

10 listopada 2016 r.

---

**Ronson Europe N.V.**

*(z siedzibą w Holandii, numer w rejestrze: 24416758)*



**Dokument informacyjny dla Akcjonariuszy  
dotyczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia  
zaplanowanego na dzień 22 grudnia 2016 r.**

---

*Tłumaczenie z j. angielskiego*

*W przypadku rozbieżności pomiędzy niniejszym  
tłumaczeniem a wersją angielską, wiążący  
jest oryginalny tekst opracowany w j. angielskim*



## SPIS TREŚCI

1. Pismo od Dyrektora Generalnego i Przewodniczącego Rady Nadzorczej .....	3
2. Ważne informacje .....	6
3. Porządek Obrad i Proponowane Uchwały .....	7
4. Transakcja .....	10
5. Poparcie i rekomendacje Organów Spółki .....	16
6. Informacje dodatkowe .....	17

Załącznik A Definicje

**Error! Reference source not found.** Regulamin Specjalnego Komitetu

**Error! Reference source not found.** Ogłoszenie o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia



## 1. Pismo od Dyrektora Generalnego i Przewodniczącego Rady Nadzorczej

10 listopada 2016 r.

Do: Akcjonariuszy Ronson Europe N.V.

Szanowni Państwo,

W grudniu 2014 r. spółka Global City Holdings B.V. („**GCH**”) ogłosiła, że rozpatruje możliwości strategiczne zbycia całości lub części swojego pakietu akcji Ronson Europe N.V. („**Spółka**”). GCH posiada obecnie pakiet 39,8% akcji Spółki poprzez swoją spółkę pośrednio zależną I.T.R. 2012 B.V. („**ITR 2012**”).

Z przyjemnością informujemy, że niepewność dotycząca zamiarów akcjonariusza Spółki została rozwiana.

W dniu 9 listopada 2016 r. Spółka i ITR 2012 zawarły umowę warunkową („**Umowa Ramowa**”) dotyczącą między innymi odkupu od ITR 2012 przez Spółkę całego pakietu 39,8% akcji Spółki, czyli 108.349.187 akcji („**Akcje będące przedmiotem Skupu**”), w zamian za sprzedaż na rzecz ITR 2012 jej udziałów w projekcie nieruchomościowym Nova Królikarnia („**Projekt Nova**”), („**Transakcja**”). Cena sprzedaży jednej Akcji będącej przedmiotem Skupu wyniesie 1,30 zł.

Mamy przyjemność zaprosić akcjonariuszy Spółki („**Akcjonariusze**” lub „**Państwo**”) na nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki, zwołane na dzień 22 grudnia 2016 r. na godzinę 11:00 czasu środkowoeuropejskiego w Rotterdamie, w Holandii („**NWZ**”). Zgromadzenie wstępne odbędzie się w Warszawie o godzinie 15:00 czasu środkowoeuropejskiego w dniu 19 grudnia 2016 r. Podczas NWZ będą Państwo mieli możliwość udziału w głosowaniu uchwał, których podjęcie jest niezbędne dla realizacji Transakcji. Do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni będą akcjonariusze, którzy do dnia 15 grudnia 2016 r. zdeponują oryginalne, imienne świadectwa depozytowe wystawione przez uprawnione instytucje pośrednictwa finansowego w Polsce prowadzące rachunki papierów wartościowych tych akcjonariuszy, potwierdzające posiadanie przez nich akcji Spółki na dzień 24 listopada 2016 r.

Rada nadzorcza Spółki („**Rada Nadzorcza**”) powołała specjalny komitet, w skład którego weszli niezależni członkowie Rady Nadzorczej („**Specjalny Komitet**”), którego zadaniem była ocena zasadności Transakcji z punktu widzenia interesu Spółki i jej interesariuszy oraz zarekomendowanie Transakcji Zarządowi, Radzie Nadzorczej i walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy.



Po przeprowadzeniu starannej i wnikliwej analizy, Rada Nadzorcza i Zarząd („**Organy Spółki**”) uważają Transakcję za służącą najlepszemu interesowi Spółki, uwzględniając interes wszystkich interesariuszy, w tym Akcjonariuszy. Organy Spółki są zdania, że Transakcja przyniesie Spółce strategiczne korzyści, między innymi z następujących względów:

- (i) rozwiana zostaje niepewność związana z planowaną zmianą akcjonariusza większościowego; Spółka będzie kontrolowana przez jednego w pełni zaangażowanego w jej sprawy akcjonariusza, posiadającego jasną wizję dotyczącą strategii i długoterminowego planu rozwoju Spółki;
- (ii) Spółka może dokonać skupu znaczącej liczby Akcji z dyskontem w stosunku do aktualnej ceny Akcji oraz ich wartości;
- (iii) Spółka zrealizuje natychmiastowy zysk z Projektu Nova obecnie, a nie w perspektywie 4-5 lat, a ponadto uzyska świadczenie pieniężne w kwocie ok. 21 mln zł, które może zostać natychmiast reinwestowane w nowe projekty, z których część jest już na etapie wyboru;
- (iv) Spółka wypracuje dodatkowy zysk dzięki zarządzaniu Projektem Nova na warunkach komercyjnych;
- (v) Udział akcji Spółki będących przedmiotem obrotu natychmiast wzrośnie z 20,4% do 33,9%;
- (vi) w wyniku Transakcji kapitał własny na jedną Akcję (efektywnie) wzrośnie o 28,3%.
- (vii) Spółka uzyska na cztery lata (A) możliwość uczestniczenia w realizacji wspólnych inwestycji mieszkaniowych w Polsce, których podejmą się lub do których przystąpią GCH i jej spółki stowarzyszone oprócz Projektu Nova („**Prawo udziału w projektach deweloperskich**”) oraz (B) prawo pierwokupu udziałów mniejszościowych w inwestycjach mieszkaniowych w Polsce sprzedawanych przez GCH i jej spółki stowarzyszone („**Prawo pierwszeństwa współinwestora mniejszościowego**”);

W związku z powyższym, z przyczyn podanych powyżej i opisanych bardziej szczegółowo w niniejszym dokumencie („**Dokument Informacyjny**”), a zwłaszcza w rozdziale 4 (*Transakcja*), Organy Spółki uważają, że Transakcja jest atrakcyjna dla wszystkich Akcjonariuszy. Biorąc pod uwagę cele strategiczne Spółki, Organy Spółki w pełni popierają Transakcję oraz jednomyślnie rekomendują wszystkim Akcjonariuszom głosowanie za Uchwałą.

Niniejszy Dokument Informacyjny stanowi pisemną informację, o której mowa art. IV.3.8 dobrych praktyk holenderskiego kodeksu ładu korporacyjnego, której celem jest przekazanie informacji o Transakcji. Dokument Informacyjny zawiera między innymi porządek obrad oraz



noty wyjaśniające dla NWZ. Spółka zwraca się do wszystkich Akcjonariuszy o dokładne zapoznanie się z jego treścią przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji w sprawie Uchwały.

Zachęcamy wszystkich Akcjonariuszy do głosowania na nadchodzącym NWZ. Głosować można osobiście bądź przez pełnomocnika zgłoszonego w trybie określonym w ogłoszeniu o zwołaniu NWZ znajdującym się w **Error! Reference source not found.** („**Ogłoszenie o zwołaniu NWZ**”) oraz w dokumentach związanych z NWZ.

Z poważaniem,

---

Shraga Weisman  
Dyrektor Generalny

---

Mark Segall  
Przewodniczący Rady Nadzorczej



## 2. Istotne informacje

### 2.1. Sprawy ogólne

Jeżeli mają Państwo jakiegokolwiek wątpliwości, co do treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego lub czynności do jakich są Państwo uprawnieni, zalecamy niezwłocznie uzyskanie indywidualnej porady od uprawnionego maklera, menedżera w banku, doradcy prawnego, księgowego lub innego niezależnego doradcy finansowego specjalizującego się w doradztwie w sprawach dotyczących akcji lub innych papierów wartościowych w danej jurysdykcji.

Zalecamy dokładne zapoznanie się z niniejszym Dokumentem Informacyjnym, a w szczególności z porządkiem obrad i notami dotyczącymi Uchwały 3 (*Porządek Obrad i Proponowane Uchwały*) oraz, jeżeli będzie to konieczne, uzyskanie niezależnej porady finansowej, podatkowej lub prawnej w celu uzyskania obiektywnej opinii w sprawie zatwierdzenia Uchwały.

Niniejszy Dokument Informacyjny został opublikowany w języku angielskim i polskim. Terminy występujące w Dokumencie Informacyjnym zostały zdefiniowane w Załączniku A.

### 2.2. Cel Dokumentu Informacyjnego

Niniejszy Dokument Informacyjny zostaje Państwu przedstawiony wyłącznie w celu udostępnienia dodatkowych informacji dotyczących Proponowanych Uchwał. Wszystkie dokumenty sporządzone w związku z NWZ (w języku angielskim i polskim) zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.pwp.ronson.pl](http://www.pwp.ronson.pl), w tym:

- (A) niniejszy Dokument Informacyjny,
- (B) Porządek Obrad (zob. rozdział 3) oraz
- (C) Ogłoszenie o zwołaniu NWZ (zob. **Error! Reference source not found.**).

### 2.3. Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Niektóre stwierdzenia w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie stanowią faktów historycznych, tylko odnoszą się do przyszłości. Podstawą wspomnianych wyżej stwierdzeń dotyczących przyszłości są aktualne plany Spółki, jej oczekiwania oraz projekcje dotyczące przyszłych zdarzeń. Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zostały przedstawione wyłącznie według stanu na dzień ich złożenia, a wiążące się z nimi niepewność, przypuszczenia i ryzyko mogą sprawić, że faktyczny przebieg zdarzeń będzie znacząco odbiegał od przedstawionego w tych stwierdzeniach. Stwierdzenia dotyczące przyszłości obejmują między innymi udoskonalenia procesów i sposobów działania, nowe możliwości biznesowe, wyniki faktycznie osiągnięte przez Spółkę w porównaniu do planowanych, nowe przedsięwzięcia, przyszłe rynki zbytu na produkty Spółki oraz inne prognozowane trendy. Dla



uniknięcia wszelkich wątpliwości, niniejszy Dokument Informacyjny nie zawiera żadnych prognoz dotyczących wyników finansowych Spółki i jej grupy kapitałowej.

### **3. Porządek Obrad i Proponowane Uchwały**

Na podstawie art. 33.4 statutu Spółki („**Statut**”) Zarząd i Rada Nadzorcza przyjmują następujący porządek obrad NWZ („**Porządek Obrad**”) zgodnie z art. 33.2 Statutu:

1. Otwarcie obrad NWZ
2. Omówienie Transakcji
3. Upoważnienie Zarządu do nabycia Akcji, pod warunkiem podjęcia przez NWZ uchwały z punktu 5 przedmiotu obrad\*
4. Umorzenie Akcji będących przedmiotem Skupu pod warunkiem nabycia Akcji będących przedmiotem Skupu przez Spółkę.\*\*
5. Zgoda na nabycie, bezpośrednio lub pośrednio, udziału większościowego (kontrolnego) w kapitale Spółki bez obowiązku publicznego wezwania na wszystkie akcje Spółki, przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („**Grupa Luzon**”) lub jakiegokolwiek podmiot sprawujący, bezpośrednio lub pośrednio, kontrolę nad Grupą Luzon albo, bezpośrednio lub pośrednio, przez nią kontrolowany (w tym I.T.R. Dori B.V.), co jest wymagane zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie wyjątków w zakresie publicznych ofert przejęcia (*Vrijstellingsbesluit overnamebiedingen Wft*)\*\*\*
6. Sprawy różne
7. Zamknięcie obrad NWZ

*Punkt oznaczony \* wymaga podjęcia uchwały przez NWZ.*

*Punkt oznaczony \*\* wymaga podjęcia uchwały przez NWZ.*

*Punkt oznaczony \*\*\* wymaga podjęcia uchwały przez NWZ większością co najmniej 90% oddanych głosów, z wyłączeniem głosów Grupy Luzon i Akcjonariusza (lub Akcjonariuszy) działających wspólnie z Grupą Luzon.*

#### **Proponowane Uchwały**

W odniesieniu do pkt 3 i 4 porządku obrad, Zarząd i Rada Nadzorcza zgłaszają przedstawione poniżej propozycje uchwał. Organy Spółki jednomyślnie rekomendują podjęcie proponowanych uchwał przez NWZ („**Proponowane Uchwały**”).

Pod tekstem Proponowanych Uchwał przedstawione zostanie krótkie wyjaśnienie dla Akcjonariuszy, do rozpatrzenia przed przystąpieniem do głosowania nad podjęciem Proponowanych Uchwał.

*Punkt 3 porządku obrad*



Akcjonariusze są w szczególności proszeni o dokładną analizę obowiązującego Statutu, w szczególności rozdziałów IV i IX, zawierających postanowienia dotyczące walnych zgromadzeń Akcjonariuszy oraz skupu Akcji własnych przez Spółkę.

*Uchwała do pkt 3 porządku obrad*

*[Postanawia się] — zgodnie z art. 2:98(4) holenderskiego kodeksu cywilnego oraz art. 8.4 Statutu i z zastrzeżeniem podjęcia przez NWZ uchwały z pkt 4 porządku obrad przez — upoważnić Zarząd do skupu Akcji w okresie 18 miesięcy rozpoczynającym się w dniu NWZ, 22 grudnia 2016 r., a kończącym się w dniu 22 czerwca 2018 r. Liczba Akcji podlegających nabyciu zostanie ograniczona do maksymalnie 40% kapitału zakładowego istniejącego w dniu 25 listopada 2016 r.*

*Akcje mogą być nabywane od ITR 2012 na giełdzie lub w inny sposób po cenie za Akcję stanowiącą przynajmniej równowartość w złotych polskich wartości nominalnej Akcji, lecz nie więcej niż 1,30 zł.*

*Uchwały Zarządu w sprawie nabycia Akcji wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.*

*Punkt 4 porządku obrad*

Proponuje się umorzyć wszystkie 108.349.187 Akcji będących przedmiotem Skupu, które zostaną nabyte przez Spółkę od ITR 2012. Umorzenie ma na celu umocnienie korzyści płynące z Transakcji dla Spółki, zwłaszcza (i) przez zagwarantowanie, że Spółka będzie kontrolowana przez jednego oddanego akcjonariusza z jasną wizją strategii i długoterminowym planem rozwoju Spółki oraz (ii) podwyższenia stosunku kapitału własny na jedną akcję.

Spółka złoży uchwałę akcjonariuszy w sprawie umorzenia Akcji będących przedmiotem Skupu przez Spółkę do holenderskiego rejestru handlowego i ogłosi tę uchwałę w holenderskim dzienniku ogólnokrajowego zasięgu. Następnie rozpocznie bieg 2-miesięczny termin sprzeciwu zgodnie z art. 2:100 holenderskiego kodeksu cywilnego, w którym to terminie wierzyciele Spółki będą mogli zgłosić sprzeciw wobec umorzenia Akcji będących przedmiotem Skupu.

*Uchwała do punktu 4 porządku obrad*

*[Postanawia się] - zgodnie z artykułem 9.1 Statutu, umorzyć wszystkie 108.349.187 Akcji będących przedmiotem Skupu, które to Akcje będące przedmiotem Skupu mają*





*być nabyte przez Spółkę od ITR 2012 roku, pod warunkiem nabycia tych Akcji będących przedmiotem Skupu przez Spółkę.*

*Punkt 5 porządku obrad*

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu 39,78% istniejących Akcji posiada ITR 2012, a 39,78% istniejących Akcji posiada Grupa Luzon (dawniej U. Dori Group Ltd). ITR 2012 i Grupa Luzon posiadają te Akcje za pośrednictwem spółki osobowej prawa holenderskiego zawiązanej przez ITR 2012 i I.T.R. Dori B.V. oraz spółki kapitałowej prawa holenderskiego zawiązanej przez ITR 2012 i Grupę Luzon.

Dla uproszczenia Transakcji, nie później niż w chwili realizacji Transakcji, przeprowadzona zostanie restrukturyzacja kapitałowa, w wyniku której ITR 2012 stanie się bezpośrednim właścicielem Akcji Spółki w odróżnieniu od posiadania Akcji poprzez spółki osobową i spółkę kapitałową. W rezultacie Grupa Luzon nabędzie pakiet kontrolny w Spółce.

Zgodnie z art. 5:70 holenderskiej ustawy o nadzorze finansowym, każdy podmiot, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami, z którymi działa w porozumieniu, nabywa bezpośrednio lub pośrednio kontrolę większościową (co najmniej 30% praw głosu) nad spółką akcyjną mającą siedzibę w Holandii, której akcje zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, zobowiązany jest do dokonania publicznego wezwania do sprzedaży wszystkich akcji. Jednakże jeżeli uchwała przedstawiona w punkcie 4 porządku obrad zostanie podjęta przez NWZ większością co najmniej 90% oddanych głosów, z wyłączeniem głosów Grupy Luzon i Akcjonariusza (lub Akcjonariuszy) działających w porozumieniu z Grupą Luzon, wymóg dokonania publicznego wezwania do sprzedaży wszystkich Akcji może zostać nieodwołalnie zniesiony przez NWZ.

Restrukturyzacja kapitałowa i Transakcja nie spowodują istotnej zmiany Grupy Luzon a tym samym zwracamy się do Akcjonariuszy o zniesienie wymogu ogłoszenia publicznego wezwania do sprzedaży wszystkich Akcji przez Grupę Luzon i osoby sprawujące nad nią kontrolę lub przez nią kontrolowane.

*Uchwała do pkt 5 porządku obrad.*

*[Postanawia się] wyrazić zgodę na nabycie pakietu kontrolnego w kapitale Spółki bez ogłoszenia przez Grupę Luzon lub jakąkolwiek osobę sprawującą bezpośrednio lub pośrednio kontrolę nad Grupą Luzon bądź bezpośrednio lub pośrednio przez nią kontrolowaną publicznego wezwania na sprzedaż akcji, zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie wyjątków w zakresie publicznych ofert przejęcia (Vrijstellingsbesluit overnamebiedingen Wft).*



## **4. Transakcja**

### **4.1. Uzasadnienie strategiczne Transakcji i procedura podejmowania decyzji**

W ostatnim czasie nie było pewności co do zamiarów Akcjonariusza większościowego Spółki. ITR 2012 sygnalizowała chęć sprzedaży swojego pakietu akcji. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że Sprzedaż tak dużego pakietu akcji na GPW przez Akcjonariusza większościowego miałby niekorzystny wpływ na cenę Akcji. Ponadto spółka chciałaby kontynuować swoją dotychczasową współpracę z GCH.

Ta niepewność została rozwiana dzięki Transakcji. ITR 2012 i Spółka uzgodniły, że ITR 2012 sprzeda posiadane przez siebie akcje, natomiast współpraca strategiczna pomiędzy Spółką a GCH będzie kontynuowana. Grupa Luzon popiera Transakcję i pozostanie ważnym Akcjonariuszem Spółki. Spółka postrzega tę Transakcję jako sposób na (i) skup Akcji własnych z dyskontem w stosunku do aktualnej ceny Akcji oraz ich wartości oraz sprzedaż Projektu Nova z zyskiem, (ii) wzmocnienie wzajemnie korzystnej współpracy z GCH oraz (iii) zwiększenie liczby Akcji w obrocie.

Organy Spółki rozważyły wszelkie zalety Transakcji. W ramach procesu transakcyjnego, po przeprowadzeniu dokładnej analizy, doszły do wniosku, że Transakcja leży w najlepszym interesie Spółki, Akcjonariuszy i innych interesariuszy, w tym pracowników, klientów i dostawców Spółki.

Podejmując decyzję o wyrażeniu zgody na Transakcję oraz zarekomendowaniu Akcjonariuszom głosowania za Proponowanymi Uchwałami, Zarząd i Rada Nadzorcza konsultowały się ze swoimi doradcami i Specjalnym Komitetem. Zarząd i Rada Nadzorcza wzięły pod uwagę wszelkie konsekwencje Transakcji, zarówno finansowe jak i inne, które zostały szczegółowo omówione w rozdziale 4.3 (*Opis Transakcji*), rozdziale 4.4 (*Prawo udziału w projektach deweloperskich i prawo pierwszeństwa wspólnwestora mniejszościowego*) i rozdziale 4.5 (*Aspekty finansowe Transakcji*).

### **4.2. Specjalny Komitet**

Od 29 września 2016 r. niezależni członkowie Rady Nadzorczej (czyli Yair Nahman Shilhav, Przemysław Kowalczyk i Reuben Sharoni) tworzą Specjalny Komitet mający za zadanie wydanie rekomendacji dla Organów Spółki w sprawie Transakcji.

Członkowie Specjalnego Komitetu nie mają żadnych relacji biznesowych z Akcjonariuszami większościowymi, nie wchodzi w skład żadnych organów Akcjonariuszy większościowych ani ich podmiotów powiązanych (poza Spółką i jej spółkami zależnymi) i nie są z nimi w żaden inny sposób powiązani.



Posiedzenia Specjalnego Komitetu odbyły się w dniach 29 września i 10 października 2016 r.

Pełny Zakres Czynności Specjalnego Komitetu znajduje się w **Error! Reference source not found.** do Dokumentu Informacyjnego. Specjalny Komitet zaangażował kancelarie Weil, Gotshal & Manges oraz Houthoff Buruma w roli odpowiednio polskich i holenderskich doradców prawnych oraz firmę Cushman & Wakefield jako niezależnego rzeczoznawcę majątkowego do pomocy przy ocenie Transakcji.

Członkowie Rady Nadzorczej (w tym członkowie Specjalnego Komitetu) wezmą udział w NWZ i wstępnym zgromadzeniu oraz przedstawią Akcjonariuszom rekomendacje w sprawie Transakcji.

#### **4.3. Opis Transakcji**

W dniu 9 listopada 2016 r. Spółka i ITR 2012 zawarły Umowę Ramową określającą szczegółowe warunki Transakcji. Poniżej znajduje się omówienie głównych elementów Umowy Ramowej.

- ITR 2012 kupi od Spółki udziały w kilku spółkach projektowych i w spółce posiadającej bank ziemi, które są współwłaścicielami Projektu Nova („**Spółki Projektowe**”) oraz nabędzie licencję na prawa własności intelektualnej (zdefiniowaną poniżej) za wynagrodzeniem, na które złożą się:
  - (i) Akcje będące przedmiotem Skupu, wycenione na 140.853.943,10 zł oraz
  - (ii) dopłata pieniężna w kwocie odzwierciedlającej część nakładów poniesionych w związku z Projektem Nova przed realizacją Transakcji („**Dodatkowe Świadczenie Pieniężne**”).
- Transakcja wymaga (w) podjęcia uchwał określonych w pkt 3 i 5 porządku obrad NWZ oraz (x) uzyskania stosownych zgód w związku z instrumentami finansowania związanymi z Projektem Nova; (y) zwolnienia pewnych zabezpieczeń ustanowionych w związku z Projektem Nova, a także (z) przeprowadzenia restrukturyzacji kapitałowej na poziomie akcjonariusza najpóźniej do czasu zrealizowania Transakcji.
- Spółka złoży ograniczone oświadczenia i zapewnienia dotyczące udziałów w Spółkach Projektowych oraz nieruchomości wchodzących w skład Projektu Nova.



### **Skup Akcji Własnych**

Spółka dokona skupu 108.349.187 Akcji Spółki będących przedmiotem Skupu, obecnie posiadanych przez ITR 2012 (stanowiących 39,8% Akcji) za cenę sprzedaży w kwocie 1,30 zł za Akcję (łącznie 140.853.943,10 zł) w zamian za: (i) sprzedaż Projektu Nova przez Spółkę na rzecz ITR 2012 za cenę ok. 161,8 mln zł; oraz (ii) zapłatę przez ITR 2012 Dodatkowego Świadczenia Pieniężnego.

### **Projekt Nova**

Projekt Nova realizowany jest na działce o powierzchni 17.100 m<sup>2</sup> położonej przy ul. Jaśminowej w dzielnicy Mokotów w Warszawie. Pierwszy etap inwestycji obejmie do 98 mieszkań i 8 lokali handlowo-usługowych o łącznej powierzchni 10 600 m<sup>2</sup>, budowanych w mniejszych modułach, które mogą być odrębnie realizowane. Budowa Projektu Nova rozpoczęła się w czerwcu 2016 r., a ukończenie pierwszego modułu planowane jest na IV kwartał 2017 r. Oczekuje się, że cały Projekt Nova zostanie zrealizowany do 2022 r.

### **Dodatkowe Świadczenie Pieniężne**

W ramach wynagrodzenia za sprzedaż Projektu Nova oraz udzielenie licencji na prawa własności intelektualnej, Spółka będzie uprawniona do otrzymania od ITR 2012 dodatkowego świadczenia pieniężnego w kwocie odzwierciedlającej część nakładów poniesionych w związku z Projektem Nova przed realizacją Transakcji („**Dodatkowe Świadczenie Pieniężne**”). Dodatkowe Świadczenie Pieniężne ma wynieść około 21 mln zł.

### **Warunki zawieszające**

Spółka, GCH i Grupa Luzon uzgodniły, że Transakcja będzie podlegać ograniczonej liczbie warunków zawieszających:

- podjęcie uchwał określonych w pkt 3 i 5 porządku obrad przez NWZ;
- zgoda wydana przez bank udzielający finansowania dla Projektu Nova poprzez instrumenty finansowania („**Instrumenty Finansowania Inwestycji**”) w stosunku do Transakcji;
- zwolnienie pewnych zabezpieczeń ustanowionych w związku z Projektem Nova oraz
- przeprowadzenie restrukturyzacji kapitałowej na poziomie akcjonariusza najpóźniej do czasu zrealizowania Transakcji.



### ***Udzielenie licencji na prawa własności intelektualnej***

W ramach Transakcji Spółka udzieli każdej Spółce Projektowej i każdemu członkowi Grupy GCH w pełni opłaconej, niepodlegającej opłatom licencyjnym, nieodwołalnej i bezterminowej licencji („**Licencja na Prawa Własności Intelektualnej**”) na posługiwanie się nazwami „Ronson”, „Nova” i „Nova Królikarnia”, włącznie z wszelkimi ich odmianami, tłumaczeniami lub transliteracjami, w związku z realizacją lub sprzedażą Projektu Nova.

### ***Podatek należny w związku z Transakcją***

Spółka i ITR 2012 uzgodniły, że wszelkie podatki od dochodów kapitałowych wynikających z Transakcji po odliczeniu ewentualnych ulg pokryją po połowie każda. Udział ITR 2012 w powyższych podatkach jest wliczony w cenę zakupu Projektu Nova.

### ***Rozwiązanie Umowy Ramowej***

ITR 2012 ma prawo rozwiązać Umowę Ramową przed realizacją Transakcji w przypadku określonych istotnych naruszeń zapewnień złożonych w Umowie Ramowej oraz zobowiązań dotyczących okresu przejściowego między podpisaniem Umowy Ramowej a zrealizowaniem przewidzianej w niej Transakcji.

### ***Prawo właściwe i właściwość sądów***

Umowa Ramowa podlega przepisom prawa holenderskiego, a sądy holenderskie mają wyłączną jurysdykcję w przypadku wszelkich sporów wynikających z Umowy Ramowej lub z nią związanych.

#### **4.4. Prawo udziału w projektach deweloperskich i prawo pierwszeństwa wspólninvestora mniejszościowego**

Spółka uzyska możliwość realizacji deweloperskich inwestycji mieszkaniowych w Polsce, których podejmą się lub do których przystąpią GCH i jej spółki stowarzyszone, poza Projektem Nova („**Prawo udziału w projektach deweloperskich**”). Spółka będzie miała prawo nabyć 50% udziałów w takich projektach na podstawie wartości rynkowej nieruchomości na dany moment, określonej przez zewnętrznego rzeczoznawcę majątkowego. Jeżeli Spółka zdecyduje się uczestniczyć w projekcie, będzie również zobowiązana zapewnić 50% kwoty potrzebnej na jego realizację.

Spółka uzyska prawo pierwokupu udziałów mniejszościowych, które zostaną wystawione na sprzedaż przez GCH i jej spółki stowarzyszone w inwestycjach mieszkaniowych w Polsce („**Prawo pierwszeństwa wspólninvestora mniejszościowego**”). Spółka będzie miała prawo do nabywania tych udziałów, przy czym cenę zakupu, warunki finansowania i pozostałe



warunki zostaną zaproponowane przez GCH. Jeżeli Spółka i GCH oraz jej spółki stowarzyszone nie uzgodnią warunków lub Spółka zgłosi, że nie zamierza inwestować, GCH i jej spółki stowarzyszone będą uprawnione do pozyskania wspólninwestora zewnętrznego, o ile warunki zaoferowane takiemu inwestorowi nie będą korzystniejsze (w żadnym istotnym zakresie) od warunków zaproponowanych Spółce.

Wyżej przedstawione ustalenia pozostają w mocy (x) do czwartej rocznicy zamknięcia Transakcji, (y) do chwili gdy Grupa Luzon przestanie posiadać ponad 50% akcji (z wyłączeniem wszelkich akcji własnych) lub (z) do czasu dopuszczenia się jakiegokolwiek istotnego naruszenia przez Spółkę, Grupę Luzon lub ich odpowiednie grupy Umowy Ramowej lub umowy z dnia 9 listopada 2016 r. zawartej pomiędzy Luzon a ITR 2012 w związku z wykonaniem Umowy Ramowej — w zależności od tego, co nastąpi wcześniej.

#### **4.5. Aspekty finansowe Transakcji**

Oczekuje się, że łączna wartość wynagrodzenia należnego za Projekt Nova wyniesie szacunkowo 161,8 mln zł (w zależności od nakładów poniesionych w związku z Projektem Nova przed Zamknięciem Transakcji. Przewiduje się, że w wyniku Transakcji Spółka zrealizuje zysk ze sprzedaży Projektu Nova w wysokości 49 mln zł.

Spółka dokonuje skupu Akcji własnych z dyskontem 23,1% w stosunku do wartości, dzięki czemu wskaźnik wartości kapitałów własnych na Akcję wzrośnie z 1,68 zł na Akcję (na dzień 30 czerwca 2016 r.) do 2,16 zł na Akcję, czyli o 28,3%.

Powyższe obliczenia zostały dokonane przy założeniu zmniejszenia kapitałów własnych o 140,9 mln zł (akcje własne) oraz uzyskania 36,6 mln zł ze sprzedaży Projektu Nova. Akcje będące przedmiotem Skupu obejmowane przez Spółkę w ramach Transakcji, łącznie 108.349.187 Akcji, nie zostały uwzględnione w tych obliczeniach.

Po zakończeniu Transakcji zadłużenie netto Spółki ma zmniejszyć się o kwotę Dodatkowego Świadczenia Pieniężnego. Zgodnie z projekcjami Spółki wskaźnik zadłużenia netto do kapitałów własnych pozostanie poniżej poziomu 50% w okresie objętym prognozą.

#### ***Wycena Akcji***

Spółka dokona odkupu Akcji będących przedmiotem Skupu po cenie sprzedaży w kwocie 1,30 zł za Akcję. Oznacza to dyskonto 1,5% w stosunku do kursu zamknięcia z dnia 9 listopada 2016 r. oraz dyskonto 22,6% w stosunku do wartości Akcji na dzień 30 czerwca 2016 r.

Średni kurs zamknięcia akcji według danych FactSet za sześć ostatnich miesięcy od 9 maja 2016 r. do 9 listopada 2016 r. (czyli ostatniego dnia roboczego przed dystrybucją niniejszego Dokumentu Informacyjnego) wynosi 1,42 zł co oznacza dyskonto 1,5%.



### **Wycena Projektu Nova**

Spółka zleciła przeprowadzenie niezależnej wyceny Projektu Nova firmie Cushman and Wakefield. Główne ustalenia firmy Cushman and Wakefield to:

**Lokalizacja/usytuowanie:** Nieruchomość znajduje się w warszawskiej dzielnicy Mokotów, na ul. Jaśminowej, blisko Parku Królikarnia. W sąsiedztwie znajdują się zarówno tereny mieszkalne, jak i niezabudowane tereny zielone.

**Opis:** Nieruchomość składająca się z 37 działek tworzących trzy odrębne kompleksy o łącznej powierzchni 82.699 m<sup>2</sup>, przeznaczona pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe wraz z drogami wewnętrznymi i terenami zielonymi. Planowana całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 40.800 m<sup>2</sup>. Prawa do nieruchomości są ujęte w 12 księgach wieczystych.

Na dzień wyceny uzyskano pozwolenie na budowę dla fazy I, a budowa jest w toku. Wydatkowano już 15% kosztów, w tym na niektóre podłączenia mediów.

Nieruchomość ma dostęp do ul. Jaśminowej, która jest drogą publiczną. Dostęp do mediów jest ograniczony i znajduje się przy granicy nieruchomości.

**Planowanie:** W planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, częściowo pod usługi (sport, turystykę i edukację), a 13% terenu jest przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

**Tytuł prawny:** Wycena dotyczy prawa własności.

**Metoda wyceny:** Porównywalna/rezydualna

**Wartość rynkowa:** 147.200.000 zł

### **4.6. Orientacyjny harmonogram**

Do celów informacyjnych, proponowany harmonogram Transakcji wygląda następująco:

<b>Data</b>	<b>Zdarzenie</b>
10 listopada 2016 r.	Publikacja niniejszego Dokumentu Informacyjnego
19 grudnia 2016 r.	Wstępne NWZ w Warszawie (Polska)
22 grudnia 2016 r.	NWZ w Rotterdamie (Holandia)
23 grudnia 2016 r.	Przewidywany dzień realizacji Transakcji



## 5. Poparcie i rekomendacje Organów Spółki

Zarząd i Rada Nadzorcza ustaliły jednomyślnie, uwzględniając różne czynniki (w tym zagadnienia opisane w rozdziale 4.3 (*Opis Transakcji*), rozdziale 4.4 (*Prawo udziału w projektach deweloperskich i prawo pierwszeństwa wspólnwestora mniejszościowego*) i rozdziale 4.5 (*Aspekty finansowe Transakcji*)), że realizacja Transakcja jest w najlepszym interesie Spółki, Akcjonariuszy i innych interesariuszy, w tym pracowników, klientów i dostawców Spółki. W tym celu Organy Spółki przeprowadziły rozmowy ze swoimi doradcami prawnymi, kancelariami Weil, Gotshal & Manges oraz Houthoff Buruma i z niezależnym rzeczoznawcą majątkowym z firmy Cushman & Wakefield działającym na zlecenie Spółki.

W związku z powyższym Organy Spółki jednomyślnie rekomendują Akcjonariuszom głosowanie za podjęciem Proponowanych Uchwał.





## 6. Informacje dodatkowe

### 6.1. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej oraz siedziba

Skład i funkcje poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Zajmowane stanowisko</b>
Tomasz Łapiński	Członek Zarządu A, Dyrektor Finansowy (niezależny)
Andrzej Gutowski	Członek Zarządu A, Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu (niezależny)
Shraga Weisman	Członek Zarządu A, Dyrektor Generalny (niezależny)
Erez Hanoch Yoskovitz	Członek Zarządu B
Roy Vishnovizki	Członek Zarządu B
Mark Segall	Członek Rady Nadzorczej
Yair Nahman Shilhav	Członek Rady Nadzorczej (niezależny)
Reuben Sharoni	Członek Rady Nadzorczej (niezależny)
Przemysław Kowalczyk	Członek Rady Nadzorczej (niezależny)
Amos Luzon	Członek Rady Nadzorczej

Siedziba Ronson Europe N.V. znajduje się pod adresem Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam, Holandia.

### 6.2. Znaczący Akcjonariusze

Zgodnie z zawiadomieniami otrzymanymi od Akcjonariuszy, następujący Akcjonariusze posiadają aktualnie 3% lub więcej udziałów w kapitale Spółki:

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba Akcji</b> <i>(na dzień 9 listopada 2016)</i>	<b>% Akcji</b> <i>(na dzień 9 listopada 2016)</i>
ITR 2012	87 449 187	32,10%
I.T.R. Dori B.V.	87 449 187	32,10%
RN Residential B.V. <sup>1</sup>	41 800 000	15,34%
Metlife Otwarty Fundusz	n/d	od 3% do 5%
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emertalny	n/d	od 5% do 10%

<sup>1</sup> RN Residential B.V. jest holenderską spółką wspólnie kontrolowaną przez Grupę Luzon oraz ITR 2012.



### **6.3. Znaczące lub istotne zmiany**

Z wyjątkiem informacji ujawnionych w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, od 30 czerwca 2016 r. (ostatniego dnia objętego najnowszym okresowym sprawozdaniem finansowym) nie wystąpiły żadne istotne zmiany sytuacji finansowej lub giełdowej Spółki.

Wartość Akcji podlega wahaniom kursów giełdowych i kursów wymiany walut, a GPW, rynki globalne lub sama Spółka mogą doświadczać istotnych niekorzystnych zmian z przyczyn niezależnych od Spółki.

### **6.4. Dokumenty do wglądu**

Zwracamy Państwa uwagę na następujące dokumenty (lub ich fragmenty) włączone do niniejszego Dokumentu Informacyjnego przez odniesienie, których kopie są dostępne do wglądu dla Akcjonariuszy na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.pwp.ronson.pl](http://www.pwp.ronson.pl):

- a. Statut Spółki,
- b. Sprawozdanie roczne Spółki za rok obrotowy 2015,
- c. Sprawozdanie półroczne Spółki z 30 czerwca 2016 r.

Powyższe dokumenty są również dostępne do wglądu dla Akcjonariuszy w siedzibie spółki w Holandii pod adresem Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam oraz w jej polskim oddziale przy al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach 9:00-17:00.

## Załącznik A Definicje

Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, następujące terminy i wyrażenia użyte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym mają przypisane poniżej znaczenia (terminy i wyrażenia, których definicje są podane w liczbie pojedynczej mają takie samo znaczenie, jeśli zostaną użyte w liczbie mnogiej i vice versa):

<b>Dodatkowe Świadczenie Pieniężne</b>	dotatkowa płatność gotówkowa w kwocie odzwierciedlającej część nakładów poniesionych w związku z Projektem Nova przed zrealizowaniem Transakcji
<b>Porządek Obrad</b>	porządek obrad NWZ podany w Ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia
<b>Statut</b>	statut spółki z dnia 30 czerwca 2011 r.
<b>Organy Spółki</b>	Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza Spółki
<b>Akcje będące przedmiotem Skupu</b>	108.349.187 akcji, stanowiących 39,78% Akcji Spółki, posiadanych przez ITR 2012
<b>Dokument Informacyjny Spółka</b>	niniejszy dokument informacyjny dla akcjonariuszy Ronson Europe N.V.
<b>Ogłoszenie o zwołaniu NWZ</b>	ogłoszenie zwołujące NWZ zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym
<b>NWZ</b>	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane na dzień 22 grudnia 2016 r. na godzinę 11:00 CET w Rotterdamie w Holandii
<b>GCH</b>	Global City Holdings B.V.
<b>Licencja na własność intelektualną</b>	w pełni opłacona, niepodlegająca opłatom licencyjnym, nieodwołalna, bezterminowa licencja na posługiwanie się nazwami "Ronson", "Nova" i "Nova Królikarnia", w tym wszelkimi ich odmianami, tłumaczeniami lub transliteracjami w związku z realizacją lub sprzedażą Projektu Nova
<b>ITR 2012</b>	I.T.R. 2012 B.V.
<b>Zarząd</b>	zarząd ( <i>bestuur</i> ) Spółki
<b>Umowa Ramowa</b>	umowa między ITR 2012 i Spółką dotycząca przeprowadzenia i realizacji Transakcji
<b>Prawo pierwszeństwa wspólnwestora mniejszościowego</b>	prawo pierwszeństwa nabycia udziałów mniejszościowych wystawionych na sprzedaż przez GCH i jej spółki stowarzyszone w inwestycjach mieszkaniowych w Polsce
<b>Projekt Nova</b>	udział w inwestycji Nova Królikarnia, zlokalizowanej w dzielnicy Mokotów w Warszawie, przy ul. Jaśminowej



<b>Prawo udziału w projektach deweloperskich</b>	prawo uczestniczenia w realizacji inwestycji mieszkaniowych w Polsce, których podejmą się lub do których przystąpią GCH i jej spółki stowarzyszone, poza Projektem Nova
<b>Cena Zakupu</b>	1,30 zł
<b>Spółki Projektu</b>	kilka spółek zaangażowanych w projekt oraz spółka osobowa będąca właścicielem banku ziemi, które są współwłaścicielami Projektu Nova
<b>Instrumenty Finansowania Inwestycji</b>	Instrumenty finansowania inwestycji związane z Projektem Nova
<b>Proponowane Uchwały</b>	uchwały dotyczące punktu 3, 4 i 5 Porządku Obrad przedstawione w części 3 ( <i>Porządek Obrad i Proponowane Uchwały</i> )
<b>Akcjonariusze</b>	właściciele akcji
<b>Akcje</b>	akcje na okaziciela stanowiące udział w kapitale Spółki, o wartości nominalnej 0,02 euro każda
<b>Specjalny Komitet</b>	Specjalny Komitet powołany przez Radę Nadzorczą w dniu 29 września 2016 r. w celu określenia, opracowania i rozważenia alternatywnych rozwiązań oraz w celu opracowania zaleceń co do Transakcji i przyszłej strategii Spółki
<b>Rada Nadzorcza</b>	rada nadzorcza ( <i>raad van commissarissen</i> ) Spółki
<b>Transakcja</b>	transakcja określona w Umowie Ramowej
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie



## Załącznik B Regulamin Specjalnego Komitetu

### REGULAMIN SPECJALNEGO KOMITETU

W

### RONSON EUROPE N.V. ("SPÓŁKA")

#### Regulamin Specjalnego Komitetu złożonej z członków Rady Nadzorczej

#### 1. POWSTANIE I SKŁAD

- 1.1. Spółka rozważa przeprowadzenie transakcji z Global City Holdings B.V. („GCH”) i I.T.R. 2012 B.V. („ITR 2012”), będącej spółką pośrednio zależną od GCH, w wyniku której Spółka ma między innymi dokonać skupu akcji własnych posiadanych przez ITR 2012, stanowiących 39,78 % istniejących akcji Spółki w zamian za przekazanie udziałów w inwestycji Nowa Królikarnia („Projekt Nova”) na rzecz ITR 2012 („Transakcja”).
- 1.2. Spółka zachowuje wysokie standardy etyczne i prawne w ramach wykonywania swoich zobowiązań i uznaje, że transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi mogą być obciążone ryzykiem rzeczywistego lub pozornego konfliktu interesów członków zarządu Spółki („Członkowie Zarządu”), członków rady nadzorczej Spółki („Członkowie Rady Nadzorczej”) oraz dyrektorów, etc. z interesami Spółki.
- 1.3. W dniu 29 września 2016 r. Rada Nadzorcza Spółki („Rada Nadzorcza”) podjęła uchwałę powołującą specjalny komitet składający się z niezależnych Członków Rady Nadzorczej („Specjalny Komitet”). Celem Specjalnego Komitetu jest analiza Transakcji niezależnie od głównych akcjonariuszy Spółki oraz Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej mianowanych przez akcjonariuszy oraz przedstawienie Transakcji Zarządowi, Radzie Nadzorczej i walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki do akceptacji.
- 1.4. Uprawnienia Specjalnego Komitetu zostały opisane w niniejszym regulaminie i zaakceptowane przez Radę Nadzorczą w dniu 6 października 2016 r. Specjalny Komitet nie ma uprawnień wykonawczych.
- 1.5. Każdy z członków Rady Nadzorczej oraz Członków Zarządu podpisał kopię niniejszego regulaminu Specjalnego Komitetu, uznając i potwierdzając, że w pełni rozumie ten dokument i zamierza się do niego w pełni stosować.



- 1.6. Każdy Członek Rady Nadzorczej będący członkiem Specjalnego Komitetu należycie potwierdził, że spełnia kryteria niezależności określone w art. 20 ustęp 2 Statutu Spółki.
- 1.7. Każdy Członek Rady Nadzorczej może zwołać zebranie Specjalnego Komitetu, bez formalnego zwołania, i ustala porządek obrad dla każdego zebrania.
- 1.8. Specjalny Komitet może wnioskować, żeby dowolny Członek Zarządu, dyrektor, członek kadry kierowniczej lub inny kluczowy pracownik grupy Spółki albo inne osoby, z którymi Specjalny Komitet może się konsultować, wzięła udział w całym zebraniu albo jego części i udostępniła informacje wymaganych przez Specjalny Komitet; Specjalny Komitet ma także prawo do uzyskania wszelkiej pomocy lub odpowiedzi od kluczowych akcjonariuszy Spółki.

## **2. ODPOWIEDZIALNOŚĆ I UPRAWNIENIA**

- 2.1. Rada Nadzorcza delegowała odpowiedzialność za analizę Transakcji na rzecz Specjalnego Komitetu.
- 2.2. Specjalny Komitet:
  - a. dokona analizy czy:
    - (i) Transakcja jest w interesie Spółki i jej interesariuszy, w tym akcjonariuszy niezależnych (czyli akcjonariuszy niebędących częścią akcjonariuszy większościowych ani z nimi w żaden sposób niepowiązanych);
    - (ii) Transakcja zawierana jest na godziwych warunkach oraz na zasadach rynkowych a także czy warunki Transakcji byłyby identyczne gdyby w Transakcję nie był zaangażowany akcjonariusz większościowy;
    - (iii) istnieją uzasadnione powody biznesowe, dla których Spółka powinna zawrzeć Transakcję;
    - (iv) Transakcja wpłynie na niezależność niezależnych Członków Rady Nadzorczej oraz
    - (v) czy Transakcja wiąże się z potencjalnym ryzykiem naruszenia dobrego imienia jakie może powstać w wyniku albo w związku z Transakcją;
  - b. uzyska wszelkie informacje lub materiały wymagane od Spółki, które są istotne dla oceny Transakcji;
  - c. uzyska opinię kadry zarządzającej Spółki w sprawie warunków Transakcji (albo wszelkich sprawozdań, opracowań lub informacji dotyczących Transakcji) w celu zapewnienia wsparcia podczas analizy i oceny tych warunków;



- d. zaprosi każdego pracownika lub członka kadry kierowniczej podmiotów z grupy Spółki na posiedzenie Specjalnego Komitetu, jeśli wymagają tego okoliczności oraz
  - e. zatwierdzi publikację wszelkich dokumentów, ogłoszeń, reklam, pism lub innych wiadomości związanych z Transakcją.
- 2.3. Specjalny Komitet przedstawi rekomendację odnośnie Transakcji Zarządowi, Radzie Nadzorczej i walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

### **3. ZATWIERDZENIE PRZEZ ZARZĄD**

- 3.1. Zarząd dołoży wszelkich starań, żeby zapewnić podjęcie przez Członków Zarządu, Spółki i jej dyrektorów, członków kadry kierowniczej oraz doradców współpracy bez zbędnej zwłoki tak, aby Specjalny Komitet mógł wypełniać swoje obowiązki i wykonywać uprawnienia określone w punkcie 2 powyżej. Jeżeli publikacja lub udostępnienie dokumentu lub wiadomości wymaga zgody Specjalnego Komitetu, należy zapewnić Specjalnego Komitetu odpowiedni czas na zapoznanie się z takim dokumentem lub wiadomością. Specjalny Komitet nie może samodzielnie opublikować ani udostępnić żadnego dokumentu ani wiadomości bez uprzedniej zgody Zarządu i radcy prawnego Spółki.
- 3.2. Spółka zobowiązuje się, że:
- a. żaden z jej dyrektorów, członków kadry kierowniczej, pracowników ani doradców nie podejmie ani nie zaniecha działania, które może lub mogłoby mieć istotny wpływ na Transakcję bez uzyskania uprzedniej zgody Specjalnego Komitetu;
  - b. wszelkie wiadomości otrzymane przez Zarząd lub Radę Nadzorczą, które mają związek z Transakcją lub jakimkolwiek zagadnieniem, które może lub mogłoby mieć istotny wpływ na Transakcję, będą niezwłocznie przekazywane Specjalnemu Komitetowi;
  - c. żadna rekomendacja dla akcjonariuszy w związku z Transakcją lub jakimkolwiek zagadnieniem, które może lub mogłoby mieć istotny wpływ na Transakcję, nie zostanie wydana, ani żaden dokument, wiadomość ani ogłoszenie mające związek z Transakcją lub jakimkolwiek zagadnieniem, które może lub mogłoby mieć istotny wpływ na Transakcję, nie zostaną opublikowane ani udostępnione bez uzyskania uprzedniej zgody Specjalnego Komitetu;
  - d. Specjalny Komitet zostanie poinformowany o wszelkich istotnych wydarzeniach związanych ze Spółką lub członkami jej grupy kapitałowej.



#### **4. KWORUM I SPRAWY ORGANIZACYJNE**

- 4.1. Korum wymagane do rozpatrywania spraw na posiedzeniach Specjalnego Komitetu wynosi dwie trzecie liczby członków Specjalnego Komitetu (wśród członków stanowiących korum musi być Przewodniczący Specjalnego Komitetu albo osoba przez niego wyznaczona, w zależności od okoliczności).
- 4.2. Należycie zwołane posiedzenie Specjalnego Komitetu, na którym jest korum ma prawo do wykonywania wszystkich lub części swoich uprawnień, kompetencji lub dyspozycji, które zostały Specjalnemu Komitetowi powierzone lub które Specjalny Komitet może wykonywać.
- 4.3. Specjalny Komitet zbiera się wtedy, kiedy jest to konieczne do wypełniania jego obowiązków.
- 4.4. Zebrania Specjalnego Komitetu mogą odbywać się przy fizycznej obecności członków albo w formie wideokonferencji lub audiokonferencji.

#### **5. CZAS FUNKCJONOWANIA SPECJALNEGO KOMITETU**

Specjalny Komitet funkcjonuje do czasu zakończenia Transakcji albo do dnia 31 marca 2017 r., w zależności od tego, który z tych terminów przypada wcześniej.





## Załącznik C Ogłoszenie o zwołaniu NWZ

### Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Ronson Europe N.V. w Rotterdamie, Holandia

Zarząd spółki Ronson Europe N.V. z siedzibą w Rotterdamie, Holandia („**Spółka**”), zgodnie ze statutem spółki („**Statut Spółki**”), zwołuje nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki („**NWZ**”) na dzień 22 grudnia 2016 r. w siedzibie Spółki przy Weena 210-212, Rotterdam, Holandia, na godz. 11:00 czasu środkowoeuropejskiego.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy jest następujący:

- 1) Otwarcie NWZ
- 2) Omówienie transakcji związanej między innymi ze skupem przez Spółkę wszystkich akcji Spółki znajdujących się w posiadaniu spółki I.T.R. 2012 B.V. („**ITR 2012**”) w zamian za jej udziały w inwestycji Nova Królikarnia („**Projekt Nova**”) dla ITR 2012. Cena sprzedaży Akcji będących przedmiotem Skupu wynosi 1,30 zł („**Transakcja**”).
- 3) Upoważnienie Zarządu do nabycia Akcji, pod warunkiem podjęcia przez NWZ uchwały z punktu 5 przedmiotu obrad.\*
- 4) Umorzenie Akcji będących przedmiotem Skupu pod warunkiem nabycia Akcji będących przedmiotem Skupu przez Spółkę.\*\*
- 5) Zgoda na nabycie, bezpośrednio lub pośrednio, udziału większościowego (kontrolnego) w kapitale Spółki bez obowiązku publicznego wezwania na wszystkie akcje Spółki, przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. („**Grupa Luzon**”) lub jakiegokolwiek podmiot sprawujący, bezpośrednio lub pośrednio, kontrolę nad Grupą Luzon albo, bezpośrednio lub pośrednio, przez nią kontrolowany (w tym I.T.R. Dori B.V.), co jest wymagane zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie wyjątków w zakresie publicznych ofert przejęcia (*Vrijstellingsbesluit overnamebiedingen Wft*).\*\*\*
- 6) Sprawy różne.
- 7) Zamknięcie obrad NWZ.

*Punkt oznaczony \* wymaga podjęcia uchwały przez NWZ.*

*Punkt oznaczony \*\* wymaga podjęcia uchwały przez NWZ.*

*Punkt oznaczony \*\*\* wymaga podjęcia uchwały przez NWZ większością co najmniej 90% oddanych głosów, z wyłączeniem głosów Grupy Luzon i Akcjonariusza (lub Akcjonariuszy) działających wspólnie z Grupą Luzon*

W odniesieniu do artykułu 33.5 Statutu Spółki, dla akcjonariuszy sporządzono dokument informacyjny wraz z załącznikami („**Dokument Informacyjny**”), w celu poinformowania NWZ o wszystkich faktach i okolicznościach związanych z uchwałami. Dokument



Informacyjny opublikowano i jest on dostępny na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.pwp.ronson.pl](http://www.pwp.ronson.pl).

Wszystkie pozostałe dokumenty sporządzone na potrzeby NWZ (zarówno w języku angielskim, jak i polskim) opublikowano i są one dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.pwp.ronson.pl](http://www.pwp.ronson.pl), w tym:

- A. porządek obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy wraz z dokumentami powiązаныmi;
- B. opis procedury głosowania przez pełnomocnika wskazanego przez Spółkę, wzór pełnomocnictwa wraz z projektem poleceń dotyczących głosowania.

### **Wstępne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w Warszawie, Polska**

Zarząd Spółki zwołał również wstępne zgromadzenie akcjonariuszy („**Wstępne Zgromadzenie Akcjonariuszy**”) na dzień 19 grudnia 2016 r. w siedzibie Spółki w Warszawie, Polska, przy Alei Komisji Edukacji Narodowej 57, o godz. 15:00 czasu środkowoeuropejskiego. Porządek obrad Wstępnego Zgromadzenia Akcjonariuszy będzie odzwierciedlał ww. porządek NWZ, za wyjątkiem głosowania nad uchwałami, o których mowa w porządku obrad, pozycje nr 3, 4 oraz 5.

### **Rejestracja**

Zgodnie z art. 38 Statutu Spółki w NWZ uprawnieni są jedynie akcjonariusze Spółki, którzy, nie później niż 7-go dnia przed NWZ, tj. 15 grudnia 2016 r. do godz. 17:00 czasu środkowoeuropejskiego, złożą oryginały imiennych świadectw depozytowych wydanych przez upoważnionych pośredników finansowych w Polsce prowadzących rachunki papierów wartościowych takich akcjonariuszy, potwierdzających liczbę akcji posiadanych przez akcjonariuszy w Spółce na 28 dzień przed NWZ, 24 listopada 2016 r.:

- w siedzibie Spółki w Polsce przy Alei Komisji Edukacji Narodowej 57, Warszawa (w dni robocze, pn-pt, od godz. 9:00 do 17:00 czasu środkowoeuropejskiego); lub
  - w siedzibie Spółki w Holandii przy Weena 210-212, 3012 NJ Rotterdam (w dni robocze, pn-pt, od godz. 09:00 do 17:00 czasu środkowoeuropejskiego),
- pod warunkiem, że złożone, imienne świadectwo depozytowe nie zostanie wycofane ze Spółki przez danego akcjonariusza przed NWZ. Akcjonariusze zamierzający uczestniczyć we Wstępnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy są zobowiązani złożyć w Spółce oryginał imiennego świadectwa depozytowego, jak opisano powyżej, na którykolwiek z adresów podanych powyżej, nie później niż w dniu 15 grudnia 2016 r., godz., do godz. 17:00 czasu środkowoeuropejskiego.



Każdy Akcjonariusz może wziąć udział we Wstępnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy oraz NWZ i wykonywać prawa akcjonariusza, w tym prawo do głosowania na NWZ osobiście lub przez upoważnionego przedstawiciela lub pełnomocnika, w tym przez pełnomocnika wskazanego przez Spółkę; stosowne upoważnienie należy złożyć lub poświadczyć na piśmie. Akcjonariusze mogą upoważnić pełnomocnika wskazanego przez Spółkę do udziału w NWZ i głosowania w ich imieniu zgodnie z poleceniami dot. głosowania poprzez wypełnienie wzoru pełnomocnictwa dostępnego na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.pwp.ronson.pl](http://www.pwp.ronson.pl) i doręczenie go do Spółki na Wstępnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy lub przesłanie go do siedziby Spółki w Holandii i Polsce na adresy wskazane powyżej.

Informuje się akcjonariuszy, że są zobowiązani dokładnie zapoznać się z informacjami dotyczącymi NWZ i Wstępnego Zgromadzenia Akcjonariuszy dostępnymi na stronie internetowej Spółki pod adresem [www.pwp.ronson.pl](http://www.pwp.ronson.pl), oraz ze wszelkie pytania dotyczące Wstępnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i NWZ należy kierować do Zarządu z dopiskiem: NWZ EGM Ronson Europe N.V., na jeden z poniższych adresów:

***W Holandii:***

Ronson Europe N.V.  
Weena 210-212  
3012NJ Rotterdam  
Holandia  
Faks: +31 10 201 36 08  
email: [relacje@ronson.pl](mailto:relacje@ronson.pl)

***W Polsce:***

Ronson Europe N.V.  
na adres: Ronson Development Management sp. z  
o.o.  
Aleja Komisji Edukacji Narodowej 57  
Warszawa  
Faks: + 48 (22) 823 97 99  
email: [relacje@ronson.pl](mailto:relacje@ronson.pl)

Rotterdam, 10 listopada 2016 r.  
Zarząd