodnie z powyższymi zasadami, nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Dom Maklerski na podstawie otrzymanego upoważnienia od Emitenta zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle, w tym nieprzydzielenia żadnemu Subskrybentowi Obligacji, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Domu Maklerskiego lub Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak Obligacje nie będą przydzielane kilku Subskrybentom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku (w tym dla Inwestorów

Instytucjonalnych na zasadzie delivery versus payment). Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO GPW.

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Dom Maklerski zawiadomi Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi o liczbie przydzielonych Obligacji (także w przypadku nieprzydzielenia żadnej Obligacji).

W przypadku dojścia Oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 7 (słownie: siedem) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

#### **4.12.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, zostanie mu odblokowana na rachunku maklerskim w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku (w tym w przypadku odwołania Oferty przez Emitenta) środki wpłacone tytułem opłacenia zapisu przez Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi zostaną odblokowane na ich rachunkach maklerskich w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia stosownego ogłoszenia.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

#### **4.12.8. Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat**

Zgodnie z ustawą z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 971) Dom Maklerski ma obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji). W przypadku transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, Dom Maklerski ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość.

#### **4.12.9. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis. Zarząd Emitenta może postanowić o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty w każdym czasie przed Dniem Emisji, bez podania przyczyny.

W przypadku odstąpienia od Oferty Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

---

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

**4.12.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojsciu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu**

W przypadku tak dojscia jak i niedojścia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 4 dni od dnia zakończenia Subskrypcji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum, tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl).

**4.13. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Emitenta oraz refinansowanie istniejącego zadłużenia obligacyjnego.

**V. Dane o Emitencie**

**5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

<b>Nazwa:</b>	Ronson Development SE
<b>Forma prawna:</b>	spółka europejska
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa
<b>Numer telefonu:</b>	+48 (22) 823 97 98
<b>Numer faksu:</b>	+48 (22) 823 97 99
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:relacje@ronson.pl">relacje@ronson.pl</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.ronson.pl">www.ronson.pl</a>
<b>NIP:</b>	526-310-21-20
<b>REGON:</b>	381696868
<b>Numer KRS:</b>	0000755299

**5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta**

Zgodnie z statutem Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

**5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent powstał w wyniku przekształcenia spółki Ronson Europe NV z siedzibą w Rotterdamie (Holandia) w spółkę Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie (w trybie przepisu art. 37 Rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (SE)). Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w sprawie przekształcenia została podjęta w dniu 5 kwietnia 2018 roku.

**5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru**

W dniu 31 października 2018 roku spółka Ronson Development SE została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299.

**5.5. Krótki opis historii Emitenta**

2000 r. – powstanie Grupy i rozpoczęcie działalności w Warszawie

2007 r. – utworzenie spółki Ronson Europe NV, pełniącej funkcje holdingowe dla Grupy

2007 r. – rozpoczęcie notowania akcji Spółki na GPW w Warszawie

2007 r. – rozpoczęcie pierwszego projektu w Poznaniu

2010 r. – rozpoczęcie pierwszego projektu we Wrocławiu

2011 r. – rozpoczęcie pierwszego projektu w Szczecinie

2016 r. – Luzon Group zostaje jedynym znaczącym akcjonariuszem. Wyjście z akcjonariatu przez Global City Holdings.



2018 r. – zmiana formy prawnej z NV na SE i przeniesienie siedziby do Polski

#### 5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień [31.12.2020] r. (dane w tys. zł)
Kapitał własny, w tym:	379 817
Kapitał zakładowy	12 503
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	157 905
Akcje własne	(1 613)
Zysk zatrzymane	211 022

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta.

#### 5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

#### 5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

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

#### 5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

#### 5.10. Krótki opis strategii biznesowej Emitenta i jego celów strategicznych (zarówno finansowych jak i niefinansowych), uwzględniający przeszłe wyzwania i perspektywy Emitenta

Emitent (wraz ze swoimi spółkami zależnymi, „Grupa”) prowadzi działalność deweloperską polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim. Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin. Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa posiada 651 lokali na sprzedaż w 14 lokalizacjach, z czego 567 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 84 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.457 lokali o łącznej powierzchni 85.623 m<sup>2</sup>.

W ciągu roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku Grupa sprzedała 918 lokali o łącznej wartości 444,7 mln złotych, w porównaniu do 761 lokali o łącznej wartości 331,2 mln złotych sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku. W 2020 roku Grupa rozpoczęła budowę ponad 660 lokali w 5 projektach:

- Ursus Centralny IIa w marcu: 251 lokali o łącznej powierzchni 13,500 m<sup>2</sup>
- Panoramika VI w czerwcu: 76 lokali o łącznej powierzchni 3,600 m<sup>2</sup>
- Miasto Moje V we wrześniu: 170 lokali o łącznej powierzchni 8,500 m<sup>2</sup>
- Ursus Centralny Ib we wrześniu: 97 lokali o łącznej powierzchni 5,700 m<sup>2</sup>
- Nowe Warzymice II w grudniu: 66 lokali o łącznej powierzchni 3,500 m<sup>2</sup>

Grupa w ubiegłym roku zakończyła budowę 4 projektów o łącznej liczbie 597 lokali:

- Grunwald2 268 lokali o łącznej powierzchni 14,400 m<sup>2</sup>
- Nova Królikarnia 2c 18 domów o łącznej powierzchni 3,600 m<sup>2</sup>
- Panoramika V 115 lokali o łącznej powierzchni 6,000 m<sup>2</sup>
- Miasto Moje III 196 lokali o łącznej powierzchni 10,200 m<sup>2</sup>

Grupa w 2020 r. oddała do użytkowania 964 lokale i rozpoznała 401,2 mln PLN przychodów ze sprzedaży (bez projektów JV), co pozwoliło wygenerować 86 mln PLN zysku brutto ze sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Spółka kontynuuje konserwatywną politykę zadłużenia - wskaźnik dług netto/kapitał własny na dzień 31.12.2020 był na poziomie 23% (najniższym od 2013).

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 13 projektów/etapów projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 3.810 lokali o łącznej powierzchni około 251.000 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W 2021 roku Grupa planuje rozpoczęcie 8 etapów obecnie realizowanych już projektów oraz 3 nowe projekty obejmujące 1.162 lokale o łącznej powierzchni 70.700 m<sup>2</sup>. W 2021 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 1.124 lokali o łącznej powierzchni 67.826 m<sup>2</sup>. Grupa planuje utrzymanie poziomu sprzedaży i przekazania lokali podobnie jak w 2020 roku. W celu dalszego rozwoju Grupa zabezpieczyła umowami przedwstępnymi sześć nowych gruntów w Warszawie oraz Poznaniu.

#### **5.11. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych**

Grupa nie prowadzi inwestycji krajowych i zagranicznych, skupia się na rozwoju działalności operacyjnej obejmującej budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim.

Nakłady inwestycyjne Grupy w latach 2018-2020 roku dotyczyły pożyczek udzielonych głównie w związku z nabyciem oraz budową projektu Wilanów Tulip, który jest realizowany w formule joint venture oraz przepływów pieniężnych netto uzyskanych z projektu prowadzonego w formule joint venture (City Link I&II), które są prezentowane w rachunku przepływów w kategorii przepływów z działalności inwestycyjnej (projekt został ukończony i wyprzedany).

#### **5.12. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

#### **5.13. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Emitent uznaje za istotne postępowania o wartości przedmiotu sporu przekraczającej 6.58 mln złotych.

**5.14. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych**

Na dzień 31.12.2020 Grupa Emitenta miała 238,6 mln zł zadłużenia finansowego, z którego:

- 230,1 mln zł stanowiło zadłużenie z tytułu wyemitowanych obligacji,
- 8,5 mln zł z tytułu oprocentowanych zobowiązań handlowych,

Na 31.12.2020 Spółka nie posiadała zadłużenia z tyt. kredytów bankowych.

Zestawienie obligacji na dzień 31.12.2020:

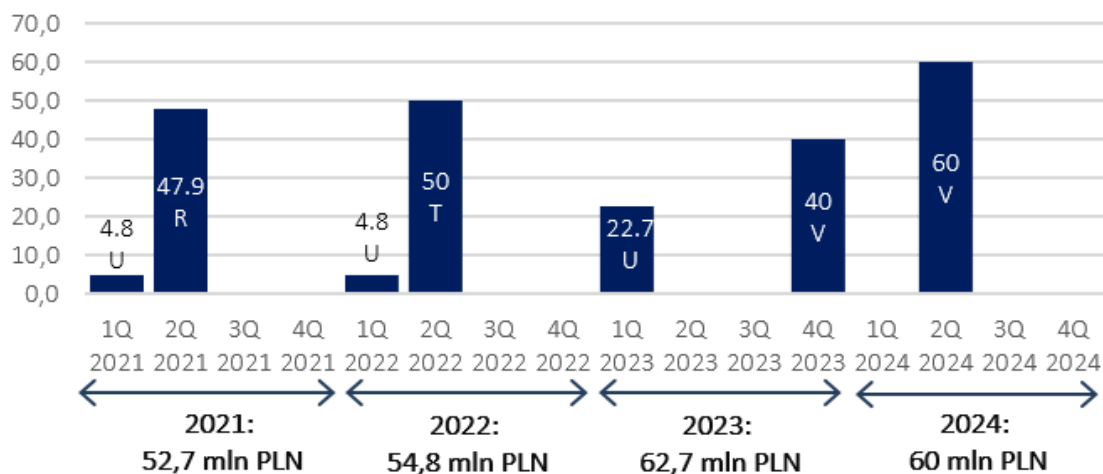
Seria	Catalyst	Wartość nominalna 31.12.2020 (zł)	WIBOR 6M + marża	Tenor (lata)	Data zapadalności
R*	RON 0521	47 859 000	2,85%	4	24/05/2021
T	RON 0522	50 000 000	3,50%	4	09/05/2022
U*	RON 0123	32 317 000	3,50%	4	31/01/2023**
V	RON 0424	100 000 000	4,30%	3,5	02/04/2024***
<b>Razem</b>		<b>230 176 000</b>			

\* Obligacje serii R i U są zabezpieczone hipoteką na nieruchomościach.

\*\* 15% obowiązkowej amortyzacji na koniec 4 i 6 okresu odsetkowego (31 stycznia 2021 i 31 stycznia 2022)

\*\*\* 40% obowiązkowej amortyzacji na koniec 6 okresu odsetkowego (2 października 2023)

Zapadalność obligacji na 31.12.2020 (mln PLN/kwartalnie)



Na dzień sporządzenia Memorandum poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

**5.15. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum**

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

**5.16. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum**

Od momentu publikacji ostatniego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Ronson Development za rok 2020 należy wyróżnić następujące zdarzenia w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

Buy-back

Od dnia 31 grudnia 2020 do 9 marca 2021 Spółka nabyła 78,719 akcji własnych za łączną kwotę 118,2 tys. PLN. Na dzień 9 marca 2021 Spółka posiadała łącznie 1,567,954 akcji własnych, reprezentujących 0.96% wszystkich akcji Spółki.

Zadłużenie z tytułu obligacji

1 lutego 2021 spółka spłaciła 15% obligacji serii U o wartości 4,8 mln PLN. Po tej operacji wartość nominalna obligacji ustalona została na 850 PLN na obligację a wartość pozostałych do spłaty obligacji serii U wynosi 27,5 mln PLN.

Zakup banku ziemi

- Zakup gruntu w warszawskiej dzielnicy Ursus – umowa przedwstępna podpisana 27 stycznia 2021 r. na kwotę nie wyższą niż 150,0 mln PLN przy łącznej powierzchni 100 000 m<sup>2</sup>. Spółka wpłaciła kaucję notarialną w wysokości 10,0 mln PLN.
- Zakup gruntu w warszawskiej dzielnicy Ursynów - umowa przedwstępna podpisana 3 marca 2021 r. na kwotę nie wyższą niż 15,85 mln PLN przy łącznej powierzchni 5700 m<sup>2</sup>. Spółka wpłaciła kaucję notarialną w wysokości 1,0 mln PLN.
- Zakup gruntu w Poznaniu, przy ul. Smardzewskiej – ostateczna umowa na kwotę 26,0 mln zł podpisana 11 lutego 2021 r. (opłacona) – łączna powierzchnia 20.000 m<sup>2</sup>.

