

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
obligacji serii Z, wyemitowanych przez spółkę pod firmą
Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej 3 grudnia 2025 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ**1.1 Emitent****Emitent**

Niniejszym oświadczamy w imieniu Emitenta, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej serii Z są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

The issuer

We hereby declare on behalf of the Issuer that, to the best of our knowledge and having taken all reasonable care to ensure that such is the case, the information contained in this Series Z Information Note is true, fair and accurate and that it does not omit any facts that would affect its relevance and the valuation of the debt instruments being marketed and that it fairly describes the risk factors associated with participation in trading in these instruments.

W imieniu Emitenta/ On behalf of the Issuer:

Signature valid

Dokument podpisany przez
Boaz Haim
Data: 2025.12.03 16:42:41 CET

Boaz Haim

Prezes Zarządu /

President of the Management Board

Signature valid

Digitally signed by Yaron Shama
Shama
Date: 2025.12.03 15:03:31 CET

Yaron Shama

Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych /

Finance Vice-President of the Management Board

1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii Z spółki Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej serii Z są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr Marcin
JankowskiElektronicznie podpisany
przez Piotr Marcin
Jankowski
Data: 2025.12.03 22:51:45
+01'00'Radosław
KrzyżakElektronicznie podpisany
przez Radosław Krzyżak
Data: 2025.12.03 17:26:40
+01'00'

II. Wstęp

2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa:	Ronson Development SE
Forma prawna:	spółka europejska
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa
Numer telefonu:	+48 (22) 823 97 98
Numer faksu:	+48 (22) 823 97 99
Adres poczty elektronicznej:	relacje@ronson.pl
Adres strony internetowej:	www.ronson.pl
NIP:	526-310-21-20
REGON:	381696868
Numer KRS:	0000755299
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Boaz Hami - Prezes Zarządu

Yaron Shama - Wiceprezes Zarządu ds. finansowych

Andrzej Gutowski - Wiceprezes Zarządu ds. sprzedaży

Karolina Bronszewska - Członek Zarządu ds. marketingu i innowacji

Sposób reprezentacji podmiotu

Do reprezentowania Spółki, w tym w szczególności do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu, z czego jednym ze współdziałających będzie Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.

2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga zezwolenia, licencji lub zgody.

2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska

Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa (Budynek The Form, 7. piętro)
Numer telefonu:	+48 22 128 59 00
Numer faksu:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej, 2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, 3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, 4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

SPIS TREŚCI

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ.....	2
1.1	Emitent.....	2
	Emitent	2
	The issuer	2
1.2	Autoryzowany Doradca.....	2
II.	Wstęp	3
2.1.	Podstawowe informacje o Emitencie	3
2.2.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.3.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	3
2.4.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.....	3
	Spis treści.....	5
III.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	8
3.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta	8
3.1.1.	<i>Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów hipotecznych</i>	<i>8</i>
3.1.2.	<i>Ryzyko związane ze wpływem wojny w Ukrainie</i>	<i>9</i>
3.1.3.	<i>Ryzyko związane z rosnącymi kosztami budowlanymi.....</i>	<i>10</i>
3.1.4.	<i>Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę.....</i>	<i>10</i>
3.1.5.	<i>Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy</i>	<i>11</i>
3.1.6.	<i>Ryzyko związane z płynnością przez niedopasowanie terminów zapadalności aktywów i pasywów.....</i>	<i>11</i>
3.1.7.	<i>Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy</i>	<i>12</i>
3.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi.....	12
3.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....</i>	<i>12</i>
3.2.2.	<i>Ryzyko stopy bazowej.....</i>	<i>13</i>
3.2.3.	<i>Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia</i>	<i>15</i>
3.2.4.	<i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....</i>	<i>15</i>
3.2.5.	<i>Ryzyko wcześniejszego wykupu</i>	<i>16</i>
3.2.6.	<i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....</i>	<i>16</i>
3.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego.....	16
3.3.1.	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami.....</i>	<i>17</i>

3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	18
3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	19
3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	19
3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF.....	20
IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	23
4.1. Cel emisji	23
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	23
4.3. Wielkość emisji.....	23
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	23
4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	23
4.6. Wykup Obligacji	24
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza.....	24
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	25
4.6.3. Obowiązkowa amortyzacja	25
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	25
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	27
4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy.....	27
4.10. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem	27
4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone.....	28
4.12. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	28
4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	28
4.14. Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe lub aktywa obrotowe Grupy Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb lub potrzeb Grupy Emitenta, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli	

nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe	28
V. ZAŁĄCZNIKI.....	29
5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta	29
5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	38
5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną	47
5.4. Warunki Emisji Obligacji.....	53
5.5. Definicje i objaśnienia skrótów	76

III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Emitenta.

3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta

3.1.1. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów hipotecznych

Popyt na nieruchomości mieszkaniowe w dużej mierze uzależniony jest od dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów przez osoby fizyczne. Ewentualny wzrost stóp procentowych, pogorszenie koniunktury, pogorszenie sytuacji gospodarczej, nowa sytuacja pandemiczna i wzrost bezrobocia w Polsce, a także ewentualne administracyjne ograniczenia działalności kredytowej banków mogą spowodować spadek popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców projektami deweloperskimi Grupy, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową bądź wyniki Spółki i Grupy.

W 2022 roku dostęp do kredytów hipotecznych znacznie zmniejszył się głównie z powodu wysokich stóp procentowych i zmiany przez KNF zasad dotyczących obliczania zdolności kredytowej. Gwałtowny wzrost stóp procentowych, w szczególności w bankach, znacząco wpłynął i będzie wpływał na dużą część kredytobiorców hipotecznych ubiegających się o finansowanie z kredytów hipotecznych na cele mieszkaniowe oraz mniejszą dostępność kredytów hipotecznych ze względu na niższą zdolność kredytową osób fizycznych. Udział klientów korzystających z kredytu hipotecznego w sprzedaży lokali przez Grupę spadł w 2022 r. do ok. 20-25% w porównaniu z poziomem ok. 75-80% w 2021 r.

Rok 2023 był okresem stabilizacji stóp procentowych, a dokonane przez RPP we wrześniu i październiku 2023 r., obniżki stóp procentowych, a także wzrost wynagrodzeń, spowodowały zwiększenie zdolności kredytowej. Ponadto, Rządowy projekt „Bezpieczny kredyt 2%”, wprowadzony z dniem 1 lipca 2023 roku, dodatkowo pobudził aktywność na rynku kredytów mieszkaniowych, przekładając się na znaczącą odbudowę popytu na rynku nieruchomości, a tym samym zwiększając zainteresowanie ofertą deweloperów. W przypadku Grupy Emitenta przełożyło się to na wzrost sprzedaży do 1008 lokali w 2023 r. (+128% r/r). Program „Bezpieczny Kredyt 2%” odpowiadał za około 20% sprzedanych lokali w 2023 r.

Po pierwszym półroczu 2025 r. Grupa sprzedała 183 lokale, co oznacza zmniejszenie sprzedaży o ok. 29% r/r. Spowolnienie sprzedaży w porównaniu do 2024 r. jest spowodowane przesunięciem na nieokreśloną przyszłość wdrożenia rządowego programu dofinansowywania kredytów hipotecznych przy wyższym poziomie cen lokali oraz pozostających na wysokich poziomach stopach procentowych. W okresie od maja do października 2025 r.

Rada Polityki Pieniężnej dokonała 4 obniżek stóp procentowych, łącznie o 1 punkt procentowy, co może pozytywnie wpłynąć na popyt na produkty Grupy Emitenta. Efekt był widoczny już w III kwartale 2025 r., w którym Grupa sprzedała 161 lokali, a więc o 24% więcej niż rok wcześniej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie w obliczu spodziewanych dalszych obniżek stóp procentowych.

3.1.2. Ryzyko związane ze wpływem wojny w Ukrainie

W 2022 roku światowa gospodarka była osłabiana poprzez zakłócenia w handlu w obszarze cen żywności i paliw, będące wynikiem trwającej wojny w Ukrainie. W drugiej połowie 2022 roku aktywność w strefie euro uległa pogorszeniu z powodu zaburzonych łańcuchów dostaw, zwiększonych napięć finansowych oraz spadku zaufania indeksu konsumentów i przedsiębiorstw. Obserwowalny od początku 2021 roku trend wzrostu światowych cen ropy, gazu i węgla gwałtownie wzrósł po inwazji Rosji na Ukrainę ze względu na sankcje nałożone na Rosję, powodując wzrost inflacji do poziomów nieobserwowanych od dziesięcioleci w Europie.

Wojna w Ukrainie była kluczowym czynnikiem wpływającym na polską gospodarkę w latach 2022-2023. Spowodowała ona wzrost inflacji, szczególnie związanej ze wzrostem cen energii i żywności. Poziom polskiej inflacji był w tym okresie jednym z najwyższych w Unii Europejskiej.

W celu powstrzymania rosnącej inflacji Rada Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego (NBP) kontynuowała podwyżki stóp procentowych rozpoczęte pod koniec 2021 roku, co spowodowało ogromny wzrost rat kredytów dla kredytobiorców, a w konsekwencji pogorszenie sytuacji wielu gospodarstw domowych. Wzrost stóp procentowych miał negatywne konsekwencje dla Grupy Emitenta w postaci wyższych kosztów odsetkowych od posiadanego zadłużenia – koszty odsetkowe w 2023 r. wyniosły 25,5 mln zł w porównaniu do 18,8 mln zł w 2022 r. oraz 10,8 mln zł w 2021 r.

Obniżyła się również zdolność kredytowa Polaków, a co za tym idzie spadła liczba nowozaciąganych kredytów. Spowodowało to znaczne spowolnienie na rynku nieruchomości. Jednocześnie w zakresie rynku mieszkaniowego Spółka zauważyła istotną tendencję przewagi nabywców gotówkowych w stosunku do nabywców korzystających z kredytów hipotecznych, co spowodowało znaczny spadek liczby sprzedanych lokali przez Emitenta obserwowany w 2022 roku (-50% r/r).

Ponadto, w konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie łańcuchy dostaw materiałów z rynków wschodnich zostały zakłócone i w związku z odpływem pracowników z Ukrainy wzrosło również zapotrzebowanie na pracowników na budowach. Grupa zaobserwowała wyżej opisaną sytuację na prowadzonych inwestycjach Grupy, ale żaden z projektów do dnia sporządzenia dokumentu nie odnotował znaczącego opóźnienia w harmonogramie.

Grupa na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność biznesową. W ramach swojej strategii Grupa dokonała oceny planowanych projektów i dostosowała tempo rozpoczynania projektów, które miały największe szanse powodzenia, jak również Grupa podjęła większe wysiłki, aby zabezpieczyć realizację projektów finansowaniem bankowym, aby w jak największym stopniu złagodzić wpływ tego kryzysu na działalność Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia

prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

3.1.3. Ryzyko związane z rosnącymi kosztami budowlanymi

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich lat. Dotychczasowy wzrost był głównie związany ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz energii, co przełożyło się bezpośrednio i pośrednio na koszty produkcji, a ponadto z trwaniem pandemii, konfliktem rosyjsko-ukraińskim powodującym wzrost cen energii w całej Europie i brakami pracowników budowlanych (lata 2021-2022). W ostatnim czasie koszty materiałów budowlanych pozostawały stabilne (lata 2023-2024), ale dynamicznie rosły wynagrodzenia pracowników budowlanych. Spółka i Grupa nie prowadzą działalności budowlanej, natomiast dla każdego projektu zawierana jest umowa z zewnętrznym generalnym wykonawcą, który jest odpowiedzialny za prowadzenie budowy i finalizację projektu, w tym uzyskanie wszelkich pozwoleń niezbędnych do bezpiecznego użytkowania mieszkań.

W ostatnich latach wystąpiły liczne zmiany w prawie budowlanym, wywierające wpływ na koszty budowlane (np. wymuszających wprowadzenie ekologicznych rozwiązań w nowoprojektowanych budynkach), a ponadto odnotowano gwałtowny wzrost inflacji, kosztów materiałów budowlanych oraz kosztów energii.

Wzrost kosztów budowlanych jest widoczny w działalności Grupy. Dla przykładu, wartość umowy generalnego wykonawstwa na etap VII projektu Miasto Moje (11,7 tys. m² PUM), zawartej w marcu 2023 r. wynosiła 70,4 mln zł netto. Wcześniejszy etap VI (przy podobnej wielkości projektu), którego umowa została podpisana w czerwcu 2021 r., miał wartość 54,1 mln zł, co oznacza wzrost kosztów wykonawstwa o 29,4%. Podobne wzrosty cen wykonawstwa Grupa obserwuje na innych projektach.

W celu ograniczenia ryzyka wzrostu kosztów budowy Spółka i Grupa podpisują ryczałtowy kontrakt z generalnym wykonawcą, który pozwoli Grupie zrealizować projekt w oparciu o planowany budżet.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.1.4. Ryzyko niewykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę

Dla każdego projektu (lub na każdym etapie projektu), Grupa zawiera i będzie zawierać umowy na prace budowlane i realizację projektów deweloperskich z jednym generalnym wykonawcą. Występujące ryzyko z tytułu nienależytego wykonania umowy przez generalnego wykonawcę może spowodować opóźnienia w projekcie lub mieć znaczący wpływ na działalność, warunki finansowe, czy wyniki Spółki i Grupy. Spółka dostrzega potencjalne źródła nienależytego wykonania zobowiązań generalnego wykonawcy w braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej, wzrostu wynagrodzeń, kosztów materiałów budowlanych oraz wzrostu cen energii. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

Grupa doświadczyła podobnego ryzyka w przeszłości - w związku z wadami wykonawczymi projektu w Poznaniu została pozwana przez niektórych nabywców lokali o obniżenie ceny lokalu w związku z jego wadami. W związku

z wydaniem pierwszego niekorzystnego wyroku, Spółka postanowiła zawiązać rezerwę na pozostałe podobne sprawy w łącznej kwocie 2,1 mln zł. Jednocześnie Grupa jest powodem w sprawie przeciwko generalnemu wykonawcy tego projektu deweloperskiego.

W celu ograniczenia tego ryzyka, Grupa dywersyfikuje swoją współpracę i przy poszczególnych projektach zawiera umowy z różnymi Generalnymi Wykonawcami, z którymi miała dobre doświadczenia w przeszłości oraz nowymi, którzy spełnią wymogi Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.1.5. Ryzyko związane z finansowaniem działalności Grupy

Działalność deweloperska, którą prowadzi Spółka i Grupa, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Spółka i Grupa, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebują znaczących środków finansowych, a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Zdolność Spółki i Grupy do pozyskiwania takiego finansowania uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Spółki i Grupy. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Spółki i Grupy oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Spółka i Grupa będą w stanie uzyskać wymagane finansowanie ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Spółki i Grupy. W maju 2022 r. Grupa spłaciła obligacje o wartości 50 mln zł i nie podjęła próby ich refinansowania, ze względu na słabą sytuację na rynkach finansowych i związane z tym odpływy w funduszach inwestycyjnych. Z drugiej strony, Grupie udało się podpisać umowy SAFE i pozyskać 60 mln ILS (równowartość 74,6 mln zł na dzień dokonania transakcji) od Inwestorów instytucjonalnych na dogodnych warunkach. W 2023 r. Grupa wraz z poprawiającymi się warunkami rynkowymi dokonała emisji obligacji o wartości 60 mln zł, a w 2024 r. przeprowadziła dwie emisje na łącznie 220 mln zł. Grupa stale poszukuje innych możliwości pozyskania środków finansowych, które zapewnią niezbędne finansowanie oraz ich korzystne warunki.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.1.6. Ryzyko związane z płynnością przez niedopasowanie terminów zapadalności aktywów i pasywów

Grupa jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Podejście Grupy do zarządzania płynnością ma na celu zapewnienie, w miarę możliwości, że zawsze będzie miała wystarczającą płynność, aby wywiązać się ze swoich zobowiązań w terminie wymagalności, zarówno w normalnych, jak i skrajnych warunkach, bez ponoszenia niedopuszczalnych strat lub ryzyka utraty reputacji Grupy. Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy w podziale na odpowiednie grupy zapadalności w oparciu o okres pozostały od dnia sprawozdawczego do umownego terminu zapadalności. Kwoty ujawnione w tabeli są umownymi niezdyktowanymi przepływami pieniężnymi.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

3.1.7. Ryzyko związane z rozwojem działalności segmentu PRS w strukturach Grupy

Pod koniec 2021 r. Grupa podjęła decyzję o rozpoczęciu działalności w segmencie najmu instytucjonalnego (eng. Private Rented Sector – PRS). Segment ten został zidentyfikowany jako perspektywiczny i komplementarny dla Grupy działającej na rynku mieszkaniowym. Pomimo wieloletniego doświadczenia biznesowego na rynku mieszkaniowym, rozpoczęcie działalności w nowym segmencie wiąże się z szeregiem ryzyk finansowych, prawnych oraz wizerunkowych (m.in. wzrostu zaangażowania kapitału, wzrostu poziomu zadłużenia, zmniejszenia elastyczności reagowania na sygnały rynkowe, obniżenia konkurencyjności danego przedsiębiorstwa, ryzyko słabszych wyników od przewidywań, ryzyko negatywnego PR), które mogą zaistnieć podczas jego trwania. Pomimo przeprowadzanych odpowiednio wcześniej analiz potwierdzających opłacalność inwestycji, wyniki tego typu projektów mogą różnić się od pierwotnych założeń i mogą negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Na dzień 30.06.2025 r. wartość bilansowa gruntów przeznaczonych do zabudowy w segmencie PRS wynosiła 52,6 mln zł, co stanowiło ok. 4,4% aktywów Grupy. Z uwagi na fakt, że działalność segmentu PRS jest komplementarna do podstawowej działalności Grupy, ryzyko braku sukcesu w tym segmencie nie wpłynie znacząco na sytuację finansową Emitenta. W przypadku braku powodzenia w obszarze wynajmu, ukończone lokale będą mogły być w większości sprzedane przez Grupę na rynku jak zwykłe mieszkania.

Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w przeszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi

3.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje

ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Emitent terminowo reguluje swoje zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z obligacji

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2.2. Ryzyko stopy bazowej

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na datę

sporządzenia Propozycji Nabycia GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSF”) zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku KKSF poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 r., finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dniu 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 r. decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

KS NGR 28 marca 2025 roku zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID.

KS NGR 4 czerwca 2025 r. poinformował, że zgodnie z harmonogramem Mapy Drogowej NGR 2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark SA – podmiot posiadający zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego oraz wpisany do rejestru administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

KS NGR przyjął 28 sierpnia 2025 roku rekomendację w zakresie standardowej transakcji OIS opartej na indeksie POLSTR. Projekt rekomendacji został wcześniej poddany konsultacjom publicznym, zgłoszone w trakcie uwagi zostały zaadresowane w ostatecznej treści rekomendacji.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nieosiągnięcie przez inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia Stopy Bazowej dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla inwestora oznaczać będzie to większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 15.4.8 Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

3.2.3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia

Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. Oznacza to, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił i z chwilą emisji Obligacji nie będzie z tego tytułu zobowiązany do ustanowienia na rzecz Obligatariuszy zabezpieczenia zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualne dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Postępowania Cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy, co w konsekwencji dla Obligatariusza oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako niskie.

3.2.4. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, podjęcie uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy jest konieczne do możliwości zażądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku wystąpienia Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Tym samym Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – skorzystać z przysługujących mu uprawnień, gdyż:

(i) emitent będzie zobowiązany do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy

w przypadkach określonych w Warunkach Emisji, (ii) do podjęcia uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy wymagane jest kworum oraz większość głosów określone w Warunkach Emisji.

Przed wystąpieniem jednej z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności.

Ponadto istnieje możliwość podejmowania przez zgromadzenie Obligatariuszy uchwał bez zgody wszystkich Obligatariuszy, a treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy może być sprzeczna z indywidualnymi interesami pojedynczego Obligatariusza.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

3.2.5. Ryzyko wcześniejszego wykupu

Warunki Emisji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe, niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Dodatkowo Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.2.6. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2309), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego

3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent upórcozywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,

- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na Rynku ASO Catalyst wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO

GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;

- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach,

Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cel emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji, środki pozyskane z emisji Obligacji do kwoty 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych zostaną przeznaczone na opłacenie Ceny Emisyjnej poprzez potrącenie z wierzytelnością inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii X oraz na przedterminowy wykup obligacji serii X Emitenta. Środki przewyższające kwotę 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych zostaną przeznaczone na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w szczególności – lecz nie wyłącznie – na zakup lub przygotowanie gruntów pod projekty deweloperskie.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, emitowane w serii Z, o oprocentowaniu zmiennym. Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały Zarządu nr 14 /2025 Emitenta z dnia 17 listopada 2025 r.

Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii Z Emitent wyemituje do 130.000 (sto trzydzieści tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 130.000.000 (sto trzydzieści milionów) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	18 listopada 2025 r. – 1 grudnia 2025 r.
Data przydziału instrumentów dłużnych	12 grudnia 2025 r.
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją	130.000
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	średnia 53,58%
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	130.000
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych

Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	132
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	122
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 7 212 Obligacji w ramach przeprowadzonej subskrypcji czterem podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Łączne koszty emisji Obligacji zostaną wskazane w sprawozdaniu finansowym. Koszty emisji Obligacji będą rozliczane przez cały okres życia emisji.
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego	555
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	143

Zostało skierowanych 0 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego

Przydział Obligacji Emitenta ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji obligacji serii Z w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną potwierdzone przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym w/po Dniu Emisji.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w **12 grudnia 2029 r.**, z zastrzeżeniem pkt 12.2 Warunków Emisji.

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1, 4.6.2 i 4.6.3. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 12 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości należności głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia IV Okresu odsetkowego, tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.6.3. Obowiązkowa amortyzacja

Emitent zobowiązany jest do częściowej spłaty kapitału Obligacji („**Obowiązkowa Amortyzacja**”).

Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 60% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, chyba że saldo Obligacji na Dzień Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy będzie wynosiło 60% pierwotnie wyemitowanych Obligacji lub mniej.

Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównej powiększonej o Odsetki.

Obowiązkowa Amortyzacja może również zostać zrealizowana poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji. Przeprowadzenie Obowiązkowej Amortyzacji Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wniosek na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 Noty Informacyjnej:

- punkt 15 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 16 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 2,70% punktów procentowych w skali roku, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:

- a) wyższy niż 1,00 lecz nie wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku);
- b) wyższy niż 1,20, 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 zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 1,00 lecz nie więcej niż 1,20 albo (ii) powyżej 1,20. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 1,00 lub (ii) równy lub niższy niż 1,20. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 15.5.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 1,00 lub (ii) równym lub niższym niż 1,20.

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 GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt 15.4 Warunków Emisji zamieszczonych w pkt 5.4. Noty Informacyjnej.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego oraz Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1)	Dzień Emisji	12 czerwca 2026	9 czerwca 2026
2)	12 czerwca 2026	12 grudnia 2026	9 grudnia 2026
3)	12 grudnia 2026	12 czerwca 2027	9 czerwca 2027
4)	12 czerwca 2027	12 grudnia 2027	8 grudnia 2027
5)	12 grudnia 2027	12 czerwca 2028	7 czerwca 2028
6)	12 czerwca 2028	12 grudnia 2028	7 grudnia 2028

7)	12 grudnia 2028	12 czerwca 2029	7 czerwca 2029
8)	12 czerwca 2029	12 grudnia 2029	7 grudnia 2029

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone

4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach i Regulamin stanowiący załącznik do WEO. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

4.10. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 30 września 2025 r. wyniosła 279 206 tys. zł., w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej do której należy Emitent, tj. grupy Emitenta, rozumianej jako Emitent i jego podmioty bezpośrednio i pośrednio zależne (dalej „Grupa Emitenta”), na dzień 30 września 2025 r. wyniosła 308 828 tys. zł., w tym: zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdania za rok 2024 r. są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.ronson.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Notą Informacyjną, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	Łączna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst
X	RON0726	60.000.000	3 lipca 2026	TAK
P2023A	RON0827	60.000.000	15 sierpnia 2027	TAK
Y	RON0928	160.000.000	24 września 2028	TAK

*Emitent ogłosił przedterminowy całościowy wykup, który zostanie dokonany w dniu 15 października 2024 r.

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) nie posiada innych papierów wartościowych notowanych na rynku.

4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

4.12. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi, ani Obligacjom nie został przyznany rating.

4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

4.14. Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe lub aktywa obrotowe Grupy Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb lub potrzeb Grupy Emitenta, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Nocie Informacyjnej, a aktywa obrotowe Grupy Emitenta wystarczają na pokrycie bieżących potrzeb Grupy Emitenta w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Nocie Informacyjnej.

Do Obligacji nie mają zastosowania poszanowania wskazane w:

§ 31 ust. 1 pkt 11 (emisja obligacji zamiennych na akcje) i pkt. 12 (emisja obligacji z prawem pierwszeństwa) Załącznika Nr 1 do Regulaminu ASO.

V. ZAŁĄCZNIKI**5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta**

Strona 1 z 9

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO**KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**

Stan na dzień 28.10.2025 godz. 10:56:56

Numer KRS: 0000755299**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	31.10.2018		
Ostatni wpis	Numer wpisu	61	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/735201/25/833	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA EUROPEJSKA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 381696868, NIP: 5263102120
3.Firma, pod którą spółka działa	RONSON DEVELOPMENT SE
4.Dane o poprzedniej rejestracji zgrupowania w innym państwie	HOLANDIA, HANDELSREGISTER VAN DE KAMER VAN KOOPHANDEL, HANDELSREGISTER VAN DE KAMER VAN KOOPHANDEL, 24416758
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ, nr 57, lok. —, miejsc. WARSZAWA, kod 02-797, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	KONTAKT@RONSON.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.RONSON.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-71468-81001-IHSBT-18

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie i statucie	
--	--

1. Informacja o zawarciu umowy spółki, sporządzeniu statutu spółki lub zmianach statutu	1	17.09.2018R., NOTARIUSZ KIM FRANCIS TAN, KANCELARIA NOTARIALNA W AMSTERDAMIE, POSTBUS 2720, 1000 CS AMSTERDAM, HOLANDIA, AKT NOTARIALNY NUMER 20170211/05/EDO
	2	26.05.2022 R., REP. A NR 8566/2022, NOTARIUSZ PIOTR PRZYBYSZ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE UCHYLENIE CAŁEJ DOTYCHCZASOWEJ TREŚCI STATUTU I ZASTĄPIENIE JEJ NOWĄ TREŚCIĄ, STANOWIĄCĄ JEDNOCZEŚNIE TEKST JEDNOLITY STATUTU.
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 29.06.2023 R., REP. A NR 10107/2023, NOTARIUSZ PIOTR PRZYBYSZ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE. ZMIANA ARTYKUŁU 10.2 ORAZ PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU.

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
4. Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	3 280 216,26 EUR
2. Wysokość kapitału docelowego	820 000,00 EUR
3. Liczba akcji wszystkich emisji	164010813
4. Wartość nominalna akcji	0,02 EUR
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	3 280 216,26 EUR
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1 11 890,00 EUR

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	1)
	2. Liczba akcji w danej serii	2250000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

	akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	
2	1.Nazwa serii akcji	2)
	2.Liczba akcji w danej serii	594500
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	3)
	2.Liczba akcji w danej serii	197155500
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	4)
	2.Liczba akcji w danej serii	26666667
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	5)
	2.Liczba akcji w danej serii	300000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	6)
	2.Liczba akcji w danej serii	45393333
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

Rubryka 11

1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?

TAK

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO REPREZENTOWANIA SPÓŁKI, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU, Z CZEGO JEDNYM ZE WSPÓŁDZIAŁAJĄCYCH BĘDZIE PREZES ZARZĄDU LUB WICEPREZES DS. FINANSOWYCH	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład zarządu lub rady administrującej		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GUTOWSKI
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	69112807477, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	WICEPREZES ZARZĄDU DS. SPRZEDAŻY
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	HAIM
	2.Imiona	BOAZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	79052122837, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SHAMA
	2.Imiona	YARON
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	69092514396, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	WICEPREZES ZARZĄDU DS.FINANSOWYCH
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	BRONSZEWSKA
	2.Imiona	KAROLINA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	82012804128, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja	CZŁONEK ZARZĄDU DS. MARKETINGU I INNOWACJI
	6.Czy osoba wchodząca w skład	NIE

zarządu została zawieszona w czynnościach?	
7.Data do jakiej została zawieszona	-----
Podrubryka 2	
Dane dyrektorów wykonawczych nie będących członkami rady administrującej	
Brak wpisów	

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1	
	Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko
		LUZON
		2.Imiona
		AMOS
		3.Numer PESEL lub data urodzenia
		-----, -----
	2	1.Nazwisko
		KADOURI
		2.Imiona
		ALON
		3.Numer PESEL lub data urodzenia
		-----, -----
	3	1.Nazwisko
		KADOURI
		2.Imiona
		OFER
		3.Numer PESEL lub data urodzenia
		-----, -----

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	3	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS
	4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	6	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	7	82, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA
	8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	9	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	26.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	13.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	13.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	14.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	06.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	21.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	17.06.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	26.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	13.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	13.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	14.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	06.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	21.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	17.06.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	6	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	7	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2018

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zmianie siedziby spółki

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 28.10.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

Statut spółki Ronson Development SE

ROZDZIAŁ I

Artykuł 1 Definicje

- 1.1 W niniejszym statucie Spółki następującym terminom przypisuje się znaczenie wskazane poniżej:
- a. Akcjonariusz: posiadacz (uprawniony z) Akcji;
 - b. Akcje: akcje zwykłe na okaziciela reprezentujące udział w kapitale zakładowym Spółki;
 - c. Kodeks Spółek Handlowych: ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 z późn. zm.);
 - d. Rada Nadzorcza: rada nadzorcza Spółki;
 - e. Spółka: Ronson Development SE z siedzibą w Warszawie (Rzeczpospolita Polska);
 - f. Walne Zgromadzenie: zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki, w zależności od okoliczności;
 - g. Zarząd: zarząd Spółki;

ROZDZIAŁ II

Firma Spółki. Siedziba Spółki. Przedmiot działalności

Artykuł 2 Firma i siedziba Spółki

- 2.1 Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki Ronson Europe N.V. w spółkę europejską pod firmą Ronson Development SE.
- 2.2 Spółka działa pod firmą: Ronson Development SE.
- 2.3 Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (Rzeczpospolita Polska).
- 2.4 Spółka prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami. Na obszarze swojego działania Spółka może tworzyć i likwidować oddziały oraz spółki zależne. Spółka może posiadać oddziały oraz przedstawicielstwa poza Rzeczpospolitą Polską.
- 2.5 Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Artykuł 3 Przedmiot działalności

- 3.1 Przedmiot działalności Spółki stanowi:
- a. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
 - b. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),
 - c. roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 42.21.Z),
 - d. roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),

- e. działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi (PKD 62.03.Z),
- f. handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47),
- g. działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),
- h. leasing finansowy (PKD 64.91.Z),
- i. pozostałe formy udzielenia kredytów (PKD 64.92.Z),
- j. pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z),
- k. pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z),
- l. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD - 68.10.Z),
- m. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- n. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z),
- o. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
- p. działalność rachunkowo-księgowa, doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z),
- q. działalność firm centralnych (Head Offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z),
- r. działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z),
- s. działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.Z),
- t. pozostałe badania i analizy techniczne (PKD 71.20.B),
- u. reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73),
- v. działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z),
- w. pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z),
- x. dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim (PKD 77.40.Z),
- y. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.30.Z),
- z. działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11.Z),
- aa. działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z),
- bb. wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (PKD 77.11.Z),
- cc. pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 82.99.Z),
- dd. pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),

- ee. pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z),
 - ff. roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.22.Z).
- 3.2 Spółka nie jest zobowiązana do prowadzenia działalności we wszystkich obszarach, o których mowa w pkt 3.1 powyżej.

ROZDZIAŁ III

Kapitał i Akcje

Artykuł 4 Kapitał zakładowy

- 4.1 Kapitał zakładowy wynosi trzy miliony dwieście osiemdziesiąt tysięcy dwieście szesnaście euro i dwadzieścia sześć eurocentów (3.280.216,26 €) i dzieli się na sto sześćdziesiąt cztery miliony dziesięć tysięcy osiemset trzynastu (164.010.813) Akcji, o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 €) każda.
- 4.2 Wszystkie Akcje są akcjami na okaziciela.
- 4.3 Akcje są niepodzielne.
- 4.4 Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty.
- 4.5 Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą Akcjonariusza w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne), na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Wysokość przysługującego Akcjonariuszowi wynagrodzenia z tytułu nabycia akcji w celu umorzenia zostanie każdorazowo wskazana w uchwale Walnego Zgromadzenia.
- 4.6 Spółka może emitować warianty subskrypcyjne oraz obligacje, w tym również obligacje zamienne i z prawem pierwszeństwa.
- 4.7 Z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, Akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa (prawo poboru) w odniesieniu do każdej emisji nowych Akcji proporcjonalnie do posiadanej liczby Akcji przysługującej im w kapitale Spółki. W interesie Spółki, Walne Zgromadzenie może pozbawić Akcjonariuszy prawa poboru Akcji w całości lub w części na zasadach opisanych w Kodeksie Spółek Handlowych.

ROZDZIAŁ IV

Artykuł 5 Organy Spółki

- 5.1 Organami Spółki są:
- a. Zarząd,
 - b. Rada Nadzorcza,
 - c. Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ V

Zarząd

Artykuł 6 Kompetencje Zarządu

- 6.1 Zarządu prowadzi sprawy Spółki oraz reprezentuje ją przed sądami, organami administracyjnymi, jak również wobec osób trzecich.

- 6.2 Do kompetencji Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki niezastrzeżone przepisami prawa, niniejszym Statutem lub uchwałą Walnego Zgromadzenia do kompetencji innych organów Spółki.

Artykuł 7 Reprezentacja Spółki

- 7.1 Do reprezentowania Spółki, w tym w szczególności do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, z czego zawsze jednym ze współdziałających członków Zarządu będzie Prezes Zarządu lub Wiceprezes ds. finansowych.

Artykuł 8 Skład Zarządu

- 8.1 Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do powoływania i odwoływania członków Zarządu.
- 8.2 Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie powołuje jednego z członków Zarządu na stanowisko Prezesa Zarządu oraz co najmniej jednego z członków Zarządu na stanowisko Wiceprezesa ds. finansowych.
- 8.3 Członkowie Zarządu powoływani są na pięcioletnią kadencję. Kadencja członków Zarządu nie jest wspólna.
- 8.4 Członek Zarządu w każdym czasie może złożyć rezygnację z pełnionej funkcji. Rezygnacja składana jest w formie pisemnej do co najmniej jednego z pozostałych członków Zarządu, do wiadomości pozostałych członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.

Artykuł 9 Wynagrodzenie

- 9.1 Wynagrodzenie i inne warunki zatrudnienia każdego z członków Zarządu ustala lub zmienia Rada Nadzorcza. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do ustalania lub zmiany wynagrodzenia i innych warunków zatrudnienia każdego z członków Zarządu.
- 9.2 Rada Nadzorcza może opracować lub zmieniać plany motywacyjne dla członków Zarządu oparte na Akcjach lub prawach do Akcji. Walne Zgromadzenie jest również uprawnione do opracowywania lub zmiany planów motywacyjnych dla członków Zarządu opartych na Akcjach lub prawach do Akcji.

Artykuł 10 Procedura decyzyjna. Podział obowiązków

- 10.1 Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, a w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków Zarządu oraz organizuje posiedzenia Zarządu.
- 10.2 Każdy z członków Zarządu jest uprawniony do oddania jednego głosu na posiedzeniu Zarządu. Wszystkie uchwały Zarządu wymagają bezwzględnej większości głosów, przy uczestnictwie w głosowaniu ponad połowy członków Zarządu, oraz głosu aprobującego Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
- 10.3 Zarząd może uchwalić swój regulamin określający jego organizację, sposób wykonywania czynności oraz zasady dotyczące podejmowania decyzji.
- 10.4 Zarząd może dokonać podziału obowiązków wśród swoich członków.

ROZDZIAŁ VI

Rada Nadzorcza

Artykuł 11 Postanowienia ogólne

11.1 W Spółce działa Rada Nadzorcza.

11.2 Jeżeli mandat członka Rady Nadzorczej wygaśnie na skutek złożenia rezygnacji lub śmierci, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą wybrać (dokooptować) nowego członka Rady Nadzorczej. Najbliższe Walne Zgromadzenie powinno zatwierdzić wybór dokooptowanego członka Rady Nadzorczej lub powołać innego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego przez Radę Nadzorczą. Wybór przez Walne Zgromadzenie nowego członka Rady Nadzorczej w miejsce członka dokooptowanego lub odmowa zatwierdzenia dokooptowanego członka, powoduje wygaśnięcie mandatu dokooptowanego członka Rady Nadzorczej, przy czym nie wpływa na ważność i skuteczność czynności dokonanych przez tego członka od dnia jego dokooptowania do Rady Nadzorczej.

11.3 Liczba członków Rady Nadzorczej, którzy zostali dokooptowani do jej składu przez Radę Nadzorczą i nie zostali jeszcze zatwierdzeni przez Walne Zgromadzenie nie może przekroczyć połowy liczby członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.

Artykuł 12 Funkcjonowanie Rady Nadzorczej

12.1 Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie bezwzględną większością głosów.

12.2 Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na pięcioletnią kadencję. Kadencja członków Rady Nadzorczej nie jest wspólna.

12.3 Rada Nadzorcza może utworzyć jeden lub więcej komitetów, w skład których będą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej. Komitetom powierzone zostaną zadania określone przez Radę Nadzorczą zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Rada Nadzorcza określa organizację, sposób działania oraz kompetencje komitetów oraz powołuje i odwołuje ich członków.

12.4 Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jak również może powołać Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać z takich funkcji Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego.

Artykuł 13 Obowiązki i uprawnienia

13.1 Obowiązkiem Rady Nadzorczej jest sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Podczas wykonywania swoich obowiązków członkowie Rady Nadzorczej powinni kierować się interesem Spółki i jej przedsiębiorstwa.

13.2 Ponadto do obowiązków Rady Nadzorczej należy między innymi:

- a. ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy co do ich zgodności z księgami i dokumentami oraz stanem faktycznym;
- b. ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty;

- c. składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt. a i b powyżej;
 - d. dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego;
 - e. inne czynności przewidziane w Statucie oraz w Kodeksie Spółek Handlowych.
- 13.3 Rada Nadzorcza może uchwalić swój regulamin określający jej organizację, sposób wykonywania czynności oraz zasady dotyczące podejmowania decyzji. W regulaminie, Rada Nadzorcza może dokonać podziału poszczególnych obowiązków pomiędzy swoimi członkami.
- 13.4 Podjęcie następujących czynności przez Zarząd, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej:
- a. nabycie i zbycie przez Spółkę lub jej podmiot zależny aktywa lub aktywów o wartości lub łącznej wartości przekraczającej 45.000.000 (czterdzieści pięć milionów) złotych.

Artykuł 14 Procedura decyzyjna

- 14.1 Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku.
- 14.2 Każdemu z członków Rady Nadzorczej przysługuje jeden głos na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wszystkie uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, przy obecności co najmniej połowy jej członków.
- 14.3 W przypadku gdy głosy rozłożą się równomiernie, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 14.4 Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- 14.4 Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość w najszerszym zakresie dozwolonym przez obowiązujące przepisy prawa.

ROZDZIAŁ VII

Walne Zgromadzenie

Artykuł 15 Postanowienia ogólne

- 15.1 Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się w siedzibie Spółki lub w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym akcje Spółki są przedmiotem obrotu. Walne Zgromadzenie może także odbyć się w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w takim jednak przypadku podjęcie ważnych uchwał jest możliwe, o ile na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany jest cały wyemitowany

kapitał Spółki.

- 15.2 Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.

Artykuł 16 Zwyczajne Walne Zgromadzenie

- 16.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego Spółki.
- 16.2 Przedmiotem obrad zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinny być co najmniej następujące kwestie:
- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
 - powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty;
 - udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.

Artykuł 17 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

- 17.1 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w przypadkach określonych w Kodeksie Sądów Handlowych, a także gdy organy lub osoby uprawnione do zwołania Walnych Zgromadzeń uznają to za wskazane.
- 17.2 Jeżeli bilans sporządzony przez Zarząd wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki.

Artykuł 18 Zwołanie Walnych Zgromadzenia. Porządek obrad

- 18.1 Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza na zasadach określonych w niniejszym Statucie oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa.
- 18.2 Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą.
- 18.3 Akcjonariusz lub Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub włączenia jednego lub kilku dodatkowych punktów do porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 18.4 Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Wnioski o charakterze porządkowym mogą być uchwalone, mimo że nie były umieszczone w porządku obrad.
- 18.5 Każda Akcja uprawnia do oddania jednego głosu.
- 18.6 Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

Artykuł 19 Obowiązki i uprawnienia Walnego Zgromadzenia

- 19.1 Poza innymi sprawami wymienionymi w przepisach prawa i niniejszym Statucie,

uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają:

- a. wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;
- b. zbycie albo wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki albo jego zorganizowanej części, a także ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
- c. emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa oraz emisja warrantów subskrypcyjnych;
- d. nabycie akcji własnych Spółki, które mają być zaoferowane do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w Spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat oraz upoważnienie do ich nabywania na podstawie i w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie. Upoważnienie powinno określać warunki nabycia, w tym maksymalną liczbę akcji do nabycia, okres upoważnienia, który nie może przekraczać pięciu lat, oraz maksymalną i minimalną wysokość zapłaty za nabywane akcje, jeżeli nabycie następuje odpłatnie.

19.2 Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Artykuł 20 Podejmowanie uchwał na Walnym Zgromadzeniu

20.1 Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają większością ważnie oddanych głosów, bez konieczności zgromadzenia kworum, chyba że statut Spółki lub przepisy prawa wskazują inaczej.

20.2 Do oddanych głosów nie zalicza się głosów przypisanych akcjom, których posiadacze nie wzięli udziału w głosowaniu, wstrzymali się od oddania głosu lub zwrócili pustą lub uszkodzoną kartę do głosowania.

ROZDZIAŁ VIII

Sprawozdania Finansowe. Zyski

Artykuł 21 Rok obrotowy. Sporządzanie Roczego Sprawozdania Finansowego

- 21.1 Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
- 21.2 Zarząd zobowiązany jest do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- 21.3 Roczne sprawozdanie finansowe wymaga podpisu wszystkich członków Zarządu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Artykuł 22 Zyski

- 22.1 Na wniosek Zarządu, który wymaga oceny dokonanej przez Radę Nadzorczą, Walne Zgromadzenie zdecyduje co najmniej o sposobie i terminie wypłaty dywidendy.
- 22.2 Zarządowi przysługuje prawo, pod warunkiem wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą, do podjęcia decyzji w przedmiocie wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

ROZDZIAŁ IX

Zmiany statutu, połączenie, podział i rozwiązanie spółki. Likwidacja

Artykuł 23 Zmiany statutu, połączenie, podział i rozwiązanie Spółki

- 23.1 Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru.
- 23.2 Uchwała w przedmiocie dokonania zmian w statucie Spółki lub rozwiązania Spółki może zostać podjęta przez Walne Zgromadzenie wyłącznie większością trzech czwartych oddanych głosów, chyba że obowiązujące przepisy prawa przewidują w tym zakresie bardziej rygorystyczne wymagania.
- 23.3 Wniosek Zarządu dotyczący połączenia lub podziału Spółki podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

Artykuł 24 Likwidacja

- 24.1 Jeżeli Spółka zostanie postawiona w stan likwidacji na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia, likwidatorami staną się członkowie Zarządu likwidowanej Spółki, chyba że Walne Zgromadzenie wyznaczy inną osobę do sprawowania tej funkcji.
- 24.2 Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o rozwiązaniu Spółki większością trzech czwartych głosów, chyba że obowiązujące przepisy prawa przewidują w tym zakresie bardziej rygorystyczne wymagania.
- 24.3 W okresie likwidacji Spółki nie można, nawet częściowo, wypłacać Akcjonariuszom zysków ani dokonywać podziału majątku Spółki przed spłaceniem wszystkich zobowiązań.
- 24.4 Majątek likwidowanej Spółki pozostały po zaspokojeniu wierzycieli będzie wypłacony Akcjonariuszom proporcjonalnie do dokonanych przez nich wpłat na kapitał zakładowy.
- 24.5 Po rozwiązaniu Spółki, jej księgi, akta i inne nośniki danych będą przechowywane przez osobę wyznaczoną przez likwidatorów zgodnie z przepisami obowiązującego w tym zakresie prawa.

5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

**Minutes
of the Resolution no. 14 / 2025
of the Management Board
of Ronson Development SE
dated 17 November 2025
on the issue of bonds of the Company**

Acting pursuant to Art. 4.6 and Art. 6.1 of the articles of association of Ronson Development SE (the “**Company**”), the Management Board of the Company resolves as follows:

§1

The Management Board hereby decides to conduct the issuance of series Z bonds of the Company (the “**Bonds**”) with a following key terms:

Maximum total nominal value	up to PLN 100,000,000 with the possibility of increasing the issuance to PLN 130,000,000
Nominal value of single Bond	PLN 1,000
Type of the Bonds	Bearer bonds that do not exist in document form (dematerialised)
Redemption Date	12 December 2029 (subject to early redemption as specified in the terms and conditions of Bonds Z (the “ Terms and Conditions ”))
Interest	Variable, where the final interest rate will be determined in a separate resolution of the Management Board
Security	none

§2

The Management Board have read and hereby approves the drafts of following documents:

**Protokół
Uchwały nr 14 / 2025
Zarządu
Ronson Development SE
z dnia 17 listopada 2025 roku
w sprawie emisji obligacji Spółki**

Na podstawie art. 4 ust. 6 oraz art. 6 ust. 1 Statutu Ronson Development SE („**Spółka**”), Zarząd Spółki uchwała, co następuje:

§1

Zarząd Spółki niniejszym postanawia przeprowadzić emisję obligacji Spółki serii Z („**Obligacje**”) z następującymi podstawowymi warunkami:

Maksymalna łączna wartość nominalna	do 100.000.000 PLN, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia emisji do 130.000.000 PLN
Wartość nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN
Rodzaj obligacji	Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu (zdematerializowane)
Dzień wykupu Obligacji	12 grudnia 2029 r. (z zastrzeżeniem przedterminowego wykupu zgodnie z postanowieniami warunków emisji Obligacji serii Z („ Warunki Emisji ”))
Oprocentowanie	Zmienne, przy czym ostateczna wysokość oprocentowania zostanie ustalona w oddzielnej uchwale Zarządu
Zabezpieczenie	brak

§2

Zarząd zapoznał się i niniejszym zatwierdza projekty następujących dokumentów:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">a. Terms and Conditions of Issue of Series Z Bonds issued by Ronson Development SE;b. Purchase Proposal of Series Z Bonds issued by Ronson Development SE;c. Information about the Issuer and risk factors. | <ul style="list-style-type: none">a. Warunki Emisji Obligacji Serii Z emitowanych przez Ronson Development SE;b. Propozycja Nabycia Obligacji Serii Z emitowanych przez Ronson Development SE;c. Informacja o Emitencie i czynnikach ryzyka. |
|---|--|

§3

The Management Board hereby grants its consent to the execution or signing by the Company, represented by the Management Board members acting in accordance with due representation of the Company, of any other documents required or useful for the purpose of the issuing of the Bonds, in particular, the Purchase Proposal, the Terms and Conditions of the Bonds and grants consent to all actions envisaged by the documents being the basis of the issue of the Bonds.

