



**Ogłoszenie o zwołaniu na dzień 5 listopada 2021 roku
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii W
wyemitowanych przez Ronson Development SE**

§1. [Zwołanie Zgromadzenia, data i miejsce]

1. **Ronson Development SE** 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 („Emitent”), działając na podstawie art. 50 ust. 1 pkt. 3 oraz art. 51 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), zwołuje z własnej inicjatywy Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii W (100 000 szt.) wyemitowanych przez Emitenta, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. pod kodem RON0425 oraz wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez spółkę pod firmą Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Obligacje”) („Zgromadzenie”).
2. Zgromadzenie odbędzie się w dniu **5 listopada 2021 roku, o godz. 12:00** w lokalu Michael/Ström Domu Maklerskiego S.A. („Dom Maklerski”) pod adresem **Al. Jerozolimskie 100 (Equator IV 7 p.), 00-807 Warszawa**.
3. **Uzasadnienie** Emitenta dla dokonania planowanych zmian warunków emisji Obligacji, w związku z którymi zwoływane jest Zgromadzenie stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego ogłoszenia.

§2. [Przedmiot i porządek obrad Zgromadzenia]

1. Przedmiotem Zgromadzenia będzie zmiana warunków emisji Obligacji („Warunki Emisji”). Proponowana treść uchwały Zgromadzenia stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego Zawiadomienia.
2. Szczegółowy porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy jest następujący:
 - 1) Otwarcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 3) Sporządzenie i podpisanie listy obecności;



- 4) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy i jego zdolności do podejmowania uchwał;
- 5) Przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- 6) Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę Warunków Emisji;
- 7) Zamknięcie Zgromadzenia Obligatariuszy.

§3. [Uprawnienie do udziału w Zgromadzeniu]

1. Prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu, oprócz Emitenta, mają obligatariusze legitymujący się ważnym na dzień Zgromadzenia Obligatariuszy imiennym świadectwem depozytowym, wydanym na podstawie art. 9 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi, potwierdzające ustanowienie blokady na obligacjach do dnia następnego po dacie Zgromadzenia Obligatariuszy. Świadectwo, o którym mowa powyżej wystawiane jest przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych Obligatariusza, na którym zapisane są Obligacje.
2. W celu uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariusze zobowiązani są złożyć w siedzibie Emitenta (Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa) lub w lokalu Domu Maklerskiego (Al. Jerozolimskie 100 (Equator IV 7 p.), 00-807 Warszawa, świadectwo depozytowe na co najmniej 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy, tj. najpóźniej w dniu 29 października 2021 roku. Świadectwo depozytowe nie może zostać odebrane przed zakończeniem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§4. [Udział w Zgromadzeniu]

1. Obligatariusz będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Zgromadzeniu i wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Obligatariusz niebędący osobą fizyczną może uczestniczyć w Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika.
3. Prawo do reprezentowania obligatariusza niebędącego osobą fizyczną powinno wynikać z okazanego przy sporządzaniu listy obecności odpisu z właściwego rejestru (składanego w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez notariusza) lub z ciągu pełnomocnictw. Osoba lub osoby udzielające pełnomocnictwa w imieniu obligatariusza nie będącego osobą fizyczną powinny być uwidocznione w aktualnym odpisie z właściwego rejestru.
4. Każda obligacja daje prawo do jednego głosu na zgromadzeniu obligatariuszy.



5. Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu mogą brać udział: członkowie organów Emitenta, doradcy finansowi lub prawni Emitenta oraz doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedzania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia. Ponadto przewodniczący Zgromadzenia może dopuścić inne osoby do udziału w Zgromadzeniu.

§5. [Lista uprawnionych do udziału w Zgromadzeniu]

1. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zgromadzeniu Emitent udostępni w swojej siedzibie (Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa) lub w lokalu Domu Maklerskiego (Al. Jerozolimskie 100 (Equator IV 7 p.), 00-807 Warszawa) przez 3 dni robocze przed dniem rozpoczęcia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
3. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia.

§6. [Działanie przez pełnomocnika]

1. Pełnomocnictwo do uczestniczenia i wykonywania prawa głosu na Zgromadzeniu powinno być pod rygorem nieważności udzielone w formie pisemnej.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
3. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza.
4. Po przybyciu na Zgromadzenie, przed podpisaniem listy obecności, pełnomocnik powinien okazać dokument pełnomocnictwa udzielonego pisemnie wraz z pozostałymi dokumentami wymaganymi do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

§7. [Postanowienia końcowe]

1. Szczegółowe zasady dotyczące przebiegu i uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy uregulowane są w Ustawie o Obligacjach.
2. Zmiana warunków emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.



3. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę warunków emisji Obligacji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej (www.ronson.pl) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia.

Warszawa, 14 października 2021 roku



ZAŁĄCZNIK 1/2

do ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii W

Uchwała nr ..

Zgromadzenia Obligatariuszy
obligacji serii W wyemitowanych przez
Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie
z dnia 5 listopada 2021 roku

w przedmiocie zmiany warunków emisji obligacji

§1.

Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii W zarejestrowanych pod kodem ISIN PLRNSER00219 („**Obligacje**”) wyemitowanych przez spółkę pod firmą Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”), działając na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 ze zm.), („**Ustawa o Obligacjach**”), niniejszym postanawia zmienić warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji Obligacji**”) w ten sposób, że pkt. 13.11.2 Warunków Emisji Obligacji, w brzmieniu:

„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 bezpośrednio) 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.”

zostaje skreślony.



§2.

Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, upoważnia Zarząd Emitenta do sporządzenia i przyjęcia tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji, uwzględniających zmiany wprowadzone na podstawie §1 niniejszej Uchwały.

§3.

Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy zawierająca zmianę warunków emisji Obligacji, o której mowa w §1. powyżej wchodzi w życie z dniem publikacji na stronie internetowej Emitenta pod adresem <https://ronson.pl/> oświadczenia Emitenta o wyrażeniu zgody na zmianę warunków emisji obligacji, zgodnie z art. 67 Ustawy o obligacjach.

§ 4.

1. Emitent zobowiązuje się wypłacić premię w wysokości 0,1% wartości nominalnej jednej Obligacji na każdą istniejącą Obligację w dniu ustalenia praw.
2. Dniem ustalenia uprawnionych do otrzymania premii jest piąty dzień roboczy przed dniem wypłaty premii wskazanym w ust. 3 poniżej.
3. Emitent wypłaci premie za pośrednictwem KDPW w dniu 25 listopada 2021 r.



ZAŁĄCZNIK 2/2

do ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii W

Uzasadnienie Emitenta dla dokonania planowanych zmian warunków emisji Obligacji

Potrzeba usunięcia kowenantu *dotyczącego Nadmiernej inwestycji w nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie („Warunek”)* z katalogu Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu obligacji serii T, V i W (**„Obligacje”**) wynika ze zmiany warunków na rynku nieruchomości, a w szczególności na rynku działek budowlanych.

Najistotniejszą zmianą jest coraz mniejsza podaż działek spełniających wymogi wskazane w Warunku. Jednocześnie ze względu na bardzo wysoką i wciąż rosnącą konkurencję, sprzedający są coraz mniej skłonni do zawierania umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, uwarunkowanych np. uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę. Korzystają na tym deweloperzy nie mający takiego ograniczenia - nabywają oni nieruchomości po atrakcyjnych cenach zanim takie decyzje zostaną uzyskane. Dodatkowo wspomnieć należy o nowych regulacjach, pozwalających na uzyskiwanie odstępstw od istniejących planów zagospodarowania przestrzennego. Aby Spółka mogła skorzystać z tych uregulowań, musi mieć większą swobodę w nabywaniu gruntów. W tym kontekście podkreślić należy, iż celem Ronson nie jest zmiana modelu działalności i nabywanie nieruchomości, których możliwość komercjalizacji nie jest pewna lub może zająć bardzo długi okres czasu, a jedynie uzyskanie większej elastyczności w celu polepszenia pozycji konkurencyjnej względem innych podmiotów działających na tym rynku. Rynek nieruchomości w Polsce (szczególnie w dużych miastach) jest znacznie dojrzały niż jeszcze 10 lat temu (kiedy pierwszy raz Ronson emitował obligacje i Warunek po raz pierwszy uwzględniono w warunkach emisji). Obecnie można ze znacznie większym prawdopodobieństwem przewidzieć jakiego rodzaju zabudowa będzie możliwa na poszczególnych nieruchomościach i w jakim terminie zostaną uzyskane odpowiednie decyzje władz w tym zakresie. Dodatkowo, ze względu na ogromny wzrost wartości nieruchomości oraz skali działalności Ronson w tym okresie, limit 10 mln zł wskazany w Warunku nie przystaje do obecnie panujących realiów.

Dodatkowo, Spółka obserwuje dynamiczny rozwój rynku nieruchomości budowlanych na wynajem na działkach przeznaczonych na zabudowę usługową (np. tzw. apartotele na działkach przeznaczonych na działalność hotelową). Rozwój tego rynku jest dodatkowo wspierany pojawieniem się inwestorów instytucjonalnych i finansowych, gotowych nabywać całe budynki a nawet projekty w celu ich dalszego wynajmowania. Równocześnie należy podkreślić, że proces realizacji takiego projektu z punktu widzenia działalności deweloperskiej nie odbiega znacząco od standardowego projektu



mieszkaniowego. W ocenie Spółki byłoby to dla niej dalece niekorzystne, gdyby z powodów formalnych nie mogła być częścią tego rynku, który jest bardzo zbliżony do rynku mieszkaniowego. Podsumowując, Zarząd Spółki uważa, iż ze względu na zmiany, które zaszły na rynku nieruchomości budowlanych (rozwój rynku nieruchomości na wynajem ale przede wszystkim mniejsza podaż działek i wzrost konkurencji przy ich nabywaniu), utrzymanie Warunku jako Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu Obligacji stawia Spółkę w gorszej pozycji, względem innych deweloperów przez co jest dalece niekorzystne dla Spółki a przez to również dla jej obligatariuszy. Jednocześnie usunięcie Warunku, w ocenie Zarządu nie stwarza istotnych ryzyk dla obligatariuszy Spółki, ponieważ nie wpłynie to w istotnym stopniu na przedmiot i sposób prowadzenia działalności deweloperskiej.