
**ZAWIADOMIENIE O ZWOŁANIU ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY
OBLIGACJI SERII R RONSON DEVELOPMENT SE („Emitent”)
WYEMITOWANYCH W DNIU 24 MAJA 2017 R.
 („Obligacje”) („Zawiadomienie”)**

Data: 6 września 2019 r.

Szanowni Państwo,

Nawiązujemy do warunków emisji Obligacji („**Warunki Emisji**”).

Wszelkie pojęcia pisane w niniejszym Zawiadomieniu wielką literą, które nie zostały w nim odmiennie zdefiniowane, posiadają znaczenie określone w Warunkach Emisji.

1. ZWOLNIENIE I ZASTĄPIENIE NIERUCHOMOŚCI ZWALNIAJĄCEJ

1.1. Niniejszym informujemy Państwa, iż w wykonaniu postanowień art. 4.1 pkt (e) Warunków Emisji, Emitent planuje:

- (i) dokonać zwolnienia spod obciążenia Hipoteką:
 - a. 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 Zamiejscowy 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 spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalniającej A nastąpi po jej wydzieleniu do odrębnej księgi wieczystej a działka o numerze ewidencyjnym 14/5, również objęta księgą wieczystą nr SZ2S/00017898/2, pozostanie obciążona Hipoteką,
 - b. 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**”), oraz

Nieruchomość Zwalniana A i Nieruchomość Zwalniana B dalej łącznie zwane jako „**Nieruchomości Zwalniane**”.

- (ii) w związku ze zwolnieniem Nieruchomości Zwalnianych spod obciążenia Hipoteką dokonać zastąpienia Nieruchomości Zwalnianych:
 - a. nieruchomością gruntową położoną 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 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,

- b. nieruchomością stanowiącą samodzielny lokal użytkowy nr 11, o powierzchni użytkowej 95,37 m², położoną w Warszawie przy ul. Sowińskiego 53A (dzielnica Wola), objętą księgą wieczystą nr **WA4M/00448534/9**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, do której odrębne prawo własności przysługuje Ronson Development sp. z o.o. Idea sp. k. z siedzibą w Warszawie („**Nieruchomość Alternatywna B**”), oraz

Nieruchomość Alternatywna A i Nieruchomość Alternatywna B dalej łącznie zwane jako „**Nieruchomości Alternatywne**”.

(dalej jako „**Zastąpienie**”).

- 1.2. Nieruchomości Alternatywne nie są obciążone hipoteką. Nieruchomość Alternatywna A stanowi nieruchomość, która zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy lub planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona na budowę nieruchomości o przeważającej funkcji mieszkaniowej a Nieruchomość Alternatywna B jest lokalem użytkowym.
- 1.3. W dniu niniejszego Zawiadomienia, tj. **6 września 2019 r.** Emitent opublikował na swojej stronie internetowej (http://www.pwp.ronson.pl/?page_id=397), w związku z Zastąpieniem:
 - (i) sporządzone przez uprawnionego biegłego wyceny Nieruchomości Zwalnianych;
 - (ii) sporządzone przez uprawnionego biegłego wyceny Nieruchomości Alternatywnych.
- 1.4. Wskazana w wycenach wartość Nieruchomości Alternatywnych wskazuje wartość wyższą niż wskazana w wycenach wartość Nieruchomości Zwalnianych.
- 1.5. Emitent złożył wniosek do Administratora Hipoteki o wyrażenie zgody na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianych i zastąpienie ich Nieruchomościami Alternatywnymi po podjęciu przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały o wyrażeniu zgody na Zastąpienie, przy czym dla uniknięcia wątpliwości, zgodnie z par. 4.1(g) 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.

2. ZWOŁANIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- 2.1. W celu uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy na zwolnienie Nieruchomości Zwalnianych i zastąpienie ich Nieruchomościami Alternatywnymi **Emitent niniejszym zwołuje na dzień 27 września 2019 r., na godzinę 10:00, w biurze Emitenta w Warszawie przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57, Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji.**
- 2.2. Przedmiotem Zgromadzenia Obligatariuszy będzie podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na zwolnienie Nieruchomości Zwalnianych i zastąpienie ich Nieruchomościami Alternatywnymi; proponowana treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie Zastąpienia stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego Zawiadomienia.
- 2.3. Zgromadzenie Obligatariuszy zostaje zwołane z następującym porządkiem 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. *Zatwierdzenie porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;*
 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.

3. UDZIAŁ W ZGROMADZENIU

- 3.1. Prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy przysługuje obligatariuszom, którzy najpóźniej **na siedem dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy** złożą u Emitenta (adres: al. Komisji Edukacji Narodowej 57) Zaświadczenia Depozytowe. Termin ważności Zaświadczenia Depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 3.2. Emitent, przez co najmniej trzy pełne dni robocze przez rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy udostępni w swojej siedzibie listę obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, zawierającą następujące informacje:
- (i) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę obligatariusza,
 - (ii) liczbę obligacji posiadanych przez obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów („**Lista obligatariuszy**”).
- 3.3. Każdy obligatariusz ma prawo przeglądać Listę obligatariuszy, żądać odpisu Listy obligatariuszy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania Listy obligatariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany niego adres.
- 3.4. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
- 3.5. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 3.6. Pełnomocnikiem obligatariusza nie może być członek organów emitenta, pracownik emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
- 3.7. W Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczy co najmniej jeden członek organu zarządzającego Emitenta.

W imieniu **Ronson Development SE:**

Rami Geris
Wiceprezes Zarządu

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu

Załącznik nr 1

Projekt uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w przedmiocie Zastąpienia

„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 (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 Zamiejscowy 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(g) 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.

