

Repertorium A Nr 1608/2023

**AKT NOTARIALNY**

Dnia trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (31.03.2023) Bartłomiej Jabłoński, notariusz w Warszawie, prowadzący kancelarię notarialną w Warszawie przy ulicy Żelaznej nr 41 lokal 7, w tej kancelarii notarialnej spisał protokół Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii A, wyemitowanych przez spółkę pod firmą: **PARGELA 102 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznowoli** (adres: 05-506 Lesznowola, ulica Jedności 30G lok. 1 (NIP: 1090003510, REGON: 147089960), zwaną dalej również „Spółką” lub „Emitentem”, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000497109, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie notarialnym i dotyczącej Spółki informacji, odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 31 marca 2023 roku, odbytego w tym samym dniu w kancelarii notarialnej Bartłomieja Jabłońskiego w Warszawie przy ulicy Żelaznej nr 41 lokal 7 (**“Zgromadzenie Obligatariuszy”**)).-----

**PROTOKÓŁ  
ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

Zgromadzenie Obligatariuszy otworzył Marcin Robert Gutaj – według jego oświadczenia jedyny członek zarządu – prezes zarządu Spółki – który oświadczył, że na dzień dzisiejszy, na godzinę 10:00 w Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ul. Żelaznej 41 lok. 7, 00-836 Warszawa, zostało prawidłowo zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii A, wyemitowanych na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 22 marca 2021 roku w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 22 marca 2021 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A, przydzielonych na mocy uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 31 marca 2021 roku (**“Obligacje”**), z następującym porządkiem obrad:-----

- 1) Otwarcie Zgromadzenia Obligatariuszy;-----
- 2) Wybór przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy;-----
- 3) Sporządzenie i podpisanie listy obecności;-----
- 4) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy i jego zdolności do podejmowania uchwał;-----
- 5) Udzielenie głosu uczestnikom Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie podejmowanej uchwały lub uchwał;-----
- 6) Przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;-----
- 1) Głosowanie przez Zgromadzenie Obligatariuszy nad podjęciem uchwały lub uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zmianę Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, o których jest mowa w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. m. in. zmianę wysokości oprocentowania, zmianę terminów spełniania świadczeń wynikających z obligacji, zmianę warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, zmianę podmiotu pełniącego obowiązki administratora zabezpieczeń i administratora zastawów oraz zmianę części przypadków naruszeń objętych pkt 5.15.4. warunków emisji;-----
- 7) Zamknięcie Zgromadzenia Obligatariuszy.-----

~~Ad. 2-porządku obrad:~~-----

Otwierający Zgromadzenie Obligatariuszy zaproponował wybór Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Otwierający Zgromadzenie Obligatariuszy oświadczył, że

zgłoszono jedną kandydaturę w jego osobie, to jest w osobie Marcin Robert Gutaj, który wyraził zgodę na kandydowanie.-----  
Marcin Robert Gutaj zaproponował podjęcie następującej uchwały: -----

**„Uchwała nr 1  
z dnia 31/03/2023 roku  
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii A  
wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
Parcela 102 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznowoli  
w sprawie: wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy.**

**§ 1.**

Działając na podstawie art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach ("Ustawa o Obligacjach") Zgromadzenie Obligatariuszy wybiera na Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy Marcina Roberta Gutaj.-----

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia."-----  
Otwierający Zgromadzenie Obligatariuszy stwierdził, że w głosowaniu tajnym nad podjęciem uchwały oddano 5.135 ważnych głosów, co stanowi **80,17% wartości nominalnej Obligacji obecnych na zgromadzeniu**, co stanowi 80,17 % w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, przy czym: „za” uchwałą oddano 5.135 głosów, „przeciw” uchwale oddano 0 głosów, oraz oddano 0 głosów wstrzymujących się, wobec czego Otwierający Zgromadzenie Obligatariuszy stwierdził, że Uchwała została **podjęta**.-----

**Ad. 3, 4 i 5 porządku obrad:**-----

Marcin Robert Gutaj wybór na Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy przyjął i stwierdził, że:-----

- Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane w sposób prawidłowy zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obligacjach, poprzez ogłoszenie opublikowane w dniu 09 marca 2023 roku na stronie internetowej Emitenta,-----

- warunki emisji Obligacji dopuszczają zmianę wszystkich postanowień Warunków Emisji oraz Zgromadzenie Obligatariuszy może również podejmować uchwały w innych sprawach określonych w Warunkach Emisji,-----

- zgodnie z ust. 5.13 pkt 4 warunków emisji Obligacji, Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się w Warszawie,-----

- ilość obligacji wyemitowanych w ramach serii A wynosi 6.405.-----

Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy zarządził sporządzenie listy obecności, następnie podpisał ją i wyłożył do wglądu podczas Zgromadzenia Obligatariuszy.-----

Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy oświadczył, że na Zgromadzeniu Obligatariuszy reprezentowane jest **80,17%** w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji tj. obligacji mających prawo do uczestniczenia w zgromadzeniu, uprawnionych do 5.135 głosów, w związku z czym jest ono zdolne do podejmowania uchwał.-----

**Ad. 6 porządku obrad:**-----

Przewodniczący Zgromadzenia przedstawił porządek obrad ogłoszony w dniu 09 marca 2023 roku na stronie internetowej Spółki.-----

Przewodniczący Zgromadzenia zaproponował powzięcie następującej uchwały: -----

**„Uchwała nr 2  
z dnia 31/03/2023 roku  
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii A  
wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
Parcela 102 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznowoli  
w sprawie: przyjęcia porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.**

**§ 1.**

Zgromadzenie Obligatariuszy przyjmuje porządek obrad zgodny z ogłoszeniem, które ukazało się w dniu 09 marca 2023 roku na stronie internetowej Spółki, z uwzględnieniem korekty oczywistej omyłki pisarskiej w zakresie numeracji w ten sposób, że po punkcie 6) następują punkt 7) i punkt 8), który to porządek obrad ma następujące brzmienie: -----

- 1) Otwarcie Zgromadzenia Obligatariuszy; -----
- 2) Wybór przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy; -----
- 3) Sporządzenie i podpisanie listy obecności; -----
- 4) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy i jego zdolności do podejmowania uchwał; -----
- 5) Udzielenie głosu uczestnikom Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie podejmowanej uchwały lub uchwał; -----
- 6) Przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy; -----
- 7) Głosowanie przez Zgromadzenie Obligatariuszy nad podjęciem uchwały lub uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zmianę Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, o których jest mowa w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. m. in. zmianę wysokości oprocentowania, