

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 3/2024 Zarządu Ronson Development SE z dnia 19 stycznia 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii P2023A oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji serii P2023A

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2023A

RONSON DEVELOPMENT SE

Warszawa, 19 stycznia 2024 r.

Niniejszy dokument („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **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, wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www.ronson.pl („**Emitent**”, „**Spółka**”).

Obligacje serii P2023A („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 175.000.000 (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych na podstawie: (i) uchwały nr 2/2023 Zarządu Spółki z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji Obligacji oraz (ii) uchwały nr 3/2024 Zarządu Spółki z dnia 19 stycznia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii P2023A oraz zatwierdzenia ostatecznych warunków emisji obligacji serii P2023A.

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 lipca 2023 roku („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji stanowią ostateczne warunki emisji dla Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego i w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji muszą być odczytywane w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu oraz komunikatami aktualizującymi. Wszelkie wyrażenia pisane w Ostatecznych Warunkach Obligacji wielką literą, a wprost w nich niezdefiniowane, mają znaczenie nadane w Podstawowych Warunkach Emisji zamieszczonych w Prospekcie.

Prospekt, zawierający Podstawowe Warunki Emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki <http://www.pwp.ronson.pl/> oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.michaelstrom.pl).

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji zamieszczonymi w Prospekcie. Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	P2023A
Waluta emisji Obligacji	PLN
Wstępny kod ISIN:	PLRNSER00235
Liczba oferowanych Obligacji:	do 60.000 (sześćdziesięciu tysięcy)
Wartość Nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 60.000.000 PLN (sześćdziesięciu milionów złotych)
Cena Emisyjna:	jest stała i równa wartości nominalnej i wynosi: 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt 18.2.3 Prospektu, z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii V Emitenta
Minimalna wielkość zapisu:	1 sztuka
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w załączniku do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji
Zasady redukcji zapisów:	redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem, że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte

redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji

Tryb rejestracji Obligacji:

rejestracja w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku

Agent Techniczny:

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie

System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji:

Rynek ASO

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:

24 stycznia 2024 r.

Termin zakończenia przyjmowania zapisów:

7 lutego 2024 r.

Przewidywany termin warunkowego przydziału:

12 lutego 2024 r.

Przewidywany Dzień Emisji:

15 lutego 2024 r.

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:

15 lutego 2024 r.

Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO:

luty 2024 r.

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplemencie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Cel Emisji: Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w szczególności (nie wyłącznie) na spłatę zadłużenia z tytułu innych obligacji Emitenta lub na zakup gruntów pod projekty deweloperskie.

Dzień Wykupu: 15 sierpnia 2027 r.

Okresy Odsetkowe:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Stopy Bazowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji - 4 Dni Robocze	Dzień Emisji	12 sierpnia 2024	15 sierpnia 2024
2.	9 sierpnia 2024	15 sierpnia 2024	12 lutego 2025	15 lutego 2025
3.	11 lutego 2025	15 lutego 2025	12 sierpnia 2025	15 sierpnia 2025
4.	11 sierpnia 2025	15 sierpnia 2025	11 lutego 2026	15 lutego 2026
5.	10 lutego 2026	15 lutego 2026	12 sierpnia 2026	15 sierpnia 2026
6.	11 sierpnia 2026	15 sierpnia 2026	10 lutego 2027	15 lutego 2027
7.	9 lutego 2027	15 lutego 2027	11 sierpnia 2027	15 sierpnia 2027

Oprocentowanie: Zmienne

Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: nie dotyczy

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: 3,85%

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: WIBOR dla depozytów 6 miesięcznych.

Premia oraz dopuszczalne dni realizacji prawa wcześniejszego wykupu:

Dzień Płatności Odsetek, w którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji lub % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)
15 sierpnia 2025	0,80% wartości nominalnej jednej Obligacji
15 lutego 2026	0,60% wartości nominalnej jednej Obligacji
15 sierpnia 2026	0,40% wartości nominalnej jednej Obligacji
15 lutego 2027	0,20% wartości nominalnej jednej Obligacji

Obowiązkowa Amortyzacja: Brak

Dodatkowe Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu: Brak

Dodatkowe Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu: Brak

Przewidywane wpływy netto z emisji: 58 140 000 PLN

Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty: 1 860 000 PLN

Przeznaczenie wpływów z Oferty: Środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w szczególności (nie wyłącznie) na spłatę zadłużenia z tytułu innych obligacji Emitenta lub na zakup gruntów pod projekty deweloperskie.

Boaz Haim
Prezes Zarządu

Yaron Shama
Wiceprezes Zarządu
ds. Finansowych

Andrzej Gutowski
Wiceprezes Zarządu
ds. Sprzedaży

Karolina
Bronszewska
Członek Zarządu ds.
Marketingu i
Innowacji

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2023A
- MIEJSCA PRZYJMOWANIA ZAPISÓW**



Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie i adresem przy Alei Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, Polska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299

- 1. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Michael / Ström Dom Maklerski S.A.**

Lp.	Nazwa POK	Kod pocztowy	Miasto	Adres	Telefon kontaktowy
1.	POK Warszawa	00-807	Warszawa	Al. Jerozolimskie 100	T: +48 22 128 59 00 F: +48 22 128 59 89
2.	POK Poznań	60-751	Poznań	ul. Wyspiańskiego 26B / 24	+ 48 61 226 83 14
3.	POK Kraków	30-150	Kraków	ul. Armii Krajowej 16	+ 48 12 622 40 80
4.	POK Wrocław	50-414	Wrocław	ul. Podwale 83/20	+ 48 71 728 98 75
5.	POK Gdańsk	80-280	Gdańsk	ul. Antoniego Słonimskiego 2/U1	+ 48 58 354 95 63
6.	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. Stefana Jaracza 78	+ 48 42 307 05 53
7.	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. Jana Sawy 2	+ 48 81 565 70 49

2. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Noble Securities S.A.

Lp.	Nazwa POK	Adres	Telefon kontaktowy	E-mail
1.	Częstochowa	ul. Dąbrowskiego 7/4 42-200 Częstochowa	T: +48 34 324 05 35 F: +48 34 365 22 40	pok.czestochowa@noblesecurities.pl
2.	Gdańsk	Al. Grunwaldzka 472 C, Budynek Olivia Star, parter 80-309 Gdańsk	T: +48 58 782 07 41 - 42 T: +48 58 341 91 77	pok.gdansk@noblesecurities.pl
3.	Katowice	ul. Warszawska 29/2 40-009 Katowice	T: +48 32 601 25 16, 32 447 16 11 F: +48 32 220 70 13	pok.katowice@noblesecurities.pl
4.	Kraków	ul. Królewska 57 30-081 Kraków	T: +48 12 655 70 08 F: +48 12 637 16 21	pok.krakow@noblesecurities.pl
5.	Łódź	ul. Sienkiewicza 82/84 90-318 Łódź	T: +48 42 630 88 05 F: +48 42 630 11 25	pok.lodz@noblesecurities.pl
6.	Poznań	Ul. Półwiejska 42 Stary Browar, Budynek Słodowni, poziom +2 61-888 Poznań	T: +48 61 855 02 44, 61 855 02 40 F: +48 61 851 06 51	pok.poznan@noblesecurities.pl
7.	Warszawa	ul. Prosta 67 budynek Skyliner, piętro 13 00-838 Warszawa	T: +48 22 213 22 11	pok.warszawa@noblesecurities.pl
8.	Wrocław	ul. Braniborska 40, piętro 4 53-680 Wrocław	T: +48 71 338 22 10 - 11	pok.wroclaw@noblesecurities.pl

3. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A.

Lp.	Nazwa	Kod pocztowy	Miejscowość	Ulica	Dane kontaktowe
1.	Oddział DM BOŚ	00-517	Warszawa	Marszałkowska 78/80	tel. (22) 5043 104 801-104-104 faks (22) 50 43 381
2.	Oddział DM BOŚ	80-824	Gdańsk	Podwale Przedmiejskie 30	tel. (58) 320 88 48 faks (58) 301 75 65
3.	Oddział DM BOŚ	40-048	Katowice	Kościuszki 43	tel. (32) 606 76 20 faks (32) 606 76 21
4.	Oddział DM BOŚ	31-068	Kraków	Stradomska 5A/10	tel. (12) 433 71 40 faks (12) 422 48 69
5.	Oddział DM BOŚ	90-368	Łódź	Piotrkowska 166/168	tel. (42) 636 00 05 faks (42) 636 02 26
6.	Oddział DM BOŚ	60-529	Poznań	Dąbrowskiego 79a	tel. (61) 841 14 12 faks (61) 841 14 20
7.	Oddział DM BOŚ	35-017	Rzeszów	S. Moniuszki 8	tel. (17) 850 84 86 faks (17) 853 42 04
8.	Oddział DM BOŚ	50-107	Wrocław	Sukiennice 6	tel. (71) 344 82 02 faks (71) 343 26 20

4. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta IPOPEMA Securities S.A.