**5.17. Prognozy wyników finansowych**

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

**5.18. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**

Zgodnie z art 8 pkt 8.1. statutu spółki Emitenta Zarząd składa się z co najmniej trzech członków.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Andrzej Gutowski- Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu
2. Alon Haver - Członek Zarządu
3. Boaz Haim- Prezes Zarządu

4. Yaron Shama- Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych

Andrzej Gutowski	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu
<b>Termin upływu kadencji</b>	1 kwietnia 2024
<b>Wiek</b>	51
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	Pan Andrzej Gutowski od 2003 roku jest zatrudniony przez Grupę Ronson W latach 1994-2003 Pan Gutowski pracował w Emmerson Sp. z o.o. (wiodąca agencja nieruchomości i spółka doradcza na polskim rynku nieruchomości) jako Dyrektor ds. Rynków Pierwotnych i Członek Zarządu. Pan Gutowski studiował w latach 1988-1993 na Wydziale Handlu Zagranicznego w Szkole Głównej Handlowej.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska,	
W stosunku do Wiceprezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,	
Alon Haver	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	1 kwietnia 2024
<b>Wiek</b>	49
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	Począwszy od stycznia 2017 roku Pan Alon Haver pełni funkcję Dyrektora Finansowego w Amos Luzon

	Development and Energy Group Ltd. – podmiotu, który pośrednio jest większościovym akcjonariuszem Emitenta. Wcześniej pełnił funkcję Dyrektora Finansowego w innych spółkach z branży nieruchomości.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu i nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
W stosunku do Członka Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta	

Boaz Haim	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Prezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	1 kwietnia 2024
<b>Wiek</b>	42
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	Boaz Haim jest izraelskim adwokatem z dwunastoletnim doświadczeniem w inwestycjach nieruchomościowych. Karierę zawodową rozpoczął w 2007 r. w kancelarii J.D. Shachor, jako adwokat specjalizujący się w prawie nieruchomości. W 2010 r. rozpoczął praktykę zawodową, jako adwokat w kancelarii TIK, GILAD, KEYNAN. W 2013 r. Boaz Haim został partnerem w kancelarii TIK, GILAD, KEYNAN a w 2017 r. partnerem zarządzającym. Obecnie kancelaria ta funkcjonuje pod firmą Keynan, Haim & Co. W 2005 r. ukończył studia prawnicze w Sha'arei Mishpat College w Hod HaSharon (obecnie Akademickie

	Centrum Prawa i Nauki), a w 2007 r. został wpisany na listę adwokatów w Izraelu. Boaz Haim jest również absolwentem Uniwersytetu Bar-Ilan w Ramat Gan, gdzie w 2019 r. ukończył studia podyplomowe (Master's degree) na kierunku Rozwiązywanie Konfliktów, Zarządzenie i Negocjacje.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu i nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta	

Yaron Shama	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych
<b>Termin upływu kadencji</b>	1 kwietnia 2024
<b>Wiek</b>	52
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	Pan Yaron Shama jest certyfikowanym księgowym, posiadającym dwudziestoletnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Przed dołączeniem do Zarządu Spółki, Pan Yaron Shama przez dziewięć lat pełnił funkcję Dyrektora Finansowego w Bellport Corp. (wcześniej: Orchid Development Group Ltd), spółce z branży deweloperskiej, prowadzącej działalność w Bułgarii, której akcje były przedmiotem obrotu na londyńskim rynku AIM. Wcześniej, przez dziesięć lat pełnił różne funkcje (w tym Country Manager, CFO,

	Business Development Manager) w spółkach prowadzących działalność deweloperską w Polsce.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu i nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
W stosunku do Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta	

Zgodnie z art. 12 pkt 12.2 statutu spółki Emitenta Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do dziewięciu członków.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi obecnie:

1. Amos Luzon
2. Alon Kadouri
3. Grzegorz Przemysław Kowalczyk
4. Ofer Kadouri
5. Piotr Palenik
6. Shmuel Nisim Rofe

Amos Luzon	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	1 lipca 2024
<b>Wiek</b>	58
<b>Wykształcenie</b>	średnie
<b>Kwalifikacje</b>	Pan Amos Luzon został powołany na członka Rady Nadzorczej Spółki w dniu 20 kwietnia 2016 roku i pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Pan Luzon jest Prezesem Zarządu Amos Luzon



	<p>Development and Energy Group Ltd (poprzednio U. Dori Group Ltd.) ("A. Luzon Group") od 14 stycznia 2016 roku, w wyniku nabycia udziałów A. Luzon Group od Gazit-Globe Israel Development Ltd. Od 1995 r. Pan Luzon jest właścicielem oraz Dyrektorem Zarządzającym (CEO) prywatnej spółki A. Luzon Properties and Investments Ltd., którą kontroluje posiadając 99% udziałów. Spółka prowadzi działalność na rynku nieruchomości. Od 21 stycznia 2016 roku do 6 lutego 2017 roku Pan Luzon pełnił funkcję Dyrektora Zarządzającego A. Luzon Group, natomiast od dnia 16 sierpnia 2016 pełnił funkcję członka zarządu, a począwszy od dnia 6 lutego 2017 roku Prezesa Zarządu A. Luzon Group.</p>
<p>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, z wyjątkiem funkcji pełnionej w spółce U. Dori Construction Ltd. z siedzibą w Izraelu (podmiotu zależnego A. Luzon Development &amp; Energy Ltd.), wobec której w roku 2019 na wniosek wierzyciela wszczęto postępowanie likwidacyjne.</p>	
<p>Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>	
<p>Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami</p>	
<p>Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,</p>	
<p>W stosunku do Przewodniczącego Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,</p>	
<p><b>Alon Kadouri</b></p>	
<p><b>Zajmowane stanowisko</b></p>	<p>Członek Rady Nadzorczej</p>
<p><b>Termin upływu kadencji</b></p>	<p>1 lipca 2024</p>
<p><b>Wiek</b></p>	<p>55</p>
<p><b>Wykształcenie</b></p>	<p>wyższe</p>
<p><b>Kwalifikacje</b></p>	<p>Pan Alon Kadouri został powołany na członka Rady Nadzorczej Spółki w dniu 1 marca 2017 roku, jest</p>

	Przewodniczącym Komitetu Wynagrodzeń. Pan Alon Kadouri jest Dyplomowanym Księgowym (Certified Public Accountant – CPA) w spółce Ezra Kadouri & Co. CPA od roku 1988. Od 1998 roku jest partnerem i menedżerem biura Ezra Kadouri & Co. CPA, gdzie jest odpowiedzialny za audyt, doradztwo podatkowe, główne projekty, grupy z branży nieruchomości, spółki rządowe oraz szeroką gamę innych spółek.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska,	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,	
<b>Grzegorz Przemysław Kowalczyk</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	1 lipca 2024
<b>Wiek</b>	51
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	Pan Przemysław Kowalczyk został powołany na członka Rady Nadzorczej 30 czerwca 2011 roku, jego kadencja została przedłużona 24 czerwca 2015 roku. Pełnił również funkcję członka Komitetu Audytu. Od 2015 roku sprawuje funkcję Dyrektora Finansowego w Hyundai Motor Poland Sp. z o.o., gdzie nadzoruje obszary księgowości, kontrolingu i finansów. Od 2010 do 2015 roku Pan Kowalczyk był niezależnym doradcą biznesowym i działał w obszarze małych i średnich przedsiębiorstw w Polsce. W latach 2002 – 2009 był

	<p>członkiem Zarządu w Volkswagen Bank Polska Group. Wcześniej, w latach 1994 - 2002 Pan Kowalczyk działał w sektorze bankowym w Szwajcarii i Polsce, sprawując liczne funkcje, m. in. przewodniczącego Departamentu Skarbu w Bankgesellschaft Berlin (Polska) S.A.</p>
<p>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji</p>	
<p>Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>	
<p>Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami</p>	
<p>Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,</p>	
<p>W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,</p>	
Ofer Kadouri	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	1 lipca 2024
<b>Wiek</b>	59
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	<p>Pan Ofer Kadouri został powołany na członka Rady Nadzorczej Spółki 1 marca 2017 roku i jest członkiem Komitetu Audytu. Pan Ofer Kadouri jest Dyplomowanym Księgowym (Certified Public Accountant - CPA) w spółce Ezra Kadouri &amp; Co. CPA od roku 1989. Od 1995 roku jest partnerem i menedżerem biura Ezra Kadouri &amp; Co. CPA, gdzie jest odpowiedzialny za audyt, doradztwo podatkowe, przebieg głównych projektów, grupy z branży nieruchomości, spółki rządowe oraz szeroką gamę innych spółek.</p>

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, z wyjątkiem funkcji pełnionej w spółce U. Dori Construction Ltd. z siedzibą w Izraelu (podmiotu zależnego A. Luzon Development & Energy Ltd.), wobec której w roku 2019 na wniosek wierzyciela wszczęto postępowanie likwidacyjne.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami

Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,

#### Piotr Palenik

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	1 lipca 2024
<b>Wiek</b>	45
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	Pan Piotr Palenik został powołany na członka Rady Nadzorczej 30 czerwca 2017 roku i jest członkiem Komitetu Wynagrodzeń. Od września 2018 roku Pan Piotr Palenik jest członkiem Rady Nadzorczej spółki Noobz from Poland S.A. (od kwietnia 2019 delegowany do zarządu na okres 3 miesięcy). Od czerwca 2018 roku Pan Piotr Palenik jest zatrudniony jako zarządzający portfelem w TFI Capital Partners S.A. Od czerwca 2018 roku Pan Piotr Palenik jest członkiem Rady Nadzorczej spółki Newag S.A. Od grudnia 2017 do grudnia 2018 roku Pan Piotr Palenik był członkiem Rady Nadzorczej spółki Cambridge Chocolate Technologies S.A. Od 2004 do 2016 roku pracował w domu maklerskim ING Securities S.A./ING Bank Śląski w dziale badań i doradztwa jako analityk zaangażowany w spółki o średniej kapitalizacji oraz

	<p>sektor finansowy (banki, firmy ubezpieczeniowe). Od 2000 do 2004 roku wykonywał podobny zakres obowiązków w HSBC Securities Polska S.A. w Warszawie, natomiast od 1998 do 1999 roku Pan Palenik pracował w Pekao Fundusz Kapitałowy Sp. z o.o., gdzie był odpowiedzialny za zarządzanie nadwyżką środków pieniężnych, udziałów mniejszościowych w spółkach publicznych.</p>
<p>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji</p>	
<p>Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</p>	
<p>Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami</p>	
<p>Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska,</p>	
<p>W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,</p>	

<b>Shmuel Nisim Rofe</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	1 lipca 2024
<b>Wiek</b>	54
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje</b>	<p>Pan Shmuel Rofe został powołany na członka Rady Nadzorczej Spółki 20 listopada 2017 roku. Jest również Przewodniczącym Komitetu Audytu Rady Nadzorczej oraz członkiem Komitetu Wynagrodzeń. Od 2014 roku Pan Rofe jest przedsiębiorcą i doradcą w branży nieruchomości. Od 2009 do 2013 roku pełnił funkcję Dyrektora Generalnego Ogen Properties Ltd. W latach 2004 - 2009 był Dyrektorem Finansowym oraz Dyrektorem Generalnym Gilaz Properties Ltd. Od</p>

	2001 do 2004 roku był Dyrektorem 17 Finasowym Zementcal Ltd. Od 1999 do 2001 roku Pan Rofe był kontrolerem na Uniwersytecie w Haifie, w Izraelu.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,	

#### 5.19. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki na dzień 9 marca 2021 roku następujący akcjonariusze są uprawnieni do wykonywania ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje	Zmiana		Na dzień		Zmiana		Na dzień	
	Na dzień	liczby akcji	31 grudnia 2020	liczby akcji	31 grudnia 2019	liczby akcji	31 grudnia 2019	
	9 marca 2021							
	Liczba akcji /		Liczba akcji /		Liczba akcji /		Liczba akcji /	
	% akcji		% akcji		% akcji		% akcji	
<b>Wyemitowane akcje:</b>	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>	-	<b>164.010.813</b>			
<b>I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup></b>	108.349.187	-	108.349.187	-	108.349.187			
	66,06%	-	66,06%	<i>n/d</i>	66,06%			
<b>Nationale Nederlanden</b>	23.884.091	4.091	23.880.000	(4.091)	23.884.091			
<b>Otwarty Fundusz Emerytalny</b>	14,56%	0%	14,56%	0%	14,56%			

<b>Metlife Fundusz Emerytalny</b>	<b>Otwarty</b>	<i>n/d</i>	<i>n/d</i>	<i>n/d</i>	<i>n/d</i>	<i>n/d</i>
		Pomiędzy 5%-10%	0	Pomiędzy 5%-10%	<i>n/d</i>	Pomiędzy 5%-10%

(1) Jednostki zależne A. Luzon Group.

## 5.20. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

### 5.20.1. Działalność podstawowa

Ronson Development należy do czołówki firm deweloperskich działających na polskim rynku mieszkaniowym. Od listopada 2007 r. jest podmiotem notowanym na GPW w Warszawie.

Spółka formalnie rozpoczęła działalność w 2007 r., ale zaczęła gromadzić bank ziemi już w 2000 r. Swoją działalność koncentruje w sektorze budownictwa mieszkaniowego w głównych miastach w Polsce - Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Szczecinie. Głównym akcjonariuszem Emitenta jest A. Luzon Development and Energy Group Ltd., który kontroluje 66,1% udziałów. A. Luzon jest jednym z wiodących deweloperów i firm budowlanych notowanych na Tel Aviv Stock Exchange. Do tej pory Emitent ukończył budowę ok. 8 044 lokali z całkowitą powierzchnią użytkową wynoszącą blisko 491 tys. m<sup>2</sup>. Na dzień 31.12.2020 Emitent realizował 7 etapów inwestycji na 1 457 lokale oraz posiadał bank ziemi dla 13 przyszłych inwestycji pod budowę ok. 3 800 lokali (60% stanowiły lokale w ramach kolejnych etapów realizowanych projektów).

### 5.20.2. Struktura geograficzna projektów



Źródło: Emitent

### 5.20.3. Harmonogram projektów

Poniżej przedstawiono harmonogram projektów bieżących Emitenta na dzień 31.12.2020:

Projekt	Lokalizacja	Lokale	% sprzedanych na 31.12.2020	Zakończenie				* Projekt w formule JV (50% udział Ronsona)										
				1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24
Ursus Centralny Ia	Warszawa	138	99%															
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	31	91%															
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	23	71%															
Vitalia III	Wrocław	81	85%															
Wilanów Tulip*	Warszawa	150	59%															
Viva Jagodno I	Wrocław	121	53%															
Nowe Warzymice I	Szczecin	54	54%															
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	23	74%															
Miasto Moje IV	Warszawa	176	67%															
Ursus Centralny IIa	Warszawa	251	77%															
Paranormika VI	Szczecin	76	61%															
Ursus Centralny Ib	Warszawa	97	35%															
Miasto Moje V	Warszawa	170	30%															
Nowe Warzymice II	Szczecin	66	0%															
Łączna liczba ukończonych lokali				1124				333										

Źródło: założenia Michael/Ström Dom Maklerski

Poniżej przedstawiono harmonogram projektów bieżących Emitenta na dzień 31.12.2020:

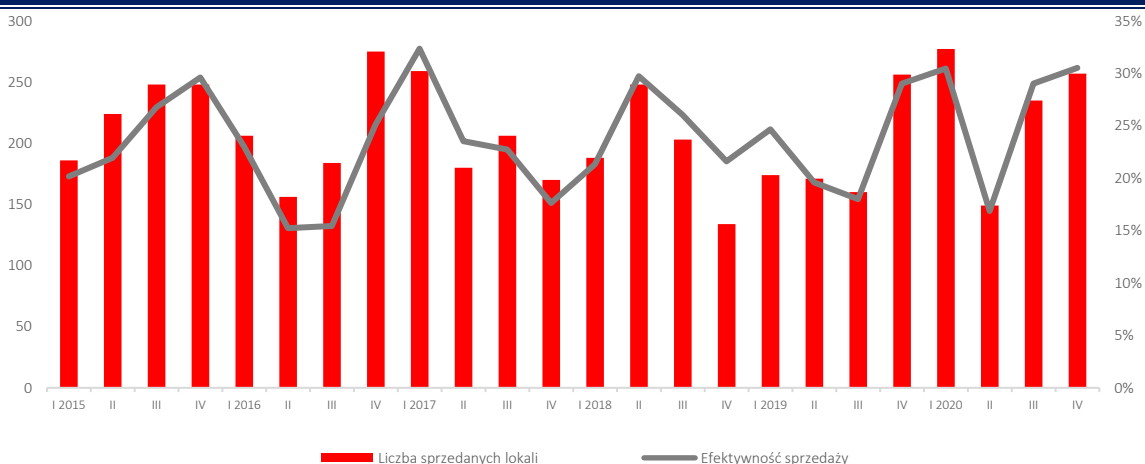
Projekt	Lokalizacja	Lokale	Zakończenie				Rozpoczęcie											
			1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24
Viva Jagodno IIa	Wrocław	154																
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206																
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15																
Falenty I	Warszawa	40																
Grunwaldzka	Poznań	72																
Miasto Moje VI	Warszawa	227																
Nowe Warzymice III	Szczecin	64																
Ursus Centralny IIc	Warszawa	195																
Nova Królikarnia 4b	Warszawa	23																
Chilli V	Poznań	32																
Renaissance I	Warszawa	92																
Viva Jagodno IIb	Wrocław	74																
Falenty II	Warszawa	100																
Studienna	Warsaw	82																
Smarzędzka III	Poznań	104																
Epopiel I	Warsaw	216																
Viva Jagodno III	Wrocław	70																
Ursus Centralny IIIa	Warsaw	271																
Nova Królikarnia 4c	Warsaw	12																
Nowe Warzymice IV	Szczecin	99																
Renaissance II	Warsaw	106																
Miasto Moje VII	Warsaw	150																
Smarzędzka I	Poznań	128																
Epopiel II	Warsaw	216																
Renaissance III	Warsaw	80																
Falenty III	Warsaw	128																
Smarzędzka II	Poznań	120																
Ursus Centralny IIIb	Warsaw	351																
Nowe Warzymice V	Szczecin	46																
Nowe Warzymice VI	Szczecin	46																
Nowe Warzymice VII	Szczecin	48																
Łączna liczba lokali, których budowę rozpoczęto			1194				1554				725				94			
Łączna liczba ukończonych lokali			1124				1153				1291				1344			

Źródło: założenia Michael/Ström Dom Maklerski

#### 5.20.4. Sprzedaż i lokale w ofercie

Ronson Development zakontraktował w 2020 sprzedaż 918 lokali w porównaniu do 761 lokali w 2019. Łączna wartość lokali sprzedanych w 2020 wyniosła 444,7 mln zł w porównaniu do 331,2 mln zł w 2019. Do najlepiej sprzedających się projektów należały: Miasto Moje oraz Ursus Centralny w Warszawie, a także Panoramika w Szczecinie.

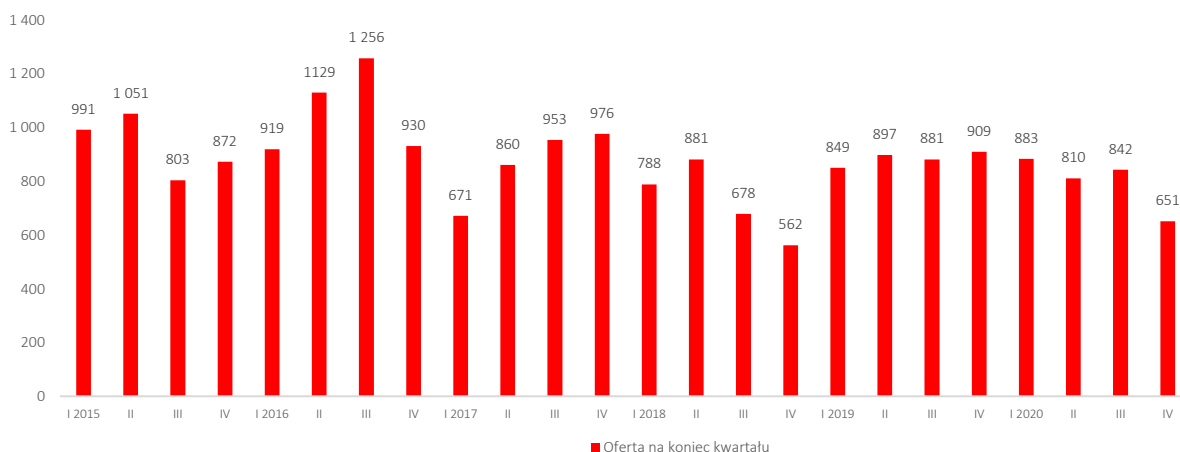




Źródło: Emitent

Średnia wartość sprzedanego lokalu wyniosła w 2020 484 tys. zł, co jest wyższą wartością od średniej ceny przypadającej na lokal sprzedany w całym 2019 r. (435 tys. zł). Wzrost był możliwy dzięki sprzedaży lokali w warszawskich projektach.

Spółka systematycznie wprowadza do sprzedaży kolejne projekty, utrzymując ofertę na poziomie od 700 do 1200 lokali. Wielkość oferty była stabilna w ciągu ostatnich 6 kwartałów i wahała się w przedziale 800 – 900 lokali, z widocznym spadkiem na koniec 4Q 2020 z powodu wysokiej sprzedaży.



Źródło: Emitent

Od początku 2020 r. Spółka wprowadziła do sprzedaży 660 lokale (Ursus Centralny IIa, Ib, Panoramika VI, Nowe Warzymice II oraz Miasto Moje V).

LICZBA LOKALI SPRZEDANYCH W 2020 (ŁĄCZNIE 918)		
Zakończone projekty	Projekty w budowie	
City Link III	Ursus Centralny Ia, IIa, Ib	266
Miasto Marina	Miasto Moje IV, V	136
Panoramika IV, V	Vitalia III	37
Miasto Moje III	Wilanów Tulip	69
Grunwald2	Nova Królikarnia 3a-3c	46
Nowe Królikarnia 1d, 2bc	Viva Jagodno I	56
Inne (starsze) projekty	Nowe Warzymice I	29
	Panoramika VI	46
<b>Razem</b>	<b>Razem</b>	<b>685</b>

Źródło: Emitent

LOKALE W OFERCIE NA DZIEŃ 31.12.2020 (ŁĄCZNIE 651)			
Zakończone projekty	Projekty w budowie		
City Link III	5	Ursus Centralny IIa	57
Grunwald2	15	Ursus Centralny Ia	2
Miasto Marina	3	Miasto Moje IV	58
Panoramika IV	1	Vitalia III	12
Miasto Moje III	14	Viva Jagodno I	57
Panoramika V	16	Nova Królikarnia 3a	9
Nova Królikarnia 2c	3	Nova Królikarnia 3b	2
Miasto Moje I	3	Nova Królikarnia 3c	6
Nova Królikarnia 1d	1	Nowe Warzymice I	25
Inne (starsze) projekty	7	Panoramika VI	30
		Ursus Centralny Ib	63
		Miasto Moje V	119
		Wilanów Tulip	61
		Nowe Warzymice II	66
<b>Razem</b>	<b>84</b>	<b>Razem</b>	<b>567</b>

Głównym motorem sprzedaży w 2020 był projekt Ursus Centralny, gdzie sprzedano 266 lokali, Miasto Moje z 198 lokalami oraz Panoramika z 108 lokalami. Warszawa była zdecydowanie największym rynkiem dla Emitenta pod względem zakontraktowanych lokali w 2020. Apartamenty sprzedane na tym rynku (ok. 600) odpowiadały za 66% sprzedaży Emitenta w tym okresie. Drugim największym rynkiem był Szczecin z udziałem na poziomie 15%. Wśród 651 lokali w ofercie na 31.12.2020, ok. 64% było dostępnych w Warszawie, 22% w Szczecinie, 11% we Wrocławiu oraz 3% w Poznaniu.

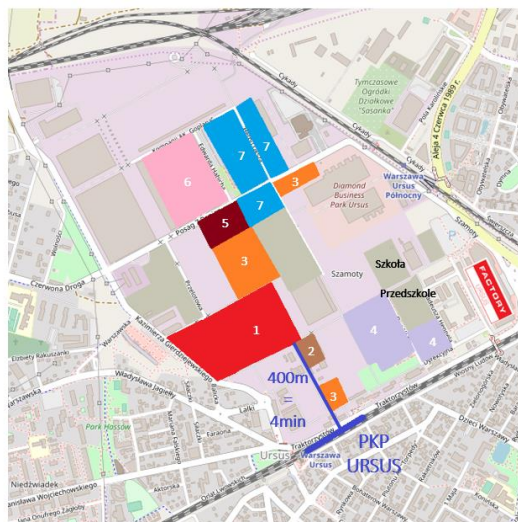
### Kluczowy projekt – Ursus Centralny



Ursus Centralny jest wieloetapowym osiedlem mieszkaniowym powstającym w warszawskiej dzielnicy Ursus, przy ul. Gierdziejewskiego. W ramach projektu zaplanowano budowę 1 600 lokali o łącznej powierzchni 83 800 m<sup>2</sup>, na gruncie nabytym w 2017 r. za 80 mln zł.

Na dzień 31.12.2020 w realizacji były 3 etapy obejmujące 486 mieszkań i lokali usługowych, o łącznej powierzchni użytkowej 27 300 m<sup>2</sup>. Planowany termin ich zakończenia to 1Q i 4Q 2021 oraz 4Q 2022. Na 31.12.2020 sprzedano 75% jednostek.

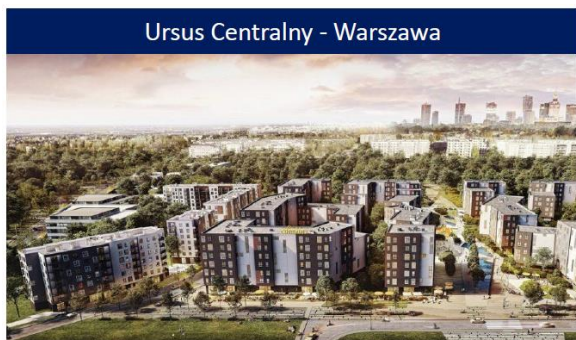
Spółka zamierza wprowadzić do oferty w 2021 etapy IIb i IIc osiedla, obejmujące 401 lokali o łącznej powierzchni 22 500 m<sup>2</sup>.



Źródło: openstreetmap.com

- 1 **RONSON** DEVELOPMENT *Miasto CENTRALNY*
- 2 **BUDOMEX** *Real Estate*
- 3 **Victoria Dom** **URSUS FACTORY**
- 4 **UNIDEVELOPMENT** *Ursa*
- 5 **ATAK** **centro URSUS**
- 6 **nextu** **Next Ursus**
- 7 **ROBYG** *Ursus nie ma wieści*

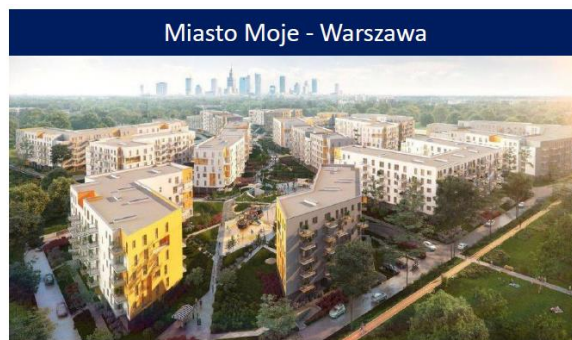
### Projekty w będące w sprzedaży przez Emitenta na 31. 12.2020:



Ursus Centralny - Warszawa

Ursus Centralny jest wieloetapowym osiedlem mieszkaniowym powstającym w warszawskiej dzielnicy Ursus, przy ul. Gierdziejewskiego. W ramach projektu zaplanowano budowę 1 600 lokali o łącznej powierzchni 83 800 m<sup>2</sup>, na gruncie nabytym w 2017 r. za 80 mln zł.

Na dzień 31.12.2020 w realizacji były 3 etapy obejmujące 486 mieszkań i lokali usługowych, o łącznej powierzchni użytkowej 27 300 m<sup>2</sup>. Planowany termin ich zakończenia to 1Q i 4Q 2021 oraz 4Q 2022. Na 31.12.2020 sprzedano 75% jednostek.



Miasto Moje - Warszawa

Osiedle Miasto Moje powstaje przy ul. Marywilskiej na warszawskiej Białolece. Docelowo składać się będzie z ok. 1 500 lokali o łącznej powierzchni ok. 76 600 m<sup>2</sup>. Grunt pod ten projekt Spółka zakupiła w 2Q 2016 r. za łączną kwotę 36 mln zł.

Pierwsze trzy etapy projektu zostały ukończone w latach 2018-2020 (549 lokali). Budowa etapów IV i V (łącznie 346 lokale) ma zakończyć się w 3Q 2021 i 4Q 2022. Na dzień 31.12.2020 sprzedano 67% lokali z etapu IV oraz 30% z etapu V.

### Nova Królikarnia - Warszawa



Projekt zlokalizowany jest w zielonej części Mokotowa, przy ulicy Jaśminowej. Projekt składa się z kilku etapów, obejmujących ok. 360 lokali o łącznej powierzchni 41 000 m<sup>2</sup>.

Na dzień 31.12.2020 ukończone były trzy etapy projektu, obejmujące 197 lokali (191 sprzedanych), a etapy 3A,B,C z 77 mieszkaniami o łącznej powierzchni 7 800 m<sup>2</sup> były w budowie. Planowane terminy ich ukończenia to 1H 2021.

Liczba lokali sprzedanych w etapach 3A-C wynosi 60 (78% na dzień 31.12.2020).

### Wilanów Tulip – Warszawa



Wilanów Tulip jest zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, w sąsiedztwie Placu Vogla. Projekt obejmuje 149 lokali i jest przeznaczony dla klientów szukających dynamicznie rozwijających się, ale wciąż zielonych lokalizacji w Warszawie.

Łączna planowana powierzchnia lokali wynosi 9 600 m<sup>2</sup>, a zakończenie budowy jest przewidziane na 2Q 2021. Na dzień 31.12.2020 sprzedanych było 59% jednostek.

Udział Emitenta w projekcie wynosi 50%.

### Vitalia III - Wrocław



Osiedle powstaje we wrocławskiej dzielnicy Krzyki. W ramach całej inwestycji powstaną 303 lokale.

Pierwszy oraz drugi etap zostały zakończone w 2017 i 2019. Obejmowały 222 lokale o łącznej powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>.

Trzeci etap projektu, na 81 lokali i 6 800 m<sup>2</sup> PUM jest w trakcie budowy, z terminem zakończenia na 1Q 2021 r. Na dzień 31.12.2020 85% lokali w trzecim etapie było sprzedanych.

### Viva Jagodno – Wrocław



Viva Jagodno jest projektem powstającym na terenie jednej z najszybciej rozwijających się dzielnic Wrocławia – Jagodnie, przy ul. Buforowej. Osiedle ma docelowo zaoferować 400 lokali.

Pierwszy etap obejmować będzie 121 mieszkań w łącznej powierzchni 6 200 m<sup>2</sup>.

Budowa pierwszego etapu rozpoczęła się we wrześniu 2019, a jego ukończenie spodziewane jest w 2Q 2021. Na dzień 31.12.2020 sprzedanych było 53% lokali.

### Nowe Warzymice – Szczecin



Nowe Warzymice, kolejny projekt Emitenta realizowany w Szczecinie, powstaje na gruncie zlokalizowanym przy ul. Do Rajkowa. Zakłada on wybudowanie 423 lokali w niskiej zabudowie. Pierwszy etap obejmuje 54 jednostki o łącznej powierzchni 3 200 m<sup>2</sup>, a drugi etap 66 lokali o łącznej powierzchni 3 500 m<sup>2</sup>.

Ukończenie budowy I oraz II etapu planowane jest na 2Q 2021 i 4Q 2022. Na dzień 31.12.2020 sprzedano 54% lokali w I etapie.

### Panoramika - Szczecin



Pierwszy projekt Ronsona w Szczecinie, Osiedle Panoramika jest zlokalizowany przy ul. Duńskiej. Docelowo składać się będzie z kilku etapów obejmujących blisko 600 lokali.

Obecnie zakończona została realizacja 5 etapu oraz rozpoczęła się budowa ostatniego etapu, obejmującego 76 mieszkań o łącznej powierzchni 3 600m<sup>2</sup>. Zakończenie planowane jest na 4Q 2021.

Na dzień 31.12.2020 sprzedano 61% lokali w VI etapie.

## Projekty ukończone na 31.12.2020, będące w sprzedaży Emitenta:



- 5 lokali w ofercie
- Łącznie 364 mieszkania and 4 lokale usługowe



- 18 lokali w ofercie
- Łącznie 532 mieszkań i 17 lokali usługowych



- 15 lokali w ofercie
- Łącznie 267 mieszkań i 1 lokal usługowy



- 10 lokali usługowych w ofercie
- Łącznie 372 mieszkania i 21 lokali usługowych



- 3 lokale w ofercie
- Łącznie 151 mieszkań



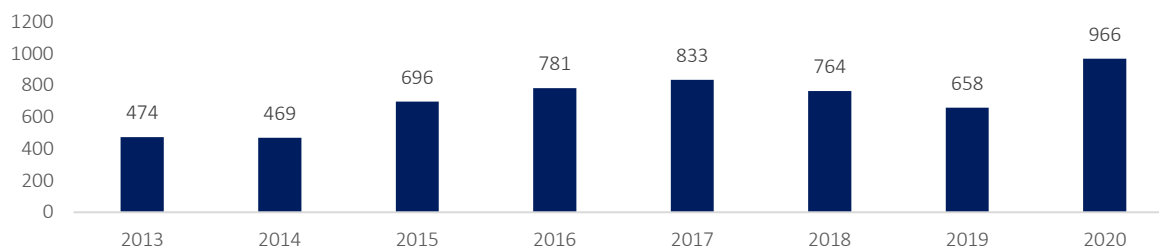
- 17 lokali w ofercie
- Łącznie 226 mieszkań

\* Ponadto w ofercie znajduje się 16 gotowych lokali w ramach innych projektów

### 5.20.5. Przekazania lokali

W 2020 r. Emitent przekazał nabywcom 966 lokali, przy 658 lokalach przekazanych w całym 2019 r.

Liczba przekazanych lokali



Źródło: Emitent

Na dzień 31.12.2020 Emitent miał 1 022 lokale zakontraktowane, ale nieprzekazane klientom. Łączna wartość tych lokali szacowana jest na 473,5 mln zł, z czego 70,4 mln zł stanowią gotowe lokale. Na dzień 31.12.2020 ok. 72% lokali, które mogą zostać przekazane nabywcom w 2021 r., było zakontraktowanych. Najwięcej takich jednostek znajduje się w ramach projektów Ursus Centralny Ia-IIa oraz Miasto Moje IV (łącznie 448).

Lokale sprzedane i nieprzekazane (31.12.2020)	Lokale	Wartość (mln zł)	Lokale niesprzedane i nieprzekazane (31.12.2020)	Lokale
Ukończone na 31.12.2020	132	70,4	Ukończone 31.12.2020	84
Do ukończenia w 2021	805	372,8	Do ukończenia in 2021	319
Do ukończenia w 2022	85	30,3	Do ukończenia in 2022	248
<b>RAZEM</b>	<b>1 022</b>	<b>473,5</b>	<b>RAZEM</b>	<b>651</b>

Źródło: Emitent

Przekazania lokali w 2020 roku dotyczyły poniższych inwestycji:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Przychody		Marża brutto / zysk	
		Lokale	mln zł	%	mln zł
City Link III	Warszawa	288	149,4	38,4%	57,4
Panoramika IV	Szczecin	100	28,9	0,9%	0,2

Panoramika V	Szczecin	95	27,8	2,6%	0,7
Miasto Marina	Wrocław	125	46,5	0,0%	0,0
Miasto Moje I & II	Warszawa	3	1,4	22,1%	0,3
Nova Królikarnia 1a – 1e	Warszawa	4	4,2	15,8%	0,7
Nova Królikarnia 2a & 2b	Warszawa	3	4,1	9,8%	0,4
Grunwald2	Poznań	236	80,9	23,0%	18,7
Miasto Moje III	Warszawa	98	33,4	17,5%	5,8
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	7	18,6	9,6%	1,8
Pozostałe		5	6,0	N.A.	1,5
<b>Razem, bez projektów JV</b>		<b>964</b>	<b>401,2</b>	<b>21,5%</b>	<b>86,3</b>
City Link I & II <sup>(*)</sup>	Warszawa	2	2,0	25,7%	0,5
<b>Razem, z projektami JV</b>		<b>966</b>	<b>403,3</b>	<b>21,5%</b>	<b>86,8</b>

\* Dane przy założeniu posiadania przez Emitenta 100% udziałów w projekcie

Źródło: Emitent

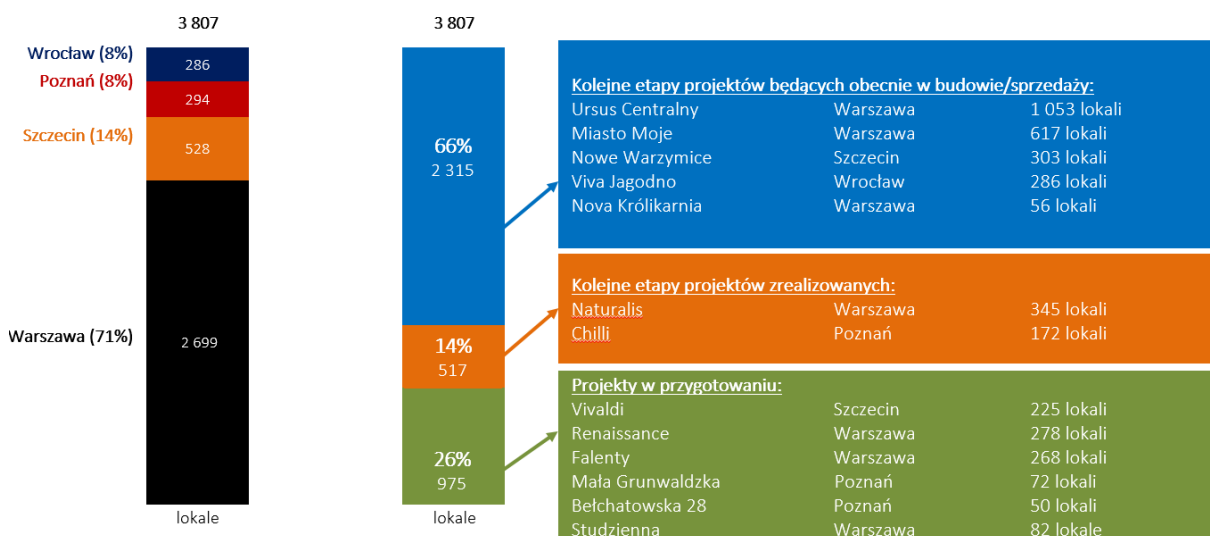
Większość przychodów została wygenerowana na projektach ukończonych w 4Q 2019: City Link III (37% łącznych przychodów), Marina Miasto (12%), a także na projektach przekazanych w 2Q 2020 – Grunwald2 (20%) oraz 4Q 2020 – Miasto Moje III (8%).

Spółka przekazała 288 z 368 lokali w projekcie City Link III, który został ukończony w 4Q 2019 (66 lokali zostało rozpoznanych w 4Q 2019). Marża brutto na sprzedaży tego projektu wyniosła 38,4%. Zysk brutto na sprzedaży City Link III odpowiadał za 66% łącznego zysku brutto na sprzedaży wygenerowanego w 2020.

Łączna liczba lokali przekazanych w 2020 wyniosła 964 (966 włączając 2 jednostki z etapów I i II projektu City Link, prowadzonego w formule JV).

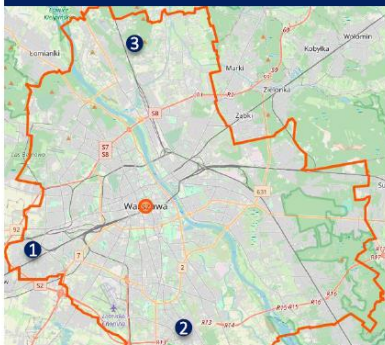
Średnia cena mieszkania przekazanego w 2020 wyniosła 416 tys. zł netto, w porównaniu z 484 tys. zł w całym 2019 r. Spadek jest spowodowany głównie uwzględnieniem w przekazaniach lokali w tańszych projektach, takich jak: Panoramika, Miasto Marina, Grunwald2 z niższą ceną za m<sup>2</sup>.

### 5.20.6. Bank ziemi



Źródło: Emitent

Planowany zakup działek



**2 Ursynów**

- Lokalizacja: Warszawa, Ursynów
- Szacowana liczba lokali: 110
- Szacowana powierzchnia: 5 700 m<sup>2</sup>
- Status:

Umowa przedwstępna podpisana 03.2021 o wartości 15,9 mln PLN. Zawarcie ostatecznej umowy nastąpi nie później niż 04.2021.

**1 Ursus**

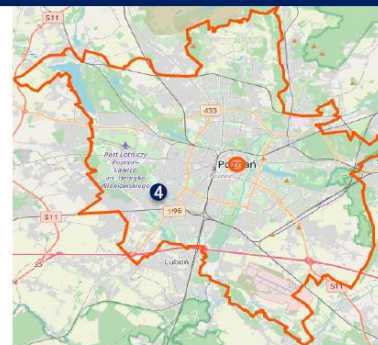
- Lokalizacja: Warszawa, Ursus
- Szacowana liczba lokali: 2 000
- Szacowana powierzchnia: 100 000 m<sup>2</sup>
- Status:

Umowa przedwstępna podpisana 01.2021 na wartość nie większą niż 150,0 mln PLN. Spółka wpłaciła 10,0 mln PLN depozytu notarialnego.

**3 Białoleka**

- Lokalizacja: Warszawa, ul. Epopei
- Szacowana liczba lokali: 432
- Szacowana powierzchnia: 20 700 m<sup>2</sup>
- Status:

Umowa przedwstępna podpisana 11.2020 o wartości 20 mln PLN. Zawarcie ostatecznej umowy nastąpi nie później niż 12.2021. The Spółka wpłaciła 6,4 mln PLN depozytu notarialnego.



**4 Smardzewska**

- Lokalizacja: Poznań, Grunwald
- Szacowana liczba lokali: 400
- Szacowana powierzchnia: 20 000 m<sup>2</sup>
- Status:

Ostateczna umowa podpisana w dniu 11 lutego 2021 o wartości 26,0 mln PLN.

## 5.21. Otoczenie rynkowe

### 5.21.1. Rynek mieszkaniowy w Polsce

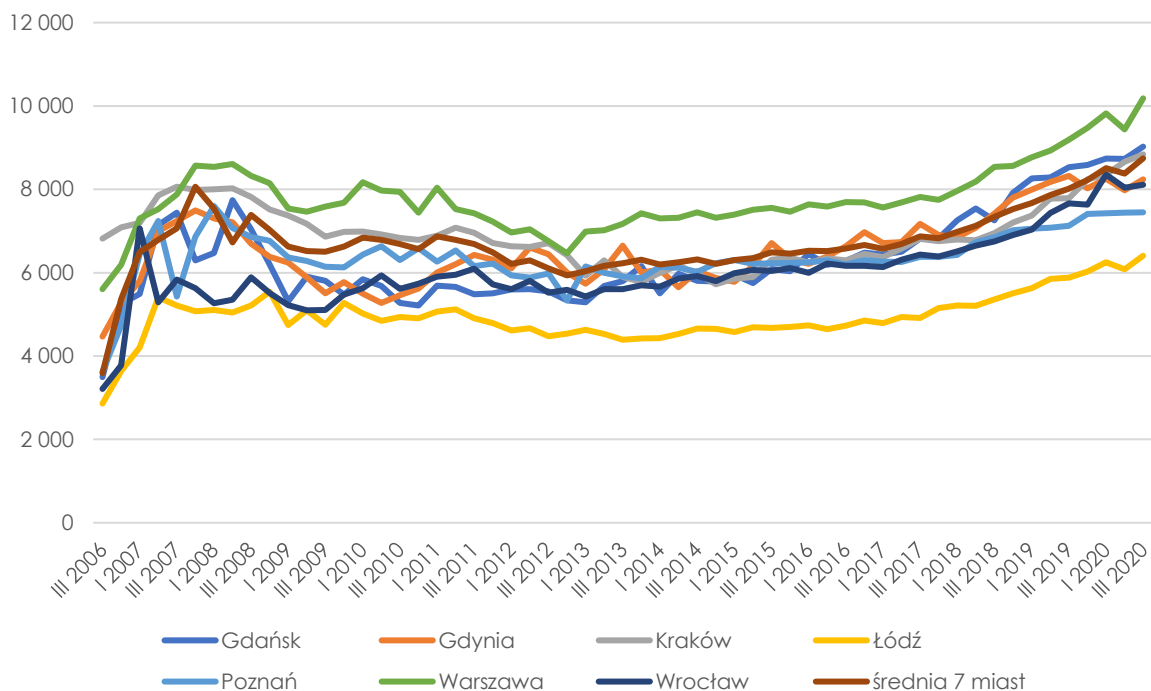
W 2020 r. polski rynek deweloperski pozostawał w fazie bardzo wysokiej aktywności, pomimo pandemii koronawirusa. W 2020 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz deweloperzy, których obligacje notowane są na Catalyst, zaraportowali sprzedaż ok. 22 tys. lokali w porównaniu do 24 tys. lokali sprzedanych w 2019 r., co oznacza spadek liczby transakcji o 9,6%. W samym drugim kwartale 2020 r. liczba podpisanych umów była o 30% niższa niż w analogicznym okresie 2019 r. natomiast w 3Q 2020 spadek wyniósł 5% r/r, a w 4Q 2020 już ok. -2% r/r.

Podaż na rynku pierwotnym – wg danych JLL w 4Q 2020 r. na sześciu rynkach o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wprowadzono do sprzedaży ok. 12,1 tys. mieszkań, o 6% mniej niż przed kwartałem. Łącznie w czterech minionych kwartałach do sprzedaży trafiło 48,6 tys. lokali, o 24% mniej niż w 2019 r.

Popyt – wg danych JLL, w 2020 r. na sześciu głównych rynkach sprzedano 53 tys. lokali, czyli 19% mniej niż w 2019 r. i 27% mniej niż w rekordowym 2017 r., który był najlepszym rokiem obecnej hossy mieszkaniowej. W 1Q 2020 r. łącznie na sześciu największych rynkach sprzedanych zostało 18,9 tys. jednostek, czyli o 7% więcej niż w poprzednim kwartale i o 14% więcej niż w pierwszym kwartale ubiegłego roku. W 2Q 2020 r. sprzedanych zostało 6,9 tys. mieszkań. Było to ok. 60% mniej niż przeciętna kwartalna sprzedaż w ostatnich 3 latach (2017-2019). Należy jednak pamiętać, że przez większą część kwartału obowiązywały przepisy ograniczające przemieszczanie się poza miejscem zamieszkania. Wg ekspertów JLL największy spadek miał miejsce w pierwszych 6-7 tygodniach drugiego kwartału, później sprzedaż zaczęła rosnąć. W 3Q 2020 r. sprzedanych zostało 13,3 tys. nowych mieszkań, o 94% więcej niż w 2Q 2020. W 4Q 2020 r. sprzedanych zostało 14 tys. nowych mieszkań, o 5% więcej niż w poprzednim kwartale.

W ciągu 4Q 2020 r. o 4,5% r/r zmniejszyła się oferta, wskutek wyraźnego wyhamowania nowej podaży. Oferta na koniec grudnia 2020 r. wyniosła 48 tys. mieszkań, co stanowi poziom nieco niższy niż przeciętny poziom oferty notowany w ostatnich 3 latach i jest bliska rocznej sprzedaży.

### Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Znaczącą różnicą pomiędzy hossą zakończoną w 2008 r. i tą z ostatnich lat jest bardzo odmienna dynamika zmian cen. Otóż w samym 2007 r. ceny mieszkań dla 7 największych miast w Polsce wzrosły o 50%. Następnie od szczytu w 4Q 2007 r. do dołka w 4Q 2012 r. ceny mieszkań spadły średnio o 24%. Jednak nawet po takim spadku, ceny w dołku w 2012 r. były wyższe niż ceny w 4Q 2006, a więc zaledwie rok przed szczytem. Warto jednak zaznaczyć, że w okresach największej paniki rynki nieruchomości najczęściej krótkoterminowo zastygają, tzn. bardzo istotnie spada liczba transakcji, ponieważ kupujący oczekują niższych cen, z którymi najczęściej nie godzą się sprzedający. Płynność na rynku wraca na ogół dopiero po kilku miesiącach, gdy obie strony „oswoją się” ze zmienioną rzeczywistością.

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie w trakcie 7-letniego okresu wzrostu, trwającego od 2013 r., ceny urosły o niecałe 40%, a w samym 2019 r. o 9% r/r. Ceny najmocniej wzrosły w Gdańsku (o 61%) oraz w Warszawie (o 47%), a najmniej w Krakowie (o 28%).

W latach 2009 – 2012, czyli w okresie słabego rynku mieszkaniowego, po kryzysie 2008 r., deweloperzy nie tylko nie ograniczyli oferty, ale nawet przyczynili się do jej wyraźnego wzrostu. Oczywiście efektem był spadek średniej ceny mieszkania, również ze względu na silne przeważenie tańszych lokalizacji w ofercie. Podobny scenariusz wydaje się obecnie mniej prawdopodobny, ponieważ deweloperzy są mniej zdeterminowani do rozbudowy oferty, a wciąż wysokie koszty wykonawstwa mobilizują ich do utrzymywania cen w obecnej ofercie.

### Wpływ pandemii koronawirusa na rynek mieszkaniowy

W związku z pojawieniem się w Polsce pandemii wirusa COVID-19 można było zaobserwować kilka czynników oddziałujących bezpośrednio na rynek mieszkaniowy. Najważniejsze z nich przedstawione są poniżej.

1. Zamknięcie biur sprzedaży – ograniczenia dotyczące możliwości wychodzenia z domu przez potencjalnych kupujących zmusiły deweloperów do położenia większego niż dotychczas nacisku na zdalną komunikację z klientami. Spółki umożliwiły klientom kontakt ze sprzedawcami poprzez: telefon, mail, chat, videochat oraz internetowe dni otwarte transmitowane w mediach społecznościowych przez internet. Deweloperzy zaczęli częściej stosować też nowoczesne sposoby prezentacji oferty, jak np. wirtualne spacerki. Umożliwione zostało zdalne podpisywanie umów rezerwacyjnych z wykorzystaniem podpisu elektronicznego.
2. Zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych – można już zaobserwować zacieśnianie przez banki polityki kredytowej poprzez ograniczenie dostępności kredytów dla osób zatrudnionych na umowach cywilno-prawnych oraz prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, a także dla pracowników branż, które ucierpiały najmocniej na skutek pandemii. Z drugiej strony część banków zwiększyła wymagania dotyczące wkładu własnego – średnio do poziomu 20%-30%.
3. Możliwe opóźnienia procesów budowlanych – do prawdopodobnych skutków wprowadzonych obostrzeń należą w branży budowlanej: zmniejszenie skali działalności przez generalnych wykonawców, ubytki pracowników fizycznych (zwłaszcza z zagranicy) na budowach, mniejsza dostępność materiałów budowlanych (zwłaszcza importowanych z takich rynków jak kraje Europy Zachodniej) oraz spowolnienie procedur administracyjnych, np. przy wydawaniu pozwoleń na budowę.
4. Zmniejszenie dostępności kredytów bankowych i innych form finansowania dłużnego (m.in. poprzez emisję obligacji) – podobnie jak w przypadku finansowania nabywców mieszkań banki mogą podchodzić bardziej selektywnie również do kredytów udzielanych na budowę projektów mieszkaniowych. Dotychczas kluczowe były parametry kredytowanego projektu, obecnie większe znaczenie może mieć sytuacja finansowa całej grupy, do której należy realizowany projekt. W związku ze znaczącym ubytkiem aktywów funduszy inwestycyjnych o charakterze dłużnym wyzwaniem może okazać się refinansowanie obligacji zapadających w krótkim terminie.
5. Trudna sytuacja słabiej skapitalizowanych spółek deweloperskich – niektóre spółki mogą nie przetrwać spowolnienia i spadku sprzedaży. Dotyczy to podmiotów z niewielkim doświadczeniem, które finansowały się głównie kapitałem obcym i prowadziły agresywną politykę wzrostu zadłużenia. Brak bieżącej sprzedaży połączony z niewielkimi zasobami środków pieniężnych, drogim bankiem ziemi oraz brakiem możliwości refinansowania zadłużenia może w ich przypadku skończyć się długotrwałym procesem restrukturyzacyjnym. Przy niskim poziomie zaangażowanego kapitału własnego, nawet znacząca obniżka cen oferowanych mieszkań może okazać się niewystarczająca, by z sukcesem zakończyć projekty.

#### **5.22. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych**

W opinii Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych Obligacji.



---

**5.23. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

Emitent nie zakłada, że zobowiązania z Obligacji będą spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności wobec Emitenta.

**VI. Informacje o sprawozdaniach finansowych**

Do Memorandum zostały włączone przez odniesienie skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Ronson Development SE za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wraz ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 11 marca 2021 r.

Powyższe sprawozdanie finansowe jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem [http://www.pwp.ronson.pl/?page\\_id=53](http://www.pwp.ronson.pl/?page_id=53) jak również poniżej:

[Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2020 r.](#)

[Opinia Audytora do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2020](#)

Informacje finansowe, o których mowa powyżej zostały sporządzone zgodnie z MSSF.

## VII. Załączniki

### 7.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
<b>Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Dom Maklerski, Michael / Ström</b>	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 925 691,49 zł;
<b>ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie
<b>Dzień Płatności</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza piąty Dzień Roboczy przed 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;
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 12.2 Warunków Emisji;
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 12.1 Warunków Emisji;

<b>Emisja</b>	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
<b>Emitent lub Spółka</b>	oznacza <b>Ronson Development SE</b> z siedzibą w Warszawie, adres: al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000755299, NIP: 526-310-21-20, REGON: 381696868, o kapitale zakładowym w wysokości 3280216,26 euro, wpłaconym w całości
<b>EUR lub euro</b>	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
<b>Formularz Zapisu</b>	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa lub Grupa Emitenta</b>	oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta;
<b>Kapitały Własne</b>	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
<b>KDPW lub Krajowy Depozyt</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Klient Indywidualny</b>	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
<b>Klient Instytucjonalny</b>	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – m) Ustawy o Obrocie;
<b>KNF lub Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego;
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
<b>Kodeks karny</b>	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1444z późn. zm.);
<b>Kodeks Spółek Handlowych</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
<b>Kwota Odsetek</b>	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
<b>Marża</b>	oznacza wartość procentową określoną przez Emitenta służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji;
<b>Memorandum, Memorandum Informacyjny</b>	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053 z późn.zm);
<b>MSSF</b>	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
<b>Należność Główna</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

<b>Obligacje lub Obligacje Serii W</b>	oznacza obligacje Emitenta serii W;
<b>Obligatariusz</b>	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;
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w 15 niniejszych Warunków Emisji;
<b>Oferta lub Oferta publiczna</b>	oznacza ofertę publiczną w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19 nie wymaga zatwierdzenia przez KNF;
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
<b>Organizator ASO</b>	Oznacza GPW
<b>Podmiot Prowadzący Rachunek</b>	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
<b>Podmioty z Grupy Emitenta</b>	oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Emitenta”;
<b>Podstawowa Działalność Gospodarcza</b>	oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta polegającą na działalności deweloperskiej w zakresie nieruchomości (mieszaniowych, usługowych, infrastrukturalnych), prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, produkcji wyrobów

	wykorzystywanych w działalności przemysłowej, w tym osprzętu do maszyn budowlanych, materiałów prefabrykowanych i konstrukcji stalowych, działalności w zakresie projektowania i architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych Podmiotów z Grupy posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
<b>Rachunek Obligacji</b>	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> i <i>Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin GPW</b>	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.);
<b>Rozporządzenie ws. memorandum</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
<b>Rozporządzenie prospektowe</b>	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 uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
<b>Stopa Procentowa</b>	oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę
<b>Subskrybent</b>	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
<b>Ustawa o COVID-19</b>	oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.)
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1208, ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89);

<b>Ustawa o Ofercie</b>	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 2019 r. poz. 623 ze zm);
<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PODOFiz</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1426 z późn. zm.)
<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 ze zm.)
<b>Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych</b>	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 815 ze zm.)
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;
<b>Wskaźnik Zadłużenia Netto</b>	oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
<b>Zadłużenie Finansowe</b>	oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;</li> <li>(ii) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;</li> <li>(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</li> <li>(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.</li> </ul>
<b>Zadłużenie Finansowe Netto</b>	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.
<b>Złoty, PLN, zł,</b>	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
<b>Żądanie Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;



## 7.2. Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego 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 24.03.2021 godz. 13:09:53

Numer KRS: 0000755299

### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		31.10.2018		
Ostatni wpis	Numer wpisu	15	Data dokonania wpisu	04.02.2021
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/3805/21/31		
	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

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

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

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	1)
	2.Liczba akcji w danej serii	2250000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
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 UPRIZYWILEJOWANE
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 UPZYWILEJOWANE
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 UPZYWILEJOWANE
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 UPZYWILEJOWANE
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 UPZYWILEJOWANE

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 WSPÓLDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU, Z CZEGO JEDNYM ZE WSPÓLDZIAŁAJĄCYCH 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 I MARKETINGU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	HAYER
	2.Imiona	ALON
	3.Numer PESEL/REGON	---
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	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	-----
4	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	-----
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	LUZON
		2.Imiona	AMOS
		3.Numer PESEL	---
	2	1.Nazwisko	KADOURI
		2.Imiona	ALON
		3.Numer PESEL	---
	3	1.Nazwisko	KOWALCZYK
		2.Imiona	PRZEMYSŁAW GRZEGORZ
3.Numer PESEL		69111701291	

4	1.Nazwisko	KADOURI
	2.Imiona	OFER
	3.Numer PESEL	---
5	1.Nazwisko	PALENIK
	2.Imiona	PIOTR
	3.Numer PESEL	75090804236
6	1.Nazwisko	ROFE
	2.Imiona	SHMUEL NISIM
	3.Numer PESEL	---

Rubryka 3 - Prokurenci

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
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.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

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

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

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 24.03.2021

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](http://ekrs.ms.gov.pl)

**7.3. Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta****Statut spółki Ronson Development SE****ROZDZIAŁ I****Artykuł 1 Definicje**

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

**ROZDZIAŁ II****Firma Spółki. Siedziba Spółki. Przedmiot działalności****Artykuł 2 Firma i siedziba Spółki**

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

**Artykuł 3 Przedmiot działalności**

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



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

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

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Kapitał i Akcje**

##### **Artykuł 4 Kapitał zakładowy**

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

**ROZDZIAŁ IV****Artykuł 5 Organy Spółki**

- 5.1 Organami Spółki są:
- a. Zarząd,
  - b. Rada Nadzorcza,
  - c. Walne Zgromadzenie.

**ROZDZIAŁ V****Zarząd****Artykuł 6 Kompetencje Zarządu**

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

**Artykuł 7 Reprezentacja Spółki**

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

**Artykuł 8 Skład Zarządu**

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

**Artykuł 9 Wynagrodzenie**

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

**Artykuł 10 Procedura decyzyjna. Podział obowiązków**

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

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

#### **Artykuł 11 Obowiązki Zarządu**

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

### **ROZDZIAŁ VI**

#### **Rada Nadzorcza**

#### **Artykuł 12 Postanowienia ogólne**

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

**Artykuł 13 Funkcjonowanie Rady Nadzorczej**

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

**Artykuł 14 Obowiązki i uprawnienia**

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

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

- 14.5 Podjęcie następujących czynności przez Zarząd, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej:
- a. nabycie i zbycie przez Spółkę lub jej podmiot zależny aktywa lub aktywów o wartości lub łącznej wartości przekraczającej 45.000.000 (czterdzieści pięć milionów) złotych.

#### **Artykuł 15 Procedura decyzyjna**

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

### **ROZDZIAŁ VII**

#### **Walne Zgromadzenie**

##### **Artykuł 16 Postanowienia ogólne**

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

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

#### **Artykuł 17 Zwyczajne Walne Zgromadzenie**

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

#### **Artykuł 18 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie**

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

#### **Artykuł 19 Zwołanie Walnych Zgromadzenia. Porządek obrad**

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

**Artykuł 20 Obowiązki i uprawnienia Walnego Zgromadzenia**

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

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

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

**Artykuł 21 Podejmowanie uchwał na Walnym Zgromadzeniu**

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

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

**ROZDZIAŁ VIII****Sprawozdania Finansowe. Zyski****Artykuł 22 Rok obrotowy. Sporządzanie Rocznych Sprawozdań Finansowych**

22.1 Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

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



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

### **Artykuł 23 Zyski**

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

## **ROZDZIAŁ IX**

### **Zmiany statutu, połączenie, podział i rozwiązanie spółki. Likwidacja**

#### **Artykuł 24 Zmiany statutu, połączenie, podział i rozwiązanie Spółki**

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

#### **Artykuł 25 Likwidacja**

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

#### **7.4. Warunki Emisji Obligacji**

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII W  
EMITOWANYCH PRZEZ:  
RONSON DEVELOPMENT SE  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii W (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. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.2. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.3. „**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;
- 1.4. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.5. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.6. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.7. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.8. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.9. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 12.2 Warunków Emisji;
- 1.10. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 12.1 Warunków Emisji;
- 1.11. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;

- 1.12. „**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;
- 1.13. „**Formularz Zapisu**” oznacza prawidłowo wypełniony i podpisany przez adresata Propozycji Nabycia formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
- 1.14. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.15. „**Grupa Emitenta**”, „**Grupa**” oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne;
- 1.16. „**Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
- 1.17. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „**Klient Instytucjonalny**” oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. „**Klient Indywidualny**” oznacza podmiot niebędący Klientem Instytucjonalnym;
- 1.20. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.21. „**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;
- 1.22. „**Marża**” oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych, przy czym wysokość Marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta przed rejestracją Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji, o czym zostaną poinformowani subskrybenci, którym zostaną przydzielone Obligacje, z zastrzeżeniem pkt. 16.5 Warunków Emisji;
- 1.23. „**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;
- 1.24. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.25. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
- 1.26. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;

- 1.27. „**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;
- 1.28. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.29. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.30. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.31. „**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.
- 1.32. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
- 1.33. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
- 1.34. „**Przypadek Naruszenia**” oznacza każde zdarzenie określone w pkt. 13.4, 13.5 oraz 13.11 Warunków Emisji;
- 1.35. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.36. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.37. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.38. „**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;
- 1.39. „**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;
- 1.40. „**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji
- 1.41. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.42. „**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 2021 r. poz. 217 ze zm.) oraz Obligacji umorzonych;

- 1.43. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1 Warunków Emisji;
- 1.44. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
- 1.45. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem [www.ronson.pl](http://www.ronson.pl)
- 1.46. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.47. „**Ustawa COVID-19**” oznacza ustawę z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.),
- 1.48. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208)
- 1.49. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 z późn. zm.);
- 1.50. „**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 2020 r. poz. 2080 z późn. zm.);
- 1.51. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
- 1.52. „**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.

1.53. „**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.

1.54. „**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;

1.55. „**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 6/2021 z dnia 24 marca 2021 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:

- 4.1.1. na finansowanie podstawowej działalności Emitenta oraz
- 4.1.2. refinansowanie istniejącego zadłużenia obligacyjnego.

## **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 100.000 (sto tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000,00 (sto 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 zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy COVID-19, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

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 w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

## **9. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I OBRÓT ZORGANIZOWANY**

9.1. Obligacje są zbywalne.

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

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

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

10.1. Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

## **11. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

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

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

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

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

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

## **12. WYKUP OBLIGACJI**

12.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 kwietnia 2025 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 12.2 Warunków Emisji.

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

12.2.1. na żądanie Obligatariusza, lub

12.2.2. na żądanie Obligatariusza za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, lub

12.2.3. na żądanie Emitenta, lub

12.2.4. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji.



- 12.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
- 12.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 12.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 12.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania;
- 12.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 13.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 13.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie odpowiedniej trwającej okoliczności wskazanej w pkt. 13.4 Warunków Emisji albo Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu albo Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, która wystąpiła i stanowi podstawę żądania wykupu przez Obligatariusza.
- 13.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 13.2 powyżej winien przedstawić Zaświadczenie Depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 13.4. W przypadku, gdy:
- 13.4.1. Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 13.4.2. Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 13.5. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić

o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

**13.5.1. Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:**

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

**13.5.2. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:**

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 0,80.

**13.5.3. Brak płatności zasądzonych kwot:**

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. Nadmierna inwestycja w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie:

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

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

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

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

- (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 13.11.4(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 13.11.5(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 1.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego.

#### 13.11.4. Udzielenie finansowania:

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

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

- (iii) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami 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).

#### 13.11.5. 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 lub podmiotów będących współnikami 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).

#### 13.11.6. Egzekucja:

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

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

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

#### 13.11.8. 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.

#### 13.11.9. Niewypłacalność:

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

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

#### 13.11.10. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

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

#### 13.11.11. 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 jakkolwiek 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.

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

## **14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

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

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

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

14.1.3. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu w Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym harmonogramem:

- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,8%,
- w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy – 0,6 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy - 0,4 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za VII 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. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA**

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

15.2. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację w Dniu Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy poprzez spłatę (wykup) co najmniej 40% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji („**Kwota Zamortyzowana**”).

15.3. Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej Kwocie Zamortyzowanej.

15.4. Obowiązkowa Amortyzacja nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

## **16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

16.1. Płatność Odsetek

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

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

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

16.2. Naliczanie odsetek

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

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

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

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **15 października 2021 roku** (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. 16.2.4 (łącznie z tym dniem).

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

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	15 października 2021 r.
2.	15 października 2021 r.	15 kwietnia 2022 r.
3.	15 kwietnia 2022 r.	15 października 2022 r.
4.	15 października 2022 r.	15 kwietnia 2023 r.
5.	15 kwietnia 2023 r.	15 października 2023 r.
6.	15 października 2023 r.	15 kwietnia 2024 r.
7.	15 kwietnia 2024 r.	15 października 2024 r.
8.	15 października 2024 r.	15 Kwietnia 2025 r.

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

### 16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

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

### 16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

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



- 16.4.2. Stopę Bazową ustala się na **cztery Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- 16.4.3. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta.
- 16.4.5. 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..
- 16.5. Podwyższenie Marży
- 16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
- wyższy niż 0,80 lecz nie wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku);
  - wyższy niż 1,00, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku).
- 16.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,80 lecz nie więcej niż 1,00 albo (ii) powyżej 1,00. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,80 lub (ii) równy lub niższy niż 1,00. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.5.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,80 lub (ii) równym lub niższym niż 1,00.
- 17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**
- 17.1. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek 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.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 17.6. Emitent ma prawo odmówić lub wstrzymać wypłatę Obligatariuszowi Należności Głównej lub Odsetek w przypadkach, w których Emitent uprawniony będzie do złożenia Należności Głównej lub Odsetek do depozytu sądowego.
- 17.7. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

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

## **19. PRZEDAWNIE**

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

## **20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

- 20.1. 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.

**21. ZAWIADOMIENIA**

- 21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta (w zakładce: Relacje Inwestorskie) lub innej, która ją zastąpi.
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

**22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako 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.
- 22.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, 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 24 marca 2021 r.**

Za Emitenta

Podpis:

\_\_\_\_\_

Imię i Nazwisko:

\_\_\_\_\_

**Załączniki:**

**1) Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**

**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](mailto:relacje@ronson.pl) wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10% Skorygowanej Wartości Obligacji na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”). Wniosek powinien zawierać wskazanie jednego albo wielu ze zdarzeń, o których mowa w pkt. 0 Warunków Emisji, w związku z którymi składany jest wniosek, wraz z uzasadnieniem. Uprawnieni Obligatariusze mogą w tym celu wykorzystać wzór wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 1A do niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy). Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Uprawnieni Obligatariusze są obowiązani dołączyć Zaświadczenia Depozytowe potwierdzające, że są Uprawnionymi Obligatariuszami.
- 1.2. Emitent jest zobowiązany do publikacji, w terminie 3 Dni Roboczych od otrzymania odpowiedniego wniosku złożonego przez Uprawnionych Obligatariuszy, na Stronie Internetowej Emitenta zawiadomienia wskazującego datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informację o miejscu złożenia Zaświadczenia Depozytowego („**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**”).
- 1.3. Data publikacji przez Emitenta Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia stanowi „**Dzień Zwołania Zgromadzenia**”.
- 1.4. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie, nie wcześniej niż 21 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia. Dokładny czas i miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszczone zostanie w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.

**2. PRAWO DO UCZESTNICTWA W ZGROMADZENIU**

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

- 2.3. Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j.: Dz.U. z 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 wypowiedzenia w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy
- 2.6. Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:
  - 2.6.1. udziału w głosowaniu; oraz
  - 2.6.2. zabierania głosu.

### **3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

- 3.1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
- 3.2. Zgromadzenie Obligatariuszy prowadzi przewodniczący, który jest wybierany spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy po jego otwarciu: (i) przez Emitenta - w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane z inicjatywy Emitenta albo (ii) przez Obligatariuszy – w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane na wniosek Obligatariusza.
- 3.3. Jeden głos przypada na jedną Obligację.
- 3.4. Przewodniczący może, zarówno z własnej inicjatywy jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, zarządzać przerwami 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 umożliwi 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 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 wyłącznie tych postanowień, które tego wymagają w związku z wejściem 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

7.5. Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji



## 7.6. Wzór Formularza Zapisu

**FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII 'W' RONSON DEVELOPMENT SE**  
**KLIENT PROFESJONALNY NIEBĘDĄCY INSTYTUCJĄ FINANSOWĄ**

(dalej zwany/a: „Inwestorem”),

Zgodnie z Memorandum Informacyjnym („Memorandum”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną do 100.000 (sto tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej 'W' („Obligacje”) emitowanych przez RONSON DEVELOPMENT SE z siedzibą w Warszawie („Emitent”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („Dom Maklerski”) pod adresem [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii W emitowanych przez RONSON DEVELOPMENT SE z siedzibą w Warszawie” („Warunki Emisji”), stanowiących załącznik do Memorandum, niniejszym składam zapis na Obligacje, zgodnie z danymi wskazanymi w TABELI DANYCH zamieszczonej w niniejszym formularzu („Formularz”).

**WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:**

- 1/ Dom Maklerski zidentyfikował Inwestora jako Klienta profesjonalnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 89, z późn. zm.) („Ustawa o obrocie”), a Inwestor został poinformowany o zasadach traktowania przez Dom Maklerski Klientów profesjonalnych oraz o możliwości przedstawienia pisemnego żądania traktowania go jak Klienta detalicznego.
- 2/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z Memorandum i załącznikami do niego, w tym w szczególności z Warunkami Emisji i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 3/ Warunkiem nabycia Obligacji jest: (i) otwarcie rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Dom Maklerski, (ii) otrzymanie przez Dom Maklerski prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez Inwestora lub osoby reprezentujące Inwestora Formularza oraz (iii) zapewnienie środków pieniężnych na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Dom Maklerski w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych i z uwzględnieniem prowizji przyznanej Domowi Maklerskiemu.
- 4/ Oferta nabycia Obligacji zawarta w Formularzu może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych Inwestorowi Obligacji może być równa albo niższa od liczby wskazanej w Formularzu lub że Obligacje nie zostaną przydzielone Inwestorowi w ogóle.
- 5/ Składając Formularz Inwestor zobowiązuje się opłacić Obligacje w wysokości wskazanej w TABELI DANYCH.
- 6/ Harmonogram oferty Obligacji może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w Memorandum.
- 7/ Wysokość Marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta przed rejestracją Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW S.A. w oparciu o wysokość Marży wskazywanej przez Inwestorów w Formularzach.
- 8/ Złożenie Formularza może skutkować zawarciem przez Inwestora z Domem Maklerskim umowy o świadczenie usługi maklerskiej polegającej na przyjęciu i przekazaniu do Emitenta zlecenia nabycia Obligacji.

TABELA DANYCH - na kolejnej stronie

Strona 1 z 2

<b>TABELA DANYCH</b>	
<b>Nabywane Obligacje: RONSON DEVELOPMENT SE seria 'W'</b>	
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	<b>1.000,00 (jeden tysiąc) PLN</b>
B. Proponowana Marża [%] (z dokładnością do 0,01 pkt. proc.):	
C. Łączna liczba nabywanych Obligacji:	
D. Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:	
E. Stawka prowizji [%]:	
F. Kwota prowizji [PLN]:	
G. Łączna kwota do wpłaty (D+F) [PLN]:	
<b>Sposób opłacenia Obligacji (H+I+J=G):</b>	
H. Kwota przeksięgowania z rachunku maklerskiego:	
I. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'R' [ISIN: PLRNSER00177] (potrącana wierzytelność):	
J. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'U' [ISIN: PLRNSER00193] (potrącana wierzytelność):	
<b>Dane rachunku maklerskiego Inwestora prowadzonego przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., na którym mają zostać zablokowane środki pieniężne na nabycie Obligacji, zostanie dokonane rozliczenie przydziału Obligacji oraz przekazywane będą świadczenia z Obligacji:</b>	
Nr rachunku:	
<b>Dane Inwestora:</b>	
Imię i Nazwisko / Firma:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL / KRS / REGON:	
Adres zamieszkania / siedziby:	
Adres do korespondencji:	
Numer(y) tel. kontaktowego:	
Adres poczty elektronicznej:	
<b>Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:</b>	
Imię i Nazwisko:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL:	
Adres zamieszkania:	
<b>Miejscowość, data, godzina; podpisy:</b>	
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.: Miejscowość, data, godzina:
Podpis(y):	Podpis:

**FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII 'W' RONSON DEVELOPMENT SE****KLIENT INDYWIDUALNY**

(dalej zwany/a: „Inwestorem”),

Zgodnie z Memorandum Informacyjnym („Memorandum”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną do 100.000 (sto tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej 'W' („Obligacje”) emitowanych przez RONSON DEVELOPMENT SE z siedzibą w Warszawie („Emitent”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („Dom Maklerski”) pod adresem [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii W emitowanych przez RONSON DEVELOPMENT SE z siedzibą w Warszawie” („Warunki Emisji”), stanowiących załącznik do Memorandum, niniejszym składam zapis na Obligacje, zgodnie z danymi wskazanymi w TABELI DANYCH zamieszczonej w niniejszym formularzu („Formularz”).

**WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:**

- 1/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z Memorandum i załącznikami do niego, w tym w szczególności z Warunkami Emisji i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 2/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z sytuacją finansową Emitenta.
- 3/ Przed złożeniem Formularza należy posiadać wszystkie zgody korporacyjne wymagane do złożenia zapisu na Obligacje (jeśli dotyczy).
- 4/ Warunkiem nabycia Obligacji jest: (i) otwarcie rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Dom Maklerski, (ii) otrzymanie przez Dom Maklerski prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez Inwestora lub osoby reprezentujące Inwestora Formularza oraz (iii) zapewnienie środków pieniężnych na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Dom Maklerski w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych i z uwzględnieniem prowizji przyznanej Domowi Maklerskiemu.
- 5/ Oferta nabycia Obligacji (Formularz) może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych Inwestorowi Obligacji może być równa albo niższa od liczby wskazanej w Formularzu lub że Obligacje nie zostaną przydzielone Inwestorowi w ogóle.
- 6/ Składając Formularz Inwestor zobowiązuje się opłacić Obligacje w wysokości wskazanej w TABELI DANYCH.
- 7/ Harmonogram oferty Obligacji może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w Memorandum.
- 8/ Wysokość Marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta przed rejestracją Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW S.A. w oparciu o wysokość Marży wskazywanej przez Inwestorów w Formularzach.
- 9/ Dane osobowe Inwestora przetwarzane są przez Oferującego (Dom Maklerski) na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L119, s.1). Informacja w tym zakresie znajduje się na stronie Oferującego w zakładce „Regulacje” - [RODO - obowiązek informacyjny](#)

TABELA DANYCH - na kolejnej stronie

<b>TABELA DANYCH</b>	
<b>Nabywane Obligacje: RONSON DEVELOPMENT SE seria 'W'</b>	
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	<b>1.000,00 (jeden tysiąc) PLN</b>
B. Proponowana Marża [%] (z dokładnością do 0,01 pkt. proc.):	
C. Łączna liczba nabywanych Obligacji:	
D. Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:	
E. Stawka prowizji [%]:	
F. Kwota prowizji [PLN]:	
G. Łączna kwota do wpłaty (D+F) [PLN]:	
<b>Sposób opłacenia Obligacji (H+I+J=G):</b>	
H. Kwota przeksięgowania z rachunku maklerskiego:	
I. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'R' [ISIN: PLRNSER00177] (potrącana wierzytelność):	
J. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'U' [ISIN: PLRNSER00193] (potrącana wierzytelność):	
<b>Dane rachunku maklerskiego Inwestora prowadzonego przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., na którym mają zostać zablokowane środki pieniężne na nabycie Obligacji, zostanie dokonane rozliczenie przydziału Obligacji oraz przekazywane będą świadczenia z Obligacji:</b>	
Nr rachunku:	
<b>Dane Inwestora:</b>	
Imię i Nazwisko / Firma:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL / KRS / REGON:	
Adres zamieszkania / siedziby:	
Adres do korespondencji:	
Numer(y) tel. kontaktowego:	
Adres poczty elektronicznej:	
<b>Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:</b>	
Imię i Nazwisko:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL:	
Adres zamieszkania:	
<b>Miejscowość, data, godzina; podpisy:</b>	
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.: Miejscowość, data, godzina:
Podpis(y):	Podpis:

**FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII 'W' RONSON DEVELOPMENT SE****KLIENT INSTYTUCJONALNY**

(dalej zwany/a: „Inwestorem”),

Zgodnie z Memorandum Informacyjnym („Memorandum”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną do 100.000 (sto tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej 'W' („Obligacje”) emitowanych przez RONSON DEVELOPMENT SE z siedzibą w Warszawie („Emitent”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („Dom Maklerski”) pod adresem [www.michaelstrom.pl](http://www.michaelstrom.pl), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii W emitowanych przez RONSON DEVELOPMENT SE z siedzibą w Warszawie” („Warunki Emisji”), stanowiących załącznik do Memorandum, niniejszym składam zapis na Obligacje, zgodnie z danymi wskazanymi w TABELI DANYCH zamieszczonej w niniejszym formularzu („Formularz”).

**WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:**

- 1/ Dom Maklerski zidentyfikował Inwestora jako Klienta profesjonalnego w rozumieniu art. 39b) pkt. a-i ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 89, z późn. zm.) („Ustawa o obrocie”), a Inwestor został poinformowany o zasadach traktowania przez Dom Maklerski Klientów profesjonalnych oraz o możliwości przedstawienia pisemnego żądania traktowania go jak Klienta detalicznego.
- 2/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z Memorandum i załącznikami do niego, w tym w szczególności z Warunkami Emisji i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 3/ Warunkiem nabycia Obligacji jest otrzymanie przez Emitenta prawidłowo wypełnionego Formularza oraz wpłacenie kwoty stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu tj. łącznej ceny emisyjnej.
- 4/ Oferta nabycia Obligacji zawarta w Formularzu może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych Inwestorowi Obligacji może być równa albo niższa od liczby wskazanej w Formularzu lub że Obligacje nie zostaną przydzielone Inwestorowi w ogóle.
- 5/ Składając Formularz Inwestor zobowiązuje się opłacić obligacje w wysokości wskazanej w TABELI DANYCH.
- 6/ Harmonogram oferty Obligacji może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w Memorandum.
- 7/ Wysokość Marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta przed rejestracją Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW S.A. w oparciu o wysokość Marży wskazywanej przez Inwestorów w Formularzach.
- 8/ Złożenie Formularza może skutkować zawarciem przez Inwestora z Domem Maklerskim umowy o świadczenie usługi maklerskiej polegającej na przyjęciu i przekazaniu do Emitenta zlecenia nabycia Obligacji.

TABELA DANYCH - na kolejnej stronie



<b>TABELA DANYCH</b>			
<b>Nabywane Obligacje: RONSON DEVELOPMENT SE seria 'W'</b>			
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:		<b>1.000,00 (jeden tysiąc) PLN</b>	
B. Proponowana Marża [%] (z dokładnością do 0,01 pkt. proc):			
C. Łączna liczba nabywanych Obligacji dla wskazanej w pkt. B Marży:			
D. Łączna wartość nabywanych Obligacji dla wskazanej w pkt. B Marży [PLN]:			
<b>Sposób opłacenia Obligacji (E+F+G=D):</b>			
E. Kwota wpłaty na rachunek bankowy (dla wskazanej w pkt. B Marży):			
F. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'R' [ISIN: PLRNSER00177] (potrącana wierzytelność) dla wskazanej w pkt. B Marży:			
G. Wartość nominalna sprzedawanych Obligacji serii 'U' [ISIN: PLRNSER00193] (potrącana wierzytelność) dla wskazanej w pkt. B Marży:			
Pierwszeństwo opłacenia przydzielonych Obligacji w przypadku wystąpienia redukcji zapisów [prośba o dokonanie wyboru]:		<input type="checkbox"/> Środki pieniężne (pkt E) <input type="checkbox"/> Potrącenie wierzytelności (pkt F lub G) <input type="checkbox"/> Proporcjonalnie do przydziału	
<b>Dane Inwestora:</b>			
Firma:			
KRS / REGON / RFI:			
Adres siedziby / korespondencyjny:			
Numer(y) tel. kontaktowego:			
Adres poczty elektronicznej:			
Nr rach. bankowego Inwestora (do zwrotu kwoty niepodlegającej potrąceniu):			
<b>Rachunek Papierów Wartościowych (RPW) Inwestora, na którym zostaną zapisane Obligacje po ich rozliczeniu za pośrednictwem KDPW:</b>			
Numer RPW Inwestora:			
Podmiot prowadzący ww. RPW (nazwa podmiotu / kod podmiotu):			
<b>Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:</b>			
Imię i Nazwisko:			
Stanowisko:			
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:			
PESEL:			
<b>Miejscowość, data, godzina, podpisy:</b>			
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:		W imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. Miejscowość, data, godzina:	
<b>Podpis(y):</b>		<b>Podpis:</b>	