

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII T:

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII T

EMITOWANYCH PRZEZ:

RONSON DEVELOPMENT S.E.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(tekst jednolity)

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii T, 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**”) (dalej zwanych: „**Obligacjami**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.2. „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.;
- 1.3. „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**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;
- 1.6. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.7. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.8. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.10. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
- 1.11. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.12. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.13. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 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 od Emitenta, nad którymi Emitent posiada bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub posiada ponad 50% 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;
- 1.16. „**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 nie będący Klientem Instytucjonalnym;
 - 1.20. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.);
 - 1.21. „**Marża**” 3,50 punktów procentowych w ujęciu rocznym;
 - 1.22. „**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 Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia; oraz (ii) sporządzone zgodnie z MSSF okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta, zawierające informacje niezbędne do obliczenia Wskaźnika Zadłużenia Netto i (iii), o ile Emitent podjął decyzję o ich sporządzeniu, okresowe jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta;
 - 1.23. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
 - 1.24. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
 - 1.25. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
 - 1.26. „**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;
 - 1.27. „**Odsetki**”, „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
 - 1.28. „**Oferujący**” oznacza spółkę Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
 - 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 50 procent udziałów lub akcji takiego podmiotu, a „kontrola” oznacza zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną takiego podmiotu, w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jego działalności.
 - 1.32. „**Pośrednik Techniczny**” oznacza pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Pośrednika Technicznego pełnić będzie Oferujący;
 - 1.33. „**Przypadek Naruszenia**” oznacza każde zdarzenie określone w pkt 14.2 (Przypadki Naruszeni).
 - 1.34. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

- 1.35. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.36. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.37. „**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*;
- 1.38. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez BondSpot lub GPW lub ich następców prawnych;
- 1.39. „**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 2018 r. poz. 395 ze zm.) oraz Obligacji umorzonych;
- 1.40. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 16.4(b) Warunków Emisji;
- 1.41. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem www.ronson.pl
- 1.42. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.43. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 483)
- 1.44. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1768 z późn. zm.);
- 1.45. „**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 2018 r. poz. 512.);
- 1.46. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
- 1.47. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
 - (a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
 - (b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
 - (c) umów leasingu finansowego; oraz
 - (d) 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 nie konsolidowanych metodą pełną gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli oraz 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.

- 1.48. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy pomniejszoną o:
- (a) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
 - (b) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę;
 - (c) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego.
- 1.49. „**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;
- 1.50. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.

^(a) ^(b)**3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- przepisów Ustawy o Obligacjach,
 - Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 kwietnia 2018 r .
- 3.2. Emitent oświadcza, że zgodnie z prawem właściwym wg miejsca swojej siedziby posiada zdolność do emisji Obligacji.

4. SERIA OBLIGACJI

Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą T.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie podstawowej działalności Emitenta, w szczególności zakup nowych gruntów oraz w przypadku gdy wartość

emisji Obligacji przekroczy 50 mln zł, nadwyżka ponad tą kwotę do końca czerwca 2018 r. zostanie przeznaczona na przedterminowy częściowy lub całościowy wykup obligacji serii L.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach Emisji emitowanych jest do 65.000 (sześćdziesiąt pięć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 65.000.000,00 (sześćdziesiąt pięć milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

9.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta i Klientów Indywidualnych) oraz Pośrednika Technicznego i Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych zasad działania KDPW.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I OBRÓT ZORGANIZOWANY

10.1. Obligacje są zbywalne.

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

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

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA

Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych niezabezpieczonych.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA ORAZ CHARAKTER ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

^(a)
^(b) 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się ^(c) do spełnienia następujących świadczeń:

wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 – 15 Warunków Emisji oraz

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

zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.1(c) Warunków Emisji

12.2. 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.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **9 maja 2022 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

- na żądanie Obligatariusza, lub
- na żądanie Emitenta.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio

(a) po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

(b)

13.4. 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.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

(a)

w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia

(b)

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;

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP – UPRAWNIENIA OBLIGATARIUSZY

14.1. Uprawnienia ustawowe

Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych przez niego Obligacji. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia wykonania zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji nie krótszego niż trzy dni.

14.2. Przypadki Naruszenia

Niezależnie od możliwości żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadkach określonych w pkt 14.1 (Uprawnienia ustawowe), każdy obligatariusz może, z zastrzeżeniem pkt 14.3 (Czynności niestanowiące Przypadku Naruszenia) i pkt 14.4 (Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia), żądać

(a) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

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
- 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.
- (ii)

(b) Orzeczenia sądowe i decyzje administracyjne:

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

(c) *(skreślony)*

(d) *(skreślony)*

(e) Dokonanie transakcji z podmiotami powiązanymi:

- Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny dokona transakcji z akcjonariuszami Emitenta posiadającymi ponad 25 procent akcji Emitenta (w rozumieniu MSR nr 24) lub z podmiotami powiązanymi (w tym z podmiotami kontrolującymi łącznie lub samodzielnie, w sposób pośredni i bezpośredni, Emitenta) lub z zależnymi od nich podmiotami spoza Grupy, zobowiązującej Emitenta lub jakikolwiek Podmiot Zależny
- (i)
- do:
- (ii)
- (iii) zapłaty środków pieniężnych takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi w kwocie przekraczającej łącznie 1.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego;
- (iv) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu;
- udzielenia finansowania dłużnego takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi, przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie (f) (iii) poniżej;
- udzielenia poręczenia lub gwarancji korporacyjnych za zobowiązania takiego akcjonariusza lub podmiotu lub zaciągnięcia zobowiązań pozabilansowych dotyczących zobowiązań ww. podmiotów (gwarancje na zlecenie Emitenta zabezpieczające zobowiązania takich podmiotów), przy czym transakcje takie nie

- będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie (g)(i) poniżej;
- przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu, lub udzielenia zabezpieczenia (w tym poprzez obciążenie majątku Emitenta) dla zobowiązań ww. Podmiotów;
- sprzedaży aktywów takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi z terminem rozliczenia ceny sprzedaży dłuższym niż 6 miesięcy od daty sprzedaży; lub
- (v) nabycia usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu w kwocie przekraczającej łącznie 1.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego.
- (vi)

(vii) 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:

nabywania polskich obligacji skarbowych;

- (i) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- (ii) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi 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
- (iii)
- (iv) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

(g) Udzielenie poręczenia:

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

(h) Rozporządzenie majątkiem

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części 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 rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego lub zbycie lub rozporządzenie nastąpiło pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi.

(i) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto przekroczy poziom 0,80.

(j) 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).

(k) 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 lub BondSpot.

(l) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

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

(m) Zaprzestanie prowadzenia działalności:

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

(n) Niewypłacalność:

- (ii) zostanie wydane prawomocne orzeczenie wiążące Emitenta stwierdzające jego niewypłacalność lub Emitent przyzna, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań; lub
- (i) zostanie ogłoszone postępowanie naprawcze lub ogłoszona upadłość Emitenta (hol. failliet verklaard).

(o) Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:

Emitent:

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 w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na swojej stronie internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.3. Czynności niestanowiące Przypadku Naruszenia

Przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby Przypadek Naruszenia określony w pkt 14.2. (b) (ii) – 14.2.(h), 14.2.(j) - 14.2.(n), Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności. Po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia.

14.4. Skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia

(a) W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia określonego w pkt 14.2. (b) (ii) – 14.2.(h), 14.2.(j) - 14.2.(n) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wymagane jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu.

(b) W razie wystąpienia i trwania Przypadku Naruszenia innego niż określone w pkt (a) powyżej, do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji nie jest wymagane podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu.

14.5. Zgłoszenie żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu

(a) Obligatariusz żądający natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji powinien doręczyć Emitentowi żądanie wykupu osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wykupu obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania wykupu oraz załączyć odpowiednie Zaświadczenie Depozytowe. Jeśli płatność na rzecz obligatariusza podlega podatkowi u źródła, a obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku, obligatariusz powinien załączyć do żądania wykupu Obligacji certyfikat rezydencji podatkowej. Doręczenie żądania wykupu na podstawie zdarzenia wskazanego w pkt 14.1 powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego obligatariusza stają się wymagalne w dniu doręczenia żądania, a doręczenie żądania wykupu na podstawie zdarzenia wskazanego w pkt 14.2 (**Przypadki Naruszenia**) powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego obligatariusza stają się wymagalne po upływie trzech Dni Roboczych od dnia doręczenia żądania.

(b) W przypadku natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zapłaci obligatariuszowi kwotę równą sumie:

- (i) wartości nominalnej Obligacji; oraz
- (ii) kwoty odsetek naliczonych zgodnie z pkt 16.2 poniżej.

Jeżeli wystąpił Przypadek Naruszenia, o którym mowa w pkt 14.2 (i), uprawnienie obligatariusza do złożenia żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie takiego Przypadku Naruszenia wygasa po upływie 45 dni od dnia publikacji Poświadczenia Zgodności, w którym wskazano wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto powodującą wystąpienie Przypadku Naruszenia, o którym mowa w pkt 14.2 (i).

^(c)
15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

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

Emitent zawiadamia Obligatariuszy o zamiarze skorzystania z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek będący Dniem Wcześniejszego Wykupu.

- (a) Dzień Wcześniejszego Wykupu może przypadać nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.
- (b) Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu w Dniu Płatności Odsetek za IV, V, VI i VII

- (c) Okres Odsetkowy Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego wcześniejszego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 1 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy – 0,8 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy – 0,6 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy – 0,4 %,

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

^(a)
^(b)
16.1. Płatność Odsetek

- (c) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

- (a) 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.

^(b)
16.2. Naliczanie odsetek

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

- (c) 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).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **7 listopada 2018 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 (łącznie z tym dniem).

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

(d)

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	7 listopada 2018 r.
2.	7 listopada 2018 r.	7 maja 2019 r.
3.	7 maja 2019 r.	7 listopada 2019 r.
4.	7 listopada 2019 r.	7 maja 2020 r.
5.	7 maja 2020 r.	7 listopada 2020 r.
6.	7 listopada 2020 r.	7 maja 2021 r.
7.	7 maja 2021 r.	7 listopada 2021 r.
8.	7 listopada 2021 r.	9 maja 2022 r.

(e) 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 (jak zdefiniowano poniżej),

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),

(a)

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

Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

- 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 Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- (b) Stopę Bazową ustala się na **cztery Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).
- (c) W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona w oparciu o stopy procentowe dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, oferowane w tym czasie przez Banki Referencyjne pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim wypadku Stopa Bazowa zostanie obliczona jako średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, a gdy będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- (e) 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 Reuter Monitor Money Rates Service na stronie www.reuters.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- (f) Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- (g) Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- (h) Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, Regulacje KDPW, regulaminem Rynku ASO Catalyst oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

16.5. Podwyższenie Marży:

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

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane 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 zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, 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 udostępni obligatariuszom poświadczenie zgodności zawierające wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto przygotowane zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik 2 (Wzór poświadczenia zgodności)** – w dniu opublikowania skonsolidowanych kwartalnych, skonsolidowanych półrocznych lub skonsolidowanych rocznych sprawozdań finansowych Grupy (zwane dalej „**Poświadczenie Zgodności**”);
- 18.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 13.5 pkt 14.1, pkt 14.2 Warunków Emisji, Obligatariuszy w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w pkt 18.4 Warunków Emisji.
- 18.4. 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 miejscowo 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 Oferujący, Pośrednik 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. Oferujący 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 i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Tekst jednolity sporządzony w Warszawie, dnia 5 listopada 2021 r.

Za Emitenta

Podpis:

Imię i Nazwisko:

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 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 15.1 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 2017 r. poz. 700 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 Agenta Emisji, który umożliwia każdemu Obligatariuszowi na jego żądanie i po przedstawieniu ważnego Zaświadczenia Depozytowego zapoznanie się z nim w siedzibie Agenta Emisji.

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 wyłączenie tych postanowień, które tego wymagają w związku z wejścia 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 S.E.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**WZÓR POŚWIADCZENIA ZGODNOŚCI***[na papierze firmowym Emitenta]*

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

POŚWIADCZENIE ZGODNOŚCI

Zgodnie z pkt 18.2 warunków emisji obligacji serii T z dnia [•] kwietnia 2018 r. (**Warunki Emisji**), Ronson Development S.E. niniejszym przedstawia informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto ustalonego w oparciu o dane zawarte w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Ronson Development S.E. sporządzonym za okres od [DATA] do [DATA].

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

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

[DO UZUPEŁNIENIA PRZEZ EMITENTA]

Jednocześnie oświadczamy, że nie wystąpiło zdarzenie, o którym mowa w pkt 14.1 Warunków Emisji ani Przypadek Naruszenia.

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

[PODPISY OSÓB UPOWAŻNIONYCH DO REPREZENTACJI EMITENTA]