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Adres		
		Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1.	IPOPEMA Securities S.A.	00-107	Warszawa	ul. Próżna 9
Agenci Firmy Inwestycyjnej IPOPEMA Securities S.A.				
2.	NOVO Finance Sp. z o.o.	08-110	Siedlce	ul. Jana Kilińskiego 28
3.	PRP Private Ideas Sp. z o.o.	04-003	Warszawa	ul. Dobrowoja 11
4.	Grupa ANG S.A.	00-728	Warszawa	ul. Dziekońskiego 1
5.	Grupa ANG S.A.	61-808	Poznań	ul. Św. Marcina 77/4
6.	Grupa ANG S.A.	50-123	Wrocław	ul. Oławska 17/2
7.	Ontimago Sp. z o.o.	00-175	Warszawa	Al. Jana Pawła II 80/36
8.	Anna Milka	00-107	Warszawa	ul. Próżna 9
9.	KZ Inwestycje Sp. z o.o. Sp. K.	81-319	Gdynia	ul. Śląska 17
10.	VALUE INVEST Sp. z o.o.	00-024	Warszawa	al. Jerozolimskie 44
11.	VALUE INVEST Sp. z o.o.	30-503	Kraków	ul. Krasickiego 36a
12.	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o.	00-107	Warszawa	ul. Próżna 9
13.	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o.	54-204	Wrocław	ul. Legnicka 56
14.	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o.	61-707	Poznań	ul. Libelta 27/C2
15.	Phinance S.A.	31-534	Kraków	ul. Daszyńskiego 30/12
16.	Phinance S.A.	02-736	Warszawa	ul. Wróbla 20a

17.	Phinance S.A.	80-286	Gdańsk	ul. Jaškowa Dolina 132/25
18.	Phinance S.A.	00-807	Warszawa	al. Jerozolimskie 94
19.	Phinance S.A.	20-709	Lublin	ul. Krasieńskiego 2/45
20.	Phinance S.A.	60-801	Poznań	ul. Marcełińska 16
21.	Phinance S.A.	61-814	Poznań	ul. Ratajczaka 19

5. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Domu Maklerskiego BDM Spółka Akcyjna

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1.	Pełnozakresowy POK Bielsko-Biała	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojałowskiego 27
2.	Niepełnozakresowy POK Jastrzębie-Zdrój	44-335	Jastrzębie-Zdrój	ul. Łowicka 35
3.	Pełnozakresowy POK Katowice	40-096	Katowice	ul. 3-go Maja 23
4.	Niepełnozakresowy POK Kęty	32-650	Kęty	ul. Sobieskiego 16
5.	Pełnozakresowy POK Kraków	31-153	Kraków	ul. Szlak 67
6.	Pełnozakresowy POK Lubin	59-300	Lubin	ul. Skłodowskiej-Curie 7
7.	Pełnozakresowy POK Tarnów	33-100	Tarnów	ul. Krakowska 11a
8.	Pełnozakresowy POK Tychy	43-100	Tychy	aleja Jana Pawła II 20
9.	Pełnozakresowy POK Warszawa	00-672	Warszawa	ul. Piękna 68
10.	Niepełnozakresowy POK Wrocław	53-129	Wrocław	ul. Sudecka 74

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII P2023A - PODSUMOWANIE



Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie i adresem przy Alei Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, Polska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299

Niniejsze Podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa („Informacje”), w związku z ofertą Obligacji serii P2023A. Informacje ponumerowane są w sekcjach 1-4. Niniejsze Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie Podstawowym. W przypadku, gdy dana Informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie będzie istotnych danych dotyczących takiej informacji. W takim przypadku, w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji z adnotacją „nie dotyczy”.

SEKCJA 1 – WPROWADZENIE ZAWIERAJĄCE OSTRZEŻENIA		
Ostrzeżenia	Niniejsze podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.	
Nazwa papierów wartościowych	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2023A.	
Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN)	Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLRNSER00235.	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma):	Ronson Development SE
	Forma prawna	Spółka europejska
	Kraj założenia:	Polska
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa
	Numer NIP:	5263102120
	Numer REGON:	381696868
	Telefon:	+48 (22) 823 97 98
	Adres strony internetowej:	www[.]ronson[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	relacje@ronson[.]pl
Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego Prospekt	Kod LEI:	259400RZYYJGHH8QN32
	Nazwa (firma):	Komisja Nadzoru Finansowego
	Siedziba:	Warszawa
	Adres:	ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa
	Numer NIP:	7010902185
	Numer REGON:	382088467
	Telefon:	+48 22 262 50 00
	Adres strony internetowej:	www[.]knf[.]gov[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	knf[@]knf[.]gov[.]pl
	Data zatwierdzenia prospektu	Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 25 lipca 2023 r.
SEKCJA 2 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT EMITENTA		
Kto jest Emitentem papierów wartościowych?	Emitentem papierów wartościowych jest spółka pod firmą Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie.	
	Kod LEI Emitenta jest następujący: 259400RZYYJGHH8QN32.	
	Spółka została utworzona dnia 18 czerwca 2007 roku pod nazwą Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie w Holandii. W 2018 roku zmianie uległa firma Spółki i nastąpiło przekształcenie Spółki w spółkę europejską. W dniu 31 października 2018 roku nastąpiło przeniesienie siedziby Spółki z Holandii do Polski.	
	Emitent w aktualnej formie prawnej jako spółka europejska powstał w dniu 6 kwietnia 2018 r. w wyniku przekształcenia spółki Ronson Europe N.V. w spółkę europejską pod firmą Ronson Development SE.	
	W dniu 31 października 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Emitenta, jako spółki europejskiej, do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000755299.	

Emitent działa na podstawie przepisów rozporządzenia Rady (WE) nr 2157/2001 z dnia 8 października 2001 r. w sprawie statutu spółki europejskiej (Dz.Urz.UE.L Nr 294, str. 1 ze zm.), dyrektywy 2001/86/WE uzupełniającej statut spółki europejskiej w odniesieniu do zaangażowania pracowników, ustawy z dnia 4 marca 2005 r. o europejskim zgrupowaniu gospodarczym i spółce europejskiej, Kodeksu spółek handlowych oraz innych przepisów dotyczących prawa spółek, Statutu i przepisów wewnętrznych.

Spółka europejska (SE) to rodzaj spółki akcyjnej, która umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej w różnych krajach europejskich na podstawie jednego zbioru przepisów.

Akcje Spółki były notowane na GPW do dnia 28 kwietnia 2022 roku.

Działalność podstawowa

Emitent wraz ze swoimi spółkami zależnymi prowadzi działalność deweloperską, polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych, głównie mieszkań w budynkach wielorodzinnych, indywidualnym odbiorcom na rynku polskim, jak również budowie lokali pod tzw. najem instytucjonalny (PRS), który jest rozwijany począwszy od 2021 roku. Spółka prowadzi działalność na polskim rynku poprzez spółki zależne w następujących lokalizacjach: Warszawa, Wrocław, Poznań i Szczecin.

Od początku swojej działalności, Ronson zdobył zaufanie tysięcy klientów, co daje mu pozycję jednej z wiodących w Polsce firm deweloperskich. Od początku działalności do dnia 30.09.2023 r. Grupa ukończyła budowę ok. 10,4 tys. lokali z całkowitą powierzchnią użytkową wynoszącą ponad 630 tys. m².

Ronson tworzy przestrzenie, w których dobrze i wygodnie się mieszka. Stawia na zrównoważony rozwój i nowoczesne technologie.

W portfolio Ronsona są zarówno przedsięwzięcia wieloetapowe - miastotwórcze, jak i mniejsze, kameralne inwestycje. W swojej ofercie Spółka posiada mieszkania dopasowane do potrzeb różnych grup klientów – domy i apartamenty, mieszkania o podwyższonym standardzie czy z segmentu popularnego.

Firma sukcesywnie powiększa swój bank ziemi i stale poszukuje nowych gruntów pod zabudowę wielo- i jednorodzinną w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie.

Strategią firmy jest budowa najwyższej jakości osiedli, w ramach których oferuje szeroki pakiet udogodnień i innowacyjne rozwiązania podnoszące komfort życia. Mieszkańcy – oprócz „własnego M” – mają do dyspozycji szereg wartości dodanych takich jak: park, zieleń, siłownie plenerowe, kluby fitness, osiedlowe miejsca integracji czy kluby malucha. Każda inwestycja ma unikatowy charakter, a firma – poprzez oferowane produkty i rozwiązania – chce kreować poczucie wspólnoty, styl życia i zachęcać do spędzania czasu na świeżym powietrzu.

Ronson dba także o wyjątkowy design części wspólnych, projektując wnętrza z uwzględnieniem najnowszych trendów w architekturze. W procesie zakupu nieruchomości doradza, jak wybrać odpowiedni kredyt, a także oferuje wsparcie profesjonalistów przy wykończeniu lokalu.

Spółka w swoich inwestycjach stawia w dużej mierze na rozwiązania ekologiczne, które wprowadza z myślą o ochronie klimatu i zmniejszeniu kosztów użytkowania dla klientów m.in. oświetlenie LED w częściach wspólnych, rekuperacja, pompy ciepła, zielone dachy i elewacje, stacje ładowania samochodów elektrycznych, panele fotowoltaiczne, zbiorniki retencyjne i skrzynki rozsączające, stojaki i wiaty na rowery oraz łaki kwietne i domki dla owadów.

Grupa korzysta z usług sprawdzonych generalnych wykonawców takich jak: Karmar S.A., Hochtief Polska S.A., TechBau Budownictwo Sp. z o.o., EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o., Totalbud S.A.

Ronson Development jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Główni akcjonariusze

Akcjonariusz	Liczba akcji	% akcji	Liczba głosów	% głosów
Luzon Ronson N.V. (poprzednio: I.T.R. Dori B.V.)	108 349 187	66,06%	108 349 187	66,06%
Luzon Ronson Properties Ltd.	54 093 672	32,98%	54 093 672	32,98%
Emitent (akcje własne)	1 567 954	0,96%	1 567 954	0,96%
RAZEM:	164 010 813	100%	164 010 813	100%

Źródło: Emitent

Na dzień publikacji Ostatecznych Warunków Emisji serii P2023A, 100% akcji Spółki jest kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. (jednostkę dominującą najwyższego szczebla), przy czym 66,06% udziałów jest kontrolowanych pośrednio (poprzez Luzon Ronson NV, poprzednio: I.T.R. Dori B.V., podmiot w pełni zależny od Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.), a 32,98% udziałów jest kontrolowanych pośrednio (poprzez Luzon Ronson Properties Ltd. podmiot w pełni zależny od Amos Luzon Development and Energy Group Ltd.). Zgodnie z informacją przekazaną Emitentowi przez Luzon Ronson N.V. (poprzednio: I.T.R. Dori B.V.), na wszystkich akcjach Emitenta posiadanych przez Luzon Ronson N.V. (poprzednio: I.T.R. Dori B.V.), Luzon Ronson N.V. (poprzednio: I.T.R. Dori B.V.) ustanowiło zastaw rejestrowy, służący zabezpieczeniu wierzytelności z obligacji wyemitowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd, których zapadalność jest przewidziana na rok 2026. Wartość tych obligacji wynosi 50,644,539 ILS a spłata obligacji odbywa się stopniowo - 9,208,000 ILS co 6 miesięcy. Dodatkowo 0,96% udziałów jest w posiadaniu Spółki.

Według wiedzy Spółki, w związku z emisją obligacji przez Luzon Ronson N.V. w dniu 31 grudnia 2023 roku do łącznej wartości nominalnej 206 289 000 NIS (dwieście sześć milionów dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy nowych szekli izraelskich), w dniu 17 stycznia Luzon Ronson N.V., Luzon Ronson Properties Ltd. oraz Emitent zawarli umowy zastawu rejestrowego na posiadanych przez każdy z tych podmiotów akcjach Emitenta, celem zabezpieczenia spłaty zobowiązań z w/w obligacji, a w dniu 18 stycznia 2024 roku zostały złożone wnioski o wpis tych zastawów.

	Beneficjentem rzeczywistym Spółki jest Pan Amos Luzon, Przewodniczący Rady Nadzorczej, który posiada większość (99%) udziałów w A. Luzon Assets and Investments Ltd, posiadającej większość (ponad 60%) udziałów w Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. W dniu 29 czerwca 2023 r. akcjonariusze Emitenta, tj. Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. i Luzon Ronson N.V. (poprzednio: I.T.R. Dori B.V.) zawarli umowę, której przedmiotem jest reorganizacja działalności Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. W ramach reorganizacji została utworzona nowa spółka izraelska (Luzon Ronson Properties Ltd.), będąca w całości własnością Amos Luzon Development and Energy Group Ltd., na którą została przeniesiona wydzielona część działalności obejmująca obszar działalności Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. w zakresie nieruchomości, w tym akcje Emitenta posiadane bezpośrednio przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. Następnie, Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. przekaze całość posiadanych udziałów nowoutworzonej spółki izraelskiej na rzecz Luzon Ronson N.V. (poprzednio: I.T.R. Dori B.V.). Na Datę Prospektu bezpośrednim lub pośrednim właścicielem Emitenta nie jest jakikolwiek inny podmiot posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Nie jest on także bezpośrednio lub pośrednio kontrolowany przez jakikolwiek inny podmiot posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. W dniu 16 stycznia 2024 r. Emitent otrzymał od Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. powiadomienie o zbyciu oraz od Luzon Ronson Properties Ltd. powiadomienie o nabyciu 54.093.672 akcji zwykłych na okaziciela w kapitale zakładowym Emitenta, o wartości nominalnej 0.02 EUR każda, o łącznej wartości nominalnej 1.081.873,44 EUR. W rezultacie wskazanej wyżej transakcji, Luzon Group posiada łącznie pośrednio 164.010.813 akcji zwykłych na okaziciela Emitenta, stanowiących 100% kapitału zakładowego Emitenta, w tym 108.349.187 akcji (ok. 66,06% kapitału zakładowego Emitenta) za pośrednictwem Luzon Ronson N.V. (poprzednia nazwa ITR Dori B.V.), 54.093.672 akcje (ok. 32,98% kapitału zakładowego Emitenta) za pośrednictwem Luzon Ronson Properties Ltd. oraz pośrednio 1.567.954 (ok. 0,96% kapitału zakładowego Emitenta) akcje własne Emitenta. Emitentowi nie są znane inne ustalenia, których realizacja mogłaby w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta. Dyrektorzy zarządzający W skład Zarządu Emitenta wchodzi: Boaz Haim– Prezes Zarządu, Yaron Shama - Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych, Andrzej Gutowski - Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży oraz Karolina Bronszewska - Członek Zarządu ds. Marketingu i Innowacji. Biegli rewidenci Sprawozdania finansowe zamieszczone w Prospekcie zostały zbadane (w przypadku Historycznych Informacji Finansowych) lub poddane przeglądowi (w przypadku Śródrocznych Informacji Finansowych) przez PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k. („PwC”), niezależną firmę audytorską, w imieniu której badania i przegląd przeprowadził niezależny biegły rewident Piotr Wyszogrodzki (numer 90091 w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów). Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza. Adres PwC to: ul. Polna 11, 00-633 Warszawa. PwC jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000750050 oraz wpisana na listę firm audytorskich – podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych w Polsce pod numerem 144.																																																																																																
Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?	Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat Grupy: <table><tr><th>Rachunek zysków i strat (mln zł)</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th><th>1-3Q 2022</th><th>1-3Q 2023</th></tr><tr><td>Przychody ze sprzedaży inwestycji mieszkaniowych</td><td>401,2</td><td>458,4</td><td>300,3</td><td>199,4</td><td>318,9</td></tr><tr><td>Przychody ze sprzedaży gruntów</td><td>0,0</td><td>22,5</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>0,0</td></tr><tr><td>Przychody ze sprzedaży</td><td>401,2</td><td>480,9</td><td>300,3</td><td>199,4</td><td>318,9</td></tr><tr><td>Koszt własny sprzedaży</td><td>(315,0)</td><td>(396,2)</td><td>(220,8)</td><td>(150,6)</td><td>(210,9)</td></tr><tr><td>Zysk brutto</td><td>86,2</td><td>84,7</td><td>79,4</td><td>48,8</td><td>108,6</td></tr><tr><td>Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych</td><td>(0,3)</td><td>(0,3)</td><td>0,3</td><td>(0,4)</td><td>(0,8)</td></tr><tr><td>Koszty sprzedaży i marketingu</td><td>(5,9)</td><td>(4,8)</td><td>(4,6)</td><td>(2,9)</td><td>(4,2)</td></tr><tr><td>Koszty ogólnego zarządu</td><td>(22,5)</td><td>(23,7)</td><td>(25,5)</td><td>(18,9)</td><td>(19,2)</td></tr><tr><td>Udział w zysku / (stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia</td><td>(0,8)</td><td>5,8</td><td>1,3</td><td>1,2</td><td>(0,7)</td></tr><tr><td>Pozostałe dochody</td><td>1,9</td><td>2,4</td><td>2,7</td><td>2,0</td><td>1,2</td></tr><tr><td>Pozostałe koszty</td><td>(1,5)</td><td>(2,5)</td><td>(5,2)</td><td>(1,9)</td><td>(6,1)</td></tr><tr><td>Wynik z działalności operacyjnej</td><td>55,2</td><td>59,2</td><td>48,5</td><td>28,0</td><td>78,7</td></tr><tr><td>Przychody finansowe</td><td>0,5</td><td>0,6</td><td>3,5</td><td>2,8</td><td>2,7</td></tr><tr><td>Koszty finansowe</td><td>(5,2)</td><td>(4,4)</td><td>(8,4)</td><td>(6,6)</td><td>(12,6)</td></tr><tr><td>Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</td><td>0,0</td><td>0,0</td><td>4,1</td><td>(5,7)</td><td>6,4</td></tr></table>	Rachunek zysków i strat (mln zł)	2020	2021	2022	1-3Q 2022	1-3Q 2023	Przychody ze sprzedaży inwestycji mieszkaniowych	401,2	458,4	300,3	199,4	318,9	Przychody ze sprzedaży gruntów	0,0	22,5	0,0	0,0	0,0	Przychody ze sprzedaży	401,2	480,9	300,3	199,4	318,9	Koszt własny sprzedaży	(315,0)	(396,2)	(220,8)	(150,6)	(210,9)	Zysk brutto	86,2	84,7	79,4	48,8	108,6	Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	(0,3)	(0,3)	0,3	(0,4)	(0,8)	Koszty sprzedaży i marketingu	(5,9)	(4,8)	(4,6)	(2,9)	(4,2)	Koszty ogólnego zarządu	(22,5)	(23,7)	(25,5)	(18,9)	(19,2)	Udział w zysku / (stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(0,8)	5,8	1,3	1,2	(0,7)	Pozostałe dochody	1,9	2,4	2,7	2,0	1,2	Pozostałe koszty	(1,5)	(2,5)	(5,2)	(1,9)	(6,1)	Wynik z działalności operacyjnej	55,2	59,2	48,5	28,0	78,7	Przychody finansowe	0,5	0,6	3,5	2,8	2,7	Koszty finansowe	(5,2)	(4,4)	(8,4)	(6,6)	(12,6)	Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,0	0,0	4,1	(5,7)	6,4
Rachunek zysków i strat (mln zł)	2020	2021	2022	1-3Q 2022	1-3Q 2023																																																																																												
Przychody ze sprzedaży inwestycji mieszkaniowych	401,2	458,4	300,3	199,4	318,9																																																																																												
Przychody ze sprzedaży gruntów	0,0	22,5	0,0	0,0	0,0																																																																																												
Przychody ze sprzedaży	401,2	480,9	300,3	199,4	318,9																																																																																												
Koszt własny sprzedaży	(315,0)	(396,2)	(220,8)	(150,6)	(210,9)																																																																																												
Zysk brutto	86,2	84,7	79,4	48,8	108,6																																																																																												
Zmiana wartości nieruchomości inwestycyjnych	(0,3)	(0,3)	0,3	(0,4)	(0,8)																																																																																												
Koszty sprzedaży i marketingu	(5,9)	(4,8)	(4,6)	(2,9)	(4,2)																																																																																												
Koszty ogólnego zarządu	(22,5)	(23,7)	(25,5)	(18,9)	(19,2)																																																																																												
Udział w zysku / (stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(0,8)	5,8	1,3	1,2	(0,7)																																																																																												
Pozostałe dochody	1,9	2,4	2,7	2,0	1,2																																																																																												
Pozostałe koszty	(1,5)	(2,5)	(5,2)	(1,9)	(6,1)																																																																																												
Wynik z działalności operacyjnej	55,2	59,2	48,5	28,0	78,7																																																																																												
Przychody finansowe	0,5	0,6	3,5	2,8	2,7																																																																																												
Koszty finansowe	(5,2)	(4,4)	(8,4)	(6,6)	(12,6)																																																																																												
Zysk/strata w wartości godziwej instrumentu finansowego wycenianego w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	0,0	0,0	4,1	(5,7)	6,4																																																																																												

Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	50,5	55,4	47,7	18,5	75,3
Zysk/(strata) netto z działalności	40,1	40,3	31,4	12,1	59,6

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy:

Bilans (mln zł)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023
Aktywa trwałe, w tym:	81,2	59,3	103,6	102,8
Nieruchomości inwestycyjne	9,0	28,6	63,1	62,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9,0	8,2	8,8	9,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę	45,5	10,0	21,1	21,5
Aktywa obrotowe, w tym:	856,6	907,3	898,5	1 059,2
Zapasy	664,8	655,5	747,3	761,6
Zaliczki na grunty	3,7	48,5	20,7	13,6
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, zaliczki	37,4	58,2	65,6	48,0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	14,2	8,8	11,2	10,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	135,1	133,4	51,2	225,2
Aktywa razem	937,8	966,6	1 002,1	1 162,1
Kapitał własny	379,8	420,0	451,4	512,2
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	558,0	546,6	550,7	649,8
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	185,5	211,1	182,6	210,4
Obligacje	175,4	197,0	158,1	158,2
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9,6	13,5	23,8	32,0
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	-	-	19,5
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	372,4	335,5	368,1	439,5
Zobowiązania handlowe	58,3	61,1	75,1	98,9
Obligacje i odsetki naliczone od obligacji	54,7	52,2	45,3	111,7
Zabezpieczone kredyty bankowe	0,0	1,6	16,3	16,3
Zaliczki od klientów	224,3	198,2	139,9	154,4
Zobowiązania z tytułu użytkowania wieczystego gruntów	13,9	17,5	17,3	30,4
Zobowiązanie wobec akcjonariuszy wyceniane według zamortyzowanego kosztu	-	-	-	22,1
Zobowiązanie finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	70,5	-
Pasywa razem	937,8	966,6	1 002,1	1 162,1

Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy:

Rachunek przepływów pieniężnych (mln zł)	2020	2021	2022	1-3Q 2022	1-3Q 2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej :	26,0	(1,9)	(111,8)	(75,2)	140,9
Zysk (strata) netto	40,1	40,3	31,4	12,1	59,6
Zmiana stanu zapasów i gruntów pod zabudowę	66,7	167,4	(1,0)	17,9	16,8
Zaliczki na zakup gruntów	(3,7)	(36,5)	-	(1,5)	0,0
Zakup gruntów	(20,6)	(113,8)	(55,3)	(43,4)	0,0
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych zobowiązań	17,6	1,5	(9,8)	(6,2)	22,5
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	(30,7)	(26,0)	(58,3)	(15,3)	14,5

	Wydatki na zakup projektu Nova Królikarnia (46,9) 0,0 0,0 0,0 0,0 Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej: 1,1 (9,9) (7,8) (10,3) 0,4 Pożyczki udzielone do jednostek powiązanych 2,0 11,8 0,2 0,2 0,0 Dywidendy otrzymane z wspólnych przedsięwzięć 0,0 0,0 2,8 0,0 1,1 Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych 0,0 (19,9) (10,5) (10,2) (0,6) Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej: 12,4 10,2 36,0 28,0 32,7 Wpływy z tytułu kredytów bankowych 26,0 19,2 95,8 51,0 83,4 Splata kredytów bankowych (39,2) (18,5) (83,2) (46,4) (83,4) Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych 96,2 95,1 0,0 0,0 59,1 Wykup dłużnych papierów wartościowych (55,0) (77,9) (50,0) (50,0) 0,0 Wpływy z tytułu umowy inwestorskiej SAFE 0,0 0,0 74,6 74,6 0,0 Splata zobowiązań wobec akcjonariuszy 0,0 0,0 0,0 0,0 (25,0) Dywidendy i inne płatności dla właścicieli (9,8) 0,0 0,0 0,0 0,0 Przepływy pieniężne netto 39,5 (1,7) (83,6) (57,5) 174,0 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu 135,1 133,4 51,2 77,4 225,2 <i>Źródło: Emitent, skonsolidowane sprawozdanie Emitenta</i>
Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?	Wskazane poniżej czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka: 1. Ryzyko związane ze wpływem wojny w Ukrainie 2. Ryzyko związane z wysokim poziomem inflacji 3. Ryzyko związane z rosnącymi kosztami budowlanymi 4. Ryzyko związane ze spadającą dostępnością kredytów hipotecznych 5. Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę 6. Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy 7. Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy 8. Ryzyko związane z płynnością przez niedopasowanie terminów zapadalności aktywów i pasywów Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.
SEKCJA 3 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	
Jakie są główne cechy papierów wartościowych?	Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Na dzień publikacji niniejszego Podsumowania Obligacje są oznaczone przez KDPW wstępnym kodem ISIN PLRNSER00235. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych lub w Rejestrze Sponsora Emisji albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie. Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN). W ramach Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175 000 000 zł (słownie: sto siedemdziesiąt pięć milionów złotych). Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji został ustalony na 15 sierpnia 2027 r. Obligacje uprawniają do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenie z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz zapłaty Odsetek (Oprocentowania). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wykupu jego Obligacji. Obligacje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który stanowi, że po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zgodnie jednak z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Ostatecznych Warunkach Obligacji Danej Emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie. Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia (art. 76 ust. 1 Ustawy o Obligacjach). Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w

	warunkach emisji (art. 76 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent będący w zwłoce z wykonaniem zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).
Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?	Emitent doloży wszelkich starań aby Obligacje były przedmiotem obrotu na alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalist.
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.
Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych ?	Wskazane poniżej czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka: 1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub w części zobowiązań z Obligacji. 2. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji. 3. Ryzyko zmiany stopy procentowej. 4. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji. 5. Ryzyko związane z możliwością refinansowania Obligacji. 6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji. 7. Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji poszczególnych serii. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.

SEKCJA 4 – KLUCZOWE INFORMACJE NA TEMAT OFERTY PUBLICZNEJ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM

Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?	Opis warunków oferty Program Emisji Obligacji został ustanowiony na podstawie uchwały nr 2/2023 Zarządu Emitenta z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Publicznego Programu Emisji. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 175.000.000 (sto siedemdziesiąt pięć milionów) złotych. Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 PLN (jedne tysiąc złotych). Próg emisji Próg emisji nie został określony. Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 24 stycznia 2024 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 7 lutego 2024 r. Planowany termin warunkowego przydziału: 12 lutego 2024 r. Planowany Dzień Emisji: 15 lutego 2024 r. Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji Oferta jest skierowana do Inwestorów Indywidualnych i Instytucjonalnych. Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje serii P2023A. Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego: Dom Maklerski BDM S.A., Noble Securities S.A., IPOPEMA Securities S.A. i Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi. W przypadku oferty Obligacji nie została zawarta umowa na prowadzenie Rejestru Sponsora Emisji. Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.
---	--

	Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis. Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub członka konsorcjum dystrybucyjnego. Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta. Cena emisyjna może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt 18.2.3 Prospektu, z wierzytelnością Inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii V Emitenta. Inwestor zamierzający opłacić zapis na obligacje z potrąceniem, o którym mowa powyżej musi: (i) posiadać inne obligacje Emitenta na swoim Rachunku Papierów Wartościowych, (ii) zawrzeć z Podmiotem Prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których te obligacje zostaną zbyte na rzecz Emitenta. Opis zasad według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji. Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąża inwestora Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii P2023A, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 60 000 000 PLN. Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 1 860 000 PLN, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 58 140 000 PLN Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.
Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?	Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129. Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.
Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?	Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych Emitent przeznaczy wpływy netto z emisji Obligacji na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w szczególności (nie wyłącznie) na spłatę zadłużenia z tytułu innych obligacji Emitenta lub na zakup gruntów pod projekty deweloperskie. Przy założeniu, że Emitent wyemituje Obligacje serii P2023A do maksymalnej kwoty 60.000.000 zł, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 1 860 000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 58 140 000 zł. Wskazanie, czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejęcia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji. Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu Emitentowi nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregośkolwiek z podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji.