
PROTOKÓŁ ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

OBLIGACJI SERII R RONSON DEVELOPMENT SE („Emitent”) WYEMITOWANYCH W DNIU 24 MAJA 2017 R. („Obligacje”) („Protokół”)

miejsce: Warszawa

data: 27 września 2019 r.

Niniejszy dokument stanowi protokół Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Emitenta na dzień 27 września 2019 r., na godzinę 10:00 w biurze Emitenta w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57.

Wszelkie pojęcia pisane w niniejszym Protokole wielką literą, które nie zostały w nim odmiennie zdefiniowane, posiadają znaczenie określone w warunkach emisji Obligacji („**Warunki Emisji**”).

1. PRZEBIEG ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1.1. OTWARCIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Zgodnie z pkt. 5.4 lit. (d) Warunków Emisji, Zgromadzenie Obligatariuszy otworzył Rami Geris – Wiceprezes zarządu Emitenta.

1.2. WYBÓR PRZEWODNICZĄCEGO ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Otwierający Zgromadzenie Obligatariuszy zaproponował wybranie na przewodniczącego zgromadzenia pełnomocnika mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, p. Jerzego Bombczyńskiego. Zgodnie z pkt. 5.4 lit. (e) Warunków Emisji, obligatariusze obecni na Zgromadzeniu Obligatariuszy zdecydowali się w pierwszym głosowaniu wybrać spośród uczestników tego zgromadzenia p. Jerzego Bombczyńskiego na przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy („**Przewodniczący**”).

1.3. WARUNKI FORMALNE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- (i) Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności zawierającej imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę każdego obligatariusza lub przedstawiciela obligatariusza oraz informacje na temat liczby Obligacji znajdujących się w posiadaniu każdego z obligatariuszy uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz liczby przysługujących mu głosów.
- (ii) Przewodniczący sporządził listę obecności, stanowiącą **Załącznik 1** do niniejszego Protokołu, zweryfikował przedstawione przez Obligatariuszy świadectwa depozytowe oraz kopie dokumentów potwierdzających umocowanie przedstawicieli Obligatariuszy do ich uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- (iii) Zgodnie z pkt. 5.4 lit. (f) Warunków Emisji, lista obecności została podpisana przez jej Przewodniczącego oraz wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

- (iv) Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy poinformował o treści art. 60 ust. 3 Ustawy o Obligacjach przewidującego możliwość sprawdzenia sporządzonej listy obecności przez powołaną przez obligatariuszy komisję. Żaden z obligatariuszy nie zgłosił wniosku o sprawdzenie listy obecności obligatariuszy w trybie art. 60 ust. 3 Ustawy o Obligacjach.
- (v) Przewodniczący stwierdził, że wobec faktu, iż zawiadomienie Emitenta o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy z dnia 6 września 2019 r. („**Dzień Zwołania Zgromadzenia**”) („**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**”), zostało opublikowane na stronie internetowej Emitenta (http://www.pwp.ronson.pl/?page_id=397) oraz za pośrednictwem raportu bieżącego nr 55/2019 przekazanego do publicznej wiadomości w dniu 6 września 2019 r.), Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia zawierało wszystkie informacje wymagane przez art. 51 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), a Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie w terminie nie krótszym niż 21 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane w sposób ważny i prawidłowy.
- (vi) Przewodniczący stwierdził, że zarząd Emitenta złożył oświadczenie o łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, oraz obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”).
- (vii) Na podstawie sporządzonej i podpisanej listy obecności oraz oświadczenia zarządu Emitenta, Przewodniczący stwierdził, że na Zgromadzeniu Obligatariuszy są obecni bądź reprezentowani obligatariusze posiadający ponad 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, a reprezentowanych jest **33.950 głosów**, co stanowi 67,9% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, a zatem zgodnie z pkt. 5.5 lit. (a) Warunków Emisji oraz art. 62 Ustawy o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne i zdolne do podejmowania ważnych uchwał.

1.4. OBRADY ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- (i) Przewodniczący zreferował Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia, okoliczności wskazane przez Emitenta w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia oraz porządek obrad wskazany w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.
- (ii) Przewodniczący przedstawił następujący porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodny z porządkiem obrad wskazanym w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia:
 1. *Otwarcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;*
 2. *Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy;*
 3. *Sporządzenie i podpisanie listy obecności;*
 4. *Stwierdzenie prawidłowości zwołania i zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;*
 5. *Podjęcie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie przyjęcia porządku obrad;*
 6. *Podjęcie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie wyrażenia zgody na zwolnienie spod hipoteki: (i) działki nr 14/4 stanowiącej część nieruchomości gruntowej położonej w Rajkowie, objętej księgą SZ2S/00017898/2, (ii) nieruchomości położonej w Warszawie, objętej księgą wieczystą nr WA5M/00468861/3 i obciążenie w ich miejsce hipoteką nieruchomości alternatywnych.*
 7. *Zamknięcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.*

do punktu 5 porządku obrad:

- (iii) Przewodniczący zwrócił się do obligatariuszy z wnioskiem o podjęcie uchwały nr 1 dotyczącej zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego na dzień 27 września 2019 r., o brzmieniu stanowiącym **Załącznik 3** do niniejszego Protokołu.

- (iv) Przewodniczący zaproponował, aby wszyscy Obligatariusze obecni na Zgromadzeniu Obligatariuszy wyrazili zgodę na głosowanie jawne, zgodnie z punktem 5.5 lit. (c) Warunków Emisji.
- (v) Przewodniczący stwierdził, że wszyscy Obligatariusze reprezentowani na Zgromadzeniu Obligatariuszy wyrazili zgodę na głosowanie jawne.
- (vi) Po przeprowadzeniu jawnego głosowania nad projektem uchwały oraz przeliczeniu głosów, Przewodniczący stwierdził, że za przyjęciem uchwały oddano łącznie **33.950** ważnych głosów (reprezentujących **67,9%** wartości Obligacji w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji), nikt nie wstrzymał się od głosu, nikt nie głosował przeciwko przyjęciu uchwały. Nie zgłoszono również sprzeciwów.
- (vii) Przewodniczący stwierdził, że głosy za przyjęciem uchwały wynoszą 100% wszystkich głosów i tym samym Zgromadzenie Obligatariuszy jednomyślnie przyjęło uchwałę, o treści wskazanej w **Załączniku 2** do niniejszego Protokołu.

do punktu 6 porządku obrad:

- (viii) Przewodniczący zaproponował podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały nr 2.
- (ix) Przewodniczący otworzył dyskusję nad przedstawionym projektem uchwały, a następnie przeprowadzono dyskusję na temat treści uchwały nr 2 Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (x) Przewodniczący zaproponował, aby wszyscy Obligatariusze obecni na Zgromadzeniu Obligatariuszy wyrazili zgodę na głosowanie jawne, zgodnie z punktem 5.5 lit. (c) Warunków Emisji.
- (xi) Przewodniczący stwierdził, że wszyscy Obligatariusze obecni na Zgromadzeniu Obligatariuszy wyrazili zgodę na głosowanie jawne.
- (xii) Po przeprowadzeniu jawnego głosowania nad projektem uchwały oraz przeliczeniu głosów, Przewodniczący stwierdził, że za przyjęciem uchwały oddano łącznie 33 950 ważnych głosów (reprezentujących 67,9% wartości Obligacji w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji), nikt nie wstrzymał się od głosu, nikt nie głosował przeciwko przyjęciu uchwały. Nie zgłoszono również sprzeciwów.
- (xiii) Przewodniczący stwierdził, że głosy za przyjęciem uchwały wynoszą 100% wszystkich głosów i tym samym Zgromadzenie Obligatariuszy jednomyślnie przyjęło uchwałę, o treści wskazanej w **Załączniku 3** do niniejszego Protokołu.

1.5. ZAMKNIĘCIE OBRAD ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Przewodniczący poinformował, że zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany do opublikowania w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy na swojej stronie internetowej niniejszego Protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępniania go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy zamknął Zgromadzenie Obligatariuszy.

2. ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK 1 – lista obecności z podpisami uczestników zgromadzenia;

ZAŁĄCZNIK 2 – uchwała nr 1 Zgromadzenia Obligatariuszy.

ZAŁĄCZNIK 3 – uchwała nr 2 Zgromadzenia Obligatariuszy.

3. PODPISY

Przewodniczący:

Protokolant:

[właściwy podpis na oryginale protokołu]

[właściwy podpis na oryginale protokołu]

Imię i nazwisko: [wskazanie Przewodniczącego na oryginale protokołu]

Imię i nazwisko: [wskazanie Protokolanta na oryginale protokołu]

ZAŁĄCZNIK 1
LISTA OBECNOŚCI

<i>Lp.</i>	<i>Obligatariusz</i>	<i>Pełnomocnik Obligatariusza</i>	<i>Miejsce zamieszkania / Siedziba Obligatariusza / Pełnomocnika Obligatariusza</i>	<i>Liczba Obligacji Serii R</i>	<i>Liczba przysługujących głosów</i>	<i>Podpis Obligatariusza / pełnomocnika Obligatariusza</i>
1.	[wskazanie Obligatariusza na oryginale protokołu]	[wskazanie Pełnomocnika na oryginale protokołu]	[wskazanie adresu Obligatariusza/ Pełnomocnika na oryginale protokołu]	3.950	3.950	[właściwy podpis na oryginale protokołu]
2.	[wskazanie Obligatariusza na oryginale protokołu]	[wskazanie Pełnomocnika na oryginale protokołu]	[wskazanie adresu Obligatariusza/ Pełnomocnika na oryginale protokołu]	5.500	5.500	[właściwy podpis na oryginale protokołu]
3.	[wskazanie Obligatariusza na oryginale protokołu]	[wskazanie Pełnomocnika na oryginale protokołu]	[wskazanie adresu Obligatariusza/ Pełnomocnika na oryginale protokołu]	7.000	7.000	[właściwy podpis na oryginale protokołu]
4.	[wskazanie Obligatariusza na oryginale protokołu]	[wskazanie Pełnomocnika na oryginale protokołu]	[wskazanie adresu Obligatariusza/ Pełnomocnika na oryginale protokołu]	4.400	4.400	[właściwy podpis na oryginale protokołu]
5.	[wskazanie Obligatariusza na oryginale protokołu]	[wskazanie Pełnomocnika na oryginale protokołu]	[wskazanie adresu Obligatariusza/ Pełnomocnika na oryginale protokołu]	600	600	[właściwy podpis na oryginale protokołu]
6.	[wskazanie Obligatariusza na oryginale protokołu]	[wskazanie Pełnomocnika na oryginale protokołu]	[wskazanie adresu Obligatariusza/ Pełnomocnika na oryginale protokołu]	2.000	2.000	[właściwy podpis na oryginale protokołu]
7.	[wskazanie Obligatariusza na oryginale protokołu]	[wskazanie Pełnomocnika na oryginale protokołu]	[wskazanie adresu Obligatariusza/ Pełnomocnika na oryginale protokołu]	9.000	9.000	[właściwy podpis na oryginale protokołu]
8.	[wskazanie Obligatariusza na oryginale protokołu]	[wskazanie Pełnomocnika na oryginale protokołu]	[wskazanie adresu Obligatariusza/ Pełnomocnika na oryginale protokołu]	1.500	1.500	[właściwy podpis na oryginale protokołu]

Przewodniczący:

[właściwy podpis na oryginale protokołu]

Imię i nazwisko: [wskazanie Przewodniczącego na oryginale protokołu]

ZALĄCZNIK 2

Uchwała nr 1
z dnia 27 września 2019 roku
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii R wyemitowanych w dniu 24 maja 2017 r. przez
Ronson Development SE („Emitent”)
w sprawie przyjęcia porządku obrad

§1.

Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii R wyemitowanych w dniu 24 maja 2017 r. przez Emitenta („**Obligacje Serii R**”), przyjmuje następujący porządek obrad:

1. *Otwarcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;*
2. *Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy;*
3. *Sporządzenie i podpisanie listy obecności;*
4. *Stwierdzenie prawidłowości zwołania i zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;*
5. *Podjęcie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie przyjęcia porządku obrad;*
6. *Podjęcie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie wyrażenia zgody na zwolnienie spod hipoteki: (i) działki nr 14/4 stanowiącej część nieruchomości gruntowej położonej w Rajkowie, objętej księgą SZ2S/00017898/2, (ii) nieruchomości położonej w Warszawie, objętej księgą wieczystą nr WA5M/00468861/3 i obciążenie w ich miejsce hipoteką nieruchomości alternatywnych.*
7. *Zamknięcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.*

§2.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy w dniu 27 września 2019 r.:

[właściwy podpis na oryginale protokołu]

Imię i nazwisko: [wskazanie Przewodniczącego na oryginale protokołu]

ZALĄCZNIK 3

*Uchwała nr 2
z dnia 27 września 2019 roku
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii R wyemitowanych w dniu 24 maja 2017 r. przez
Ronson*

*Development SE (poprzednio Ronson Europe N. V.), („Emitent”)
w sprawie wyrażenia zgody na zwolnienie spod hipoteki:*

*(i) działki nr 14/4 stanowiącej część nieruchomości gruntowej położonej w Rajkowie, objętej księgą
SZ2S/00017898/2,*

*(ii) nieruchomości położonej w Warszawie, objętej księgą wieczystą nr WA5M/00468861/3
i obciążenie w ich miejsce hipoteką nieruchomości alternatywnych*

Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii R wyemitowanych w dniu 24 maja 2017 r. przez Emitenta („**Obligacje Serii R**”), na podstawie par. 4.1 pkt (e) warunków emisji Obligacji Serii R niniejszym uchwała, co następuje:

§1.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy wyraża zgodę na zwolnienie spod hipoteki łącznej do kwoty 75.000.000,00 zł (siedemdziesiąt pięć milionów złotych) ustanowionej w celu zabezpieczenia roszczeń wszystkich obligatariuszy Obligacji Serii R („**Hipoteka**”):
 - (i) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym **14/4** w obrębie 0014, położonej w miejscowości Rajkowo, gminie Kołbaskowo, powiecie polickim, województwie zachodniopomorskim, objętej księgą wieczystą nr **SZ2S/00017898/2**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Szczecina - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach, przysługującego „Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Continental 2011” sp.k. z siedzibą w Warszawie („**Nieruchomość Zwalniana A**”), przy czym zwolnienie nastąpi po wydzieleniu Nieruchomości Zwalnianej A do odrębnej księgi wieczystej, a działka o numerze ewidencyjnym 14/5, objęta księgą wieczystą nr SZ2S/00017898/2, pozostanie obciążona Hipoteką, oraz
 - (ii) odrębnego prawa własności nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal użytkowy nr 1, o powierzchni użytkowej 88,92 m², położonej w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57 (dzielnica Ursynów), objętej księgą wieczystą nr **WA5M/00468861/3**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, przysługującego „Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - Gemini 2” sp.k. z siedzibą w Warszawie („**Nieruchomość Zwalniana B**”),
(Nieruchomość Zwalniana A i Nieruchomość Zwalniana B dalej łącznie zwane jako „**Nieruchomości Zwalniane**”).
2. Zgromadzenie Obligatariuszy wyraża zgodę na obciążenie Hipoteką w miejsce Nieruchomości Zwalnianych:
 - (i) nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Warzymice, gminie Kołbaskowo, powiecie polickim, województwie zachodniopomorskim, o powierzchni około 25 tys. m², która powstanie poprzez wydzielenie do nowej księgi wieczystej działek powstałych po

dokonaniu podziału działek 55/2 oraz 56, obecnie objętych księgami wieczystymi nr SZ2S/00028622/7 oraz SZ2S/00004019/3, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Szczecina - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach, stanowiącą własność Ronson Development Universal sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, („**Nieruchomość Alternatywna A**”), przy czym:

1. przedmiotem zabezpieczenia Hipoteką będzie, jako Nieruchomość Alternatywna A, nieruchomość określona w Załączniku 1 do niniejszej Uchwały;
2. Emitent dopuszcza możliwość tymczasowego obciążenia całości nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr SZ2S/00028622/7 oraz SZ2S/00004019/3, a następnie po dokonaniu podziału, o którym mowa powyżej, zwolnienia spod obciążenia działek niestanowiących Nieruchomości Alternatywnej A,
 - (ii) odrębnego prawa własności nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal użytkowy nr 11, o powierzchni użytkowej 95,37 m², położonej w Warszawie przy ul. Sowińskiego 53A (dzielnica Wola), objętej księgą wieczystą nr WA4M/00448534/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, przysługującego Ronson Development sp. z o.o. Idea sp. k. z siedzibą w Warszawie („**Nieruchomość Alternatywna B**”), (Nieruchomość Alternatywna A i Nieruchomość Alternatywna B dalej łącznie zwane jako „**Nieruchomości Alternatywne**”).
3. Zgromadzenie Obligatariuszy zobowiązuje Administratora Hipoteki do podjęcia czynności w celu zwolnienia Hipoteki na Nieruchomościach Zwalnianych zgodnie z niniejszą uchwałą, przy czym dla uniknięcia wątpliwości, zgodnie z par. 4.1(f) warunków emisji Obligacji Serii R:
 - (i) zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej A spod obciążenia Hipoteką nastąpi po złożeniu oświadczenia dotyczącego objęcia Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej A,
 - (ii) zwolnienie Nieruchomości Zwalnianej B spod obciążenia Hipoteką nastąpi po złożeniu oświadczenia dotyczącego objęcia Hipoteką Nieruchomości Alternatywnej B.
4. Zgromadzenie Obligatariuszy wyraża zgodę na zwolnienie spod Hipoteki działek stanowiących części nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr SZ2S/00028622/7 oraz SZ2S/00004019/3, które po dokonaniu podziału, o którym mowa powyżej, nie będą stanowiły Nieruchomości Alternatywnej A, oraz zobowiązuje Administratora Hipoteki do podjęcia czynności w celu zwolnienia Hipoteki na tych nieruchomościach zgodnie z niniejszą uchwałą.

§2.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załącznik nr 1 - Nieruchomość Alternatywna A

Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Warzymice, gminie Kołbaskowo, powiecie polickim, województwie zachodniopomorskim, o powierzchni około 25 tys. m², która powstanie poprzez wydzielenie do nowej księgi wieczystej działek powstałych po dokonaniu podziału działek 55/2 oraz 56, obecnie objętych księgami wieczystymi nr SZ2S/00028622/7 oraz SZ2S/00004019/3, prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Szczecina - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Policach, stanowiącą własność Ronson Development Universal sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Nieruchomość Alternatywną A stanowią będą działki oznaczone literami B i D na poniższym projekcie.



Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy w dniu 27 września 2019 r.:

[właściwy podpis na oryginale protokołu]

Imię i nazwisko: [wskazanie Przewodniczącego na oryginale protokołu]