§3

Zarząd wyraża zgodę na zawarcie lub podpisanie przez Spółkę, reprezentowaną przez Członków Zarządu działających zgodnie z reprezentacją Spółki, jakichkolwiek innych dokumentów wymaganych lub przydatnych dla emisji Obligacji, w szczególności Propozycji Nabycia, Warunków Emisji Obligacji oraz wyraża zgodę na wszystkie czynności przewidziane w dokumentach będących podstawą emisji Obligacji.

§4

The Management Board also grants its consent to the execution by the Company, represented by the Management Board members acting in accordance with due representation of the Company, of any further documents that may be ancillary, necessary, required or useful under or in connection with the execution or performance of the documents referred to above (including any other security documents, powers of attorney and/or notices), as well as the taking by the Company of any legal and other actions, even if such have not been provided for hereinabove and which are or may prove ancillary, necessary, required or useful in connection with the execution, delivery and performance by the Company of the above-mentioned documents.

§4

Zarząd wyraża również zgodę na zawarcie lub podpisanie przez Spółkę reprezentowaną przez Członków Zarządu działających zgodnie z reprezentacją Spółki, jakichkolwiek innych dokumentów jakie mogą być dodatkowe, niezbędne, wymagane lub przydatne w ramach lub w związku z podpisaniem, zawarciem lub wykonywaniem dokumentów, o których mowa powyżej (w tym innych dokumentów zabezpieczeń, pełnomocnictw, zawiadomień), i podjęcie przez Spółkę jakichkolwiek czynności prawnych i innych czynności, nawet jeśli nie zostały przewidziane powyżej, a które są lub mogą okazać się dodatkowe, niezbędne, wymagane lub przydatne w związku z podpisaniem, dostarczeniem i wykonaniem przez Spółkę w/w dokumentów.

§5

This resolution shall enter into force upon its adoption.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§6

Each member of the Management Board of the Company represents that:

- 1. the transaction referred to in this Resolution is not concluded with its related party within

§6

Każdy członek Zarządu Spółki oświadcza, iż:

- 1. transakcja, o której mowa w niniejszej Uchwale nie jest zawierana z jego podmiotem

the meaning of the International Accounting Standards (IAS 24),

2. in the matter to which this Resolution relates, the circumstances referred to in Art. 377 of the Commercial Companies Code are not applicable, i.e. the interests of the Company are not contradictory with the interests of a given member of the management board and its affiliates, therefore it is not necessary to refrain from participating in resolving this matter.

§7

In accordance with Art. 371 sec. 3² of the Commercial Companies Code, this Resolution was adopted resolutions in writing or using means of direct remote communication, and all the Management Board members agreed to it.

powiązanym w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IAS 24),

2. w sprawie, której niniejsza Uchwała dotyczy, nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 377 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. nie zachodzi sprzeczność interesów Spółki z interesami danego członka zarządu i jego podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ma konieczności wstrzymania się od udziału w rozstrzygnięciu tej sprawy.

§7

Zgodnie z art. 371 ust. 3² Kodeksu Spółek Handlowych, niniejsza Uchwała została podjęta w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, na co wszyscy członkowie Zarządu wyrazili zgodę.

	Votes / Głosy			Signature / Podpis
	For / Za	Against / Przeciw	Abstain / Wstrzymuję się	
Boaz Haim	✓			
Yaron Shama	✓			
Andrzej Gutowski	✓			
Karolina Bronszewska	✓			

**Minutes
of the Resolution no. 16 / 2025
of the Management Board
of Ronson Development SE
dated 3 December 2025**

on the conditional allotment of the Series Z Bonds

Acting pursuant to Art. 4.6 and Art. 6.1 of the articles of association of Ronson Development SE (the "**Company**"),

and in relation to the resolution of the Management Board of the Company no. 14/2025 dated 17 November, 2025 on the issue of bonds of the Company up to PLN 100,000,000 with the possibility of increasing the issuance to PLN 130,000,000,

and in connection with the end of the process of collecting offers concerning subscription for series Z bonds issued by the Company (the "**Bonds**")

the Management Board of the Company resolves as follows:

§1

The Management Board hereby decides to allot the Bonds on the condition of the final settlement of the purchase of Bonds as part of the issuance by the National Depository for Securities S.A. (the "**NDS**") due to the execution of settlement instructions on the terms and conditions specified below:

1. the specified size of the issue (number of bonds issued): 130,000
2. the specified margin for the Bonds amounts to 2.70% (two per cent 7/10) per annum;
3. the number of allotted Bonds 130,000;
4. the nominal value per Bond: PLN 1,000 (one thousand zlotys);
5. the aggregate nominal value of the allotted Bonds: PLN 130,000,000;
6. expected date of settlement (issuance date of the Bonds): 12 December 2025

**Protokół
Uchwały nr 16 / 2025
Zarządu
Ronson Development SE
z dnia 3 grudnia 2025 roku**

w sprawie warunkowego przydziału obligacji serii Z

Na podstawie art. 4 ust. 6 oraz art. 6 ust. 1 Statutu Ronson Development SE ("**Spółka**"),

oraz w nawiązaniu do uchwały Zarządu Spółki nr 14/2025 z dnia 17 listopada 2025 roku w sprawie emisji obligacji Spółki do 100.000.000 PLN, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia emisji do 130.000.000 PLN,

oraz w związku z zakończeniem procesu przyjmowania ofert nabycia obligacji serii Z emitowanych przez Spółkę ("**Obligacje**")

Zarząd Spółki uchwala, co następuje:

§1

Zarząd Spółki niniejszym postanawia dokonać przydziału Obligacji pod warunkiem ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ("**KDPW**") na skutek realizacji instrukcji rozrachunku na warunkach wskazanych poniżej:

1. dookreślona wielkość emisji (liczba emitowanych obligacji): 130.000
2. dookreślona marża dla Obligacji wynosi 2,70% (dwa procent 7/10) w skali roku;
3. liczba przydzielonych Obligacji 130.000;
4. wartość nominalna jednej Obligacji: 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych);
5. łączna wartość nominalna przydzielonych Obligacji: 130.000.000;
6. przewidywana data rozrachunku (data emisji Obligacji): 12 grudnia 2025 r.

§2

In addition the Management Board hereby decides to:

1. adopt the unified text of the Terms of Issue of Bonds, taking into account the final margin and the size of the issue and to correct an obvious error in item 13.1.5 of the Terms of Issue of Bonds,
2. authorize Michael / Ström Brokerage House S.A. acting as the offeror (the "**Brokerage House**") to prepare a list of bondholders with an indication of the number of Bonds taken up by each bondholder according to the instruction received from the Management Board of the Company,
3. through the Brokerage House, notify, in the manner and on the terms described in the Purchase Proposal, the entities listed in the bondholders' list regarding the acceptance of their offers for the purchase of Bonds and the allotment of Bonds,
4. provide the Brokerage House with copies of this Resolution and turn to the Brokerage House in order to settle the issue of the Bonds and register the Bonds in the deposit kept by Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. with headquarters in Warsaw .

§3

This resolution shall enter into force upon its adoption.

§4

The Management Board hereby grants its consent to the execution or signing by the Company, represented by the Management Board members acting in accordance with due representation of the Company, of documents required or useful for performance of this Resolution.

§2

Ponadto Zarząd postanawia:

1. przyjąć jednolity tekst Warunków Emisji Obligacji, uwzględniając ostateczną marżę oraz wielkość emisji oraz dokonać korekty oczywistej omyłki w pkt 13.1.5 warunków emisji Obligacji,
2. upoważnić Michael / Ström Dom Maklerski S.A. pełniącego funkcję oferującego („**Dom Maklerski**”) do sporządzenia listy obligatariuszy wraz ze wskazaniem liczby Obligacji objętych przez każdego z obligatariuszy według instrukcji otrzymanych od Zarządu Spółki,
3. za pośrednictwem Domu Maklerskiego powiadomić w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia podmioty wymienione w liście obligatariuszy o przyjęciu złożonych przez nich ofert nabycia Obligacji oraz o przydziale im Obligacji,
4. przekazać Domowi Maklerskiemu odpisy niniejszej Uchwały i zwrócić się do Domu Maklerskiego w celu przeprowadzenia rozliczenia emisji Obligacji i zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie .

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§4

Zarząd wyraża zgodę na zawarcie lub podpisanie przez Spółkę, reprezentowaną przez Członków Zarządu działających zgodnie z reprezentacją Spółki, jakichkolwiek dokumentów wymaganych lub przydatnych dla wykonania niniejszej Uchwały.

§5

Each member of the Management Board of the Company represents that:

1. the transaction referred to in this Resolution is not concluded with its related party within the meaning of the International Accounting Standards (IAS 24),
2. in the matter to which this Resolution relates, the circumstances referred to in Art. 377 of the Commercial Companies Code are not applicable, i.e. the interests of the Company are not contradictory with the interests of a given member of the management board and its affiliates, therefore it is not necessary to refrain from participating in resolving this matter.

§6

In accordance with Art. 371 sec. 3² of the Commercial Companies Code, this Resolution was adopted resolutions in writing or using means of direct remote communication, and all the Management Board members agreed to it.

§5

Każdy członek Zarządu Spółki oświadcza, iż:

- I. transakcja, o której mowa w niniejszej Uchwale nie jest zawierana z jego podmiotem powiązany w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IAS 24),
2. w sprawie, której niniejsza Uchwała dotyczy, nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 377 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. nie zachodzi sprzeczność interesów Spółki z interesami danego członka zarządu i jego podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ma konieczności wstrzymania się od udziału w rozstrzygnięciu tej sprawy.

§6

Zgodnie z art. 371 ust. 3² Kodeksu Spółek Handlowych, niniejsza Uchwała została podjęta w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, na co wszyscy członkowie Zarządu wyrazili zgodę.

	Votes / Głosy			Signature / Podpis
	For / Za	Against / Przeciw	Abstain / Wstrzymuję się	
Boaz Haim	✓			
Yaron Shama	✓			
Andrzej Gutowski	✓			
Karolina Bronszewska	✓			

5.4. Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji serii oznaczonej literą „Z” („**Obligacje**”) 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**”).

1. DEFINICJE

- 1.1 „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.2 „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot pełniący w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.3 „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW;
- 1.4 „**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” ma znaczenie nadane w pkt 12.5. Warunków Emisji;
- 1.5 „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.6 „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określaną w pkt 4.2 Warunków Emisji;
- 1.7 „**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;
- 1.8 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.9 „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10 „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11 „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.12 „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub

wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po terminie ich wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wynikający ze Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;

- 1.13 „**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**” ma znaczenie nadane w pkt 15.4(c) Warunków Emisji;
- 1.14 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 11.2 Warunków Emisji;
- 1.15 „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 11.1 Warunków Emisji;
- 1.16 „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.17 „**EUR**”, „**euro**” oznacza prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej;
- 1.18 „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19 „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20 „**Grupa Emitenta**”, „**Grupa**” oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne;
- 1.21 „**Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
- 1.22 „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23 „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.);
- 1.24 „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.25 „**Marża**” 2,70% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 15.5 Warunków Emisji;
- 1.26 „**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 i informacje niezbędne do jego obliczenia; oraz (ii) sporządzone zgodnie z MSSF okresowe skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta, zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia i (iii), o ile Emitent podjął decyzję o ich sporządzeniu, okresowe jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta;
- 1.27 „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości zatwierdzone przez UE;
- 1.28 „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez UE;
- 1.29 „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.30 „**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;
- 1.31 „**Obowiązkowa Amortyzacja**” ma znaczenie nadane w pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.32 „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;

- 1.33 „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.34 „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia;
- 1.35 „**Okres Odsetkowy**” posiada znaczenie nadane w pkt. 15.2(d) Warunków Emisji;
- 1.36 „**PLN**”, „**zł**” oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.37 „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.38 „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.39 „**Podmioty Zależny**” oznacza podmiot, nad którym Emitent posiada bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub posiada ponad 20 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;
- 1.40 „**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” oznacza Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu oraz Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu;
- 1.41 „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie
- 1.42 „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 614 ze zm.);
- 1.43 „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428 ze zm.);
- 1.44 „**Przypadek Naruszenia**” oznacza każde zdarzenie określone w pkt. 12.4, 12.5 oraz 12.11 Warunków Emisji;
- 1.45 „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.46 „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.47 „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.48 „**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;
- 1.49 „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki

- referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.50 „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.51 „**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący **Załącznik nr 1** do Warunków Emisji
- 1.52 „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.53 „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 15.4(b) Warunków Emisji;
- 1.54 „**Stopa Procentowa**” oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z 15.4 (Stopa Procentowa) Warunków Emisji;
- 1.55 „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <https://ronson.pl/relacje-inwestorskie/o-spolce/> lub innym, który go zastąpi;
- 1.56 „**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 oraz Obligacji umorzonych;
- 1.57 „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.58 „**Uchwała o Emisji**” uchwała Zarządu Emitenta nr 14/2025 z dnia 17 listopada 2025 r.;
- 1.59 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz.U. z 2024 r. poz. 708 ze zm.)
- 1.60 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);
- 1.61 „**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 2025 r. poz. 592 ze zm.);
- 1.62 „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.63 „**WIBOR**” oznacza stopę procentową przyjętą na polskim rynku międzybankowym, po której banki są gotowe udzielać sobie kredytów. Informacje dotyczące wartości stopy WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalone są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.64 „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.65 „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
- 1.66 „**Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**” ma znaczenie nadane w pkt. 12.11 Warunków Emisji;

- 1.67 „**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) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); 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 spoza Grupy gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i 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;
- 1.68 „**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; oraz
 - (c) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego;
- 1.69 „**Zaświadczenie Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub inny dokument 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;
- 1.70 „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1 Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, 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 Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3 Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 2.4.1 Ustawy o Obligacjach,
 - 2.4.2 Uchwały o Emisji.

- 2.4** Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania;
- 3. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 3.1** Po odliczeniu Kosztów Emisji, środki pozyskane z emisji Obligacji do kwoty 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych zostaną przeznaczone na opłacenie Ceny Emisyjnej poprzez potrącenie z wierzytelnością inwestora z tytułu sprzedaży obligacji serii X oraz na przedterminowy wykup obligacji serii X Emitenta. Środki przewyższające kwotę 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych zostaną przeznaczone na finansowanie działalności operacyjnej Grupy Emitenta, w szczególności – lecz nie wyłącznie – na zakup lub przygotowanie gruntów pod projekty deweloperskie.
- 4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 4.1** Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji).
- 4.2** Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 5. PRÓG EMISJI**
- 5.1** Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 6. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 6.1** W ramach Emisji emitowanych jest do **130.000** (sto trzydzieści tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do **130.000.000** (sto trzydzieści milionów) złotych.
- 7. TRYB EMISJI**
- 7.1** Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia Prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 7.2** Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.
- 7.3** Obligacje będą rejestrowane w Depozycie w trybie rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I OBRÓT ZORGANIZOWANY**
- 8.1** Obligacje są zbywalne.
- 8.2** Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 8.3** Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
- 9. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 9.1** Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.
- 10. ŚWIADCZENIA EMITENTA**

10.1 Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:

- (a) wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 11 Warunków Emisji;
- (b) zapłaty Odsetek zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji; oraz
- (c) zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 13.1(e) Warunków Emisji.

11. WYKUP OBLIGACJI

11.1 Wykup Obligacji nastąpi w dniu **12 grudnia 2029 r.**, z zastrzeżeniem pkt 11.2 Warunków Emisji.

11.2 Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12 -14 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

- (A) na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji lub
- (B) na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji lub
- (C) w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji.

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

11.4 Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji oraz - w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta - o premię zdefiniowaną w pkt 13.1(e) Warunków Emisji.

11.5 Niezależnie od postanowień powyższych:

- (A) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- (b) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia 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;

W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt (a) lub (b) powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).

11.6 Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

12.1 Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

12.2 Pisemne lub elektroniczne z podpisem elektronicznym kwalifikowanym żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie odpowiedniej trwającej okoliczności wskazanej w pkt. 12.4 Warunków Emisji albo Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu albo Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, która wystąpiła i stanowi podstawę żądania wykupu przez Obligatariusza.

- 12.3 Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 12.2 Warunków Emisji powyżej winien przedstawić Zaświadczenie Depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 12.4 W przypadku, gdy:
- (a) Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - (b) Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 12.5 W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Bezwzględne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**”), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 17.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Bezwzględnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Bezwzględną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- (a) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:
 - (i) 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
 - (ii) 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.
 - (b) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 1,0.
 - (c) Brak płatności zasądzonych kwot:

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;
 - (d) Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:

Emitent:

- (i) 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
 - (ii) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 12.6 W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 12.11 („**Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu**”) oraz z zastrzeżeniem pkt. 12.12, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na żądanie przez Obligatariusza wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danej Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, na warunkach wskazanych poniżej.
- 12.7 Każdy Obligatariusz uprawniony jest do zgłoszenia, nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, żądania zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 12.8 Emitent zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy przez ogłoszenie dokonane w terminie 14 dni od otrzymania żądania w tym przedmiocie i na dzień przypadający nie wcześniej niż na 21 dni od dnia ogłoszenia.
- 12.9 W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały, na mocy której możliwe jest żądanie przedterminowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem wskazanej (wskazanych) Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu, każdy Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia takiego żądania Emitentowi w terminie kolejnych 30 dni.
- 12.10 Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje wskazane w żądaniu w terminie 30 dni od otrzymania danego żądania wykupu, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Względną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.
- 12.11 Względne Podstawy Wcześniejszego Wykupu
 - (a) Orzeczenia:

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.
 - (b) Dokonanie transakcji z podmiotami powiązanymi:

Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny dokona istotnej (tj. większej niż o wartości przekraczającej łącznie 5.000.000 PLN w ciągu danego roku kalendarzowego) 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, zobowiązując Emitenta lub jakikolwiek Podmiot Zależny do:

- (i) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu;
 - (ii) udzielenia finansowania dłużnego takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi, przy czym transakcje takie nie będą stanowiły Przypadku Naruszenia, o ile spełniają kryterium określone w punkcie (c)(iii) poniżej;
 - (iii) 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 (d) poniżej;
 - (iv) przejęcia zobowiązań takiego akcjonariusza lub podmiotu, lub udzielenia zabezpieczenia (w tym poprzez obciążenie majątku Emitenta innego niż akcje własne Emitenta) dla zobowiązań ww. podmiotów;
 - (v) sprzedaży aktywów takiemu akcjonariuszowi lub podmiotowi z terminem rozliczenia ceny sprzedaży dłuższym niż 6 miesięcy od daty sprzedaży; lub
 - (vi) nabycia usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu, przy czym, w celu uniknięcia wątpliwości, zwrot kosztów poniesionych przez takiego akcjonariusza lub podmiot w związku z zakupem usług, produktów lub aktywów, których beneficjentem jest Emitent od podmiotów trzecich nie stanowi nabycia tych usług, produktów lub aktywów od takiego akcjonariusza lub podmiotu.
- (c) Udzielenie finansowania:
- Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji Obligacji pożyczki, nabył obligacje lub dokonał innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania innemu podmiotowi spoza Grupy, z wyłączeniem:
- (i) nabywania polskich obligacji skarbowych;
 - (ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
 - (iii) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym, które są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta lub podmiotom będącym wspólnikami w takich spółkach celowych pod warunkiem, że środki z pożyczki zostaną przeznaczone na projekt prowadzony wspólnie z Emitentem; oraz
 - (iv) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 20.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).
- (d) Udzielenie poręczenia:
- Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny udzielił po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania innego podmiotu spoza Grupy, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych, które są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta lub podmiotów będących wspólnikami w takich spółkach celowych w związku z ww. projektami oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 20.000.000 PLN (lub równowartości tej kwoty w innych walutach).

(e) 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).

(f) Brak notowania Obligacji na Rynku ASO Catalyst:

Obligacje zostaną wycofane z obrotu na Rynku ASO Catalyst, przed Dniem Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

(g) Zaprzestanie prowadzenia działalności:

Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Emitenta będzie uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80 procent rocznych skonsolidowanych przychodów.

(h) Niewypłacalność:

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; albo
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

(i) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

Emitent nie wypełni swoich obowiązków opisanych w pkt 17 Warunków Emisji Obligacji.

(j) 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 jakiegokolwiek części 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: (i) rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń, w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu Zależnego lub spółek celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Emitenta oraz (ii) rozporządzeń pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi

Dla uniknięcia wątpliwości nie stanowią naruszenia na podstawie niniejszego punktu rozporządzenia dokonywane w związku z realizacją lub planowaniem inwestycji mieszkaniowej na rzecz gestorów mediów, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego (spółki komunalne w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679)), w tym na podstawie: (a) uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, o której mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w

przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lub (b) zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub (c) umów dotyczących realizacji infrastruktury.

12.12 Przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby jedną z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu, określonych w pkt. 12.11 powyżej, 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 Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

13.1 Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości należności głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia IV Okresu odsetkowego, na następujących zasadach:

- (a) Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu, oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- (b) Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Roboczy, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- (c) wcześniejszy wykup może zostać przez Emitenta przeprowadzony wielokrotnie;
- (d) wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW, w szczególności w przypadku, gdy wcześniejszy wykup nie będzie zgodnie z Regulacjami KDPW możliwy do przeprowadzenia w Dniu Wcześniejszego Wykupu wskazanym w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt (a) powyżej, Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie najwcześniejszy możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW dzień;
- (e) z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - w IV Okresie Odsetkowym: 0,70%,
 - w V Okresie Odsetkowym: 0,50%,
 - w VI Okresie Odsetkowym: 0,30%,
 - w VII Okresie Odsetkowym: 0,10%,
 - w VII Okresie odsetkowym - brak premii

14. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

14.1 Emitent zobowiązany jest do częściowej spłaty kapitału Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”).

- 14.2 Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację Obligacji w Dniu Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy, w ten sposób, że po przeprowadzeniu Obowiązkowej Amortyzacji saldo Obligacji wyniesie nie więcej niż 60% pierwotnie wyemitowanych Obligacji, chyba że saldo Obligacji na Dzień Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy będzie wynosiło 60% pierwotnie wyemitowanych Obligacji lub mniej.
- 14.3 Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 14.4 Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównej powiększonej o Odsetki.
- 14.5 Obowiązkowa Amortyzacja może również zostać zrealizowana poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

15. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

15.1 Płatność Odsetek

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

15.2 Naliczanie odsetek

- Odsetki będą naliczane za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej) od wartości nominalnej Obligacji w danym czasie.
- Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
 - Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy **ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego** (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:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	12 czerwca 2026
2.	12 czerwca 2026	12 grudnia 2026
3.	12 grudnia 2026	12 czerwca 2027
4.	12 czerwca 2027	12 grudnia 2027
5.	12 grudnia 2027	12 czerwca 2028
6.	12 czerwca 2028	12 grudnia 2028
7.	12 grudnia 2028	12 czerwca 2029
8.	12 czerwca 2029	12 grudnia 2029

- (e) Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

15.3 Wysokość Odsetek

Odsetki od 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, ustaloną zgodnie z punktem 15.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Warunków Emisji,
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),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

15.4 Ustalenie Stopy Procentowej będzie odbywać się na następujących warunkach:

- (a) Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę;
- (b) Stopę Bazową stanowi wskaźnik referencyjny stopy procentowej 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 GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi;
- (c) Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).
- (d) W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- (e) Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- (f) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;
 - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;
 - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- (g) Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- (h) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
 - (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 - 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- (i) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 20.1 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- (j) Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

- (k) W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR lub WIRON, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR lub POLSTR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- (l) Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

15.5 Podwyższenie Marży

- (a) Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
 - c) wyższy niż 1,00 lecz nie wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,75 punktu procentowego (w skali roku);
 - d) wyższy niż 1,20, to Marża ulegnie zwiększeniu o 1,50 punktu procentowego (w skali roku).
- (b) Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 1,00 lecz nie więcej niż 1,20 albo (ii) powyżej 1,20. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 1,00 lub (ii) równy lub niższy niż 1,20. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. (a) będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie (i) równym lub niższym niż 1,00 lub (ii) równym lub niższym niż 1,20.

16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 16.1 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych.
- 16.2 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.
- 16.3 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 16.4 Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 16.5 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.

- 16.6 Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 16.7 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia w rozumieniu pkt 12.4(b) Warunków Emisji.
- 16.8 Miejszem spełnienia świadczenia będzie siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 17.1 Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne, zgodnie z regulaminem obowiązującym na Rynku ASO Catalyst oraz zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE Tekst mający znaczenie dla EOG.
- 17.2 Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 11.5, pkt. 12.4 pkt. 12.5 oraz pkt. 12.11. Warunków Emisji, w przypadku gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w pkt. 17.3. Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 17.3 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 Catalyst, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst.

18. PRZEDAWNIE

- 18.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach z upływem 10 lat.

19. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 19.1 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

20. ZAWIADOMIENIA

- 20.1 Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst.
- 20.2 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 wraz z Zaświadczeniem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 21.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna 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.
- 21.2 Firma Inwestycyjna nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach ani nie jest zobowiązana do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 21.3 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.
- 21.4 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Załączniki:

1) Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Tekst jednolity sporządzony w Warszawie, dnia 3 grudnia 2025 r.

Signature valid

Digitally signed
by Yaron Shama
Date: 2025.12.03
15:05:09 CET

Signature valid

Dokument podpisany
przez Boaz Maim
Data: 2025.12.03
16:43:29 CET

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 postanowienia Warunków Emisji Obligacji, które ma ulec zmianie (w wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji) lub jednego albo wielu ze zdarzeń, o których mowa w pkt. 12.11 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, informację o miejscu złożenia Zaświadczenia Depozytowego oraz informację o sposobie uczestniczenia w zgromadzeniu obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej („**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 przestania 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 2022 r. poz. 1683 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 wypowiedzania 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, zarządzić przerwę 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.

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 Rynku ASO 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 wejściem 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 SE

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

5.5. Definicje i objaśnienia skrótów

ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony GPW lub przez jej następców prawnych;
Autoryzowany Doradca	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 zł (jeden tysiąc złotych)
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostały zarejestrowane w Depozycie.;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji
Dzień Wykupu	oznacza dzień wykupu Obligacji, o którym mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji, tj. 30 czerwca 2026 r.;
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji;
Emitent, Spółka	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
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa, Grupa Emitenta	oznacza Emitenta oraz Podmioty Zależne od Emitenta
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami)
Obligacje, Obligacje serii Y	oznacza obligacje serii Z Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
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;

Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okresy odsetkowe, który rozpoczynają się i kończą się w dniach wskazanych w tabeli w pkt 15.2.4. Warunków Emisji
Organizator Alternatywnego Systemu	oznacza GPW lub jej następców prawnych
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
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
Nota, Nota Informacyjna	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji serii Z do obrotu w ASO Catalyst
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
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;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Rozporządzenie BMR	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. (ze zm.) w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
Rozporządzenie prospektowe	oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014	Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Stopa Bazowa	oznacza stopę procentową WIBOR 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 GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 708, ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm);
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 (tekst jedn.: Dz.U. z 2025 r. poz. 592 ze zm);
Warunki Emisji	oznacza warunki emisji Obligacji dla serii Z, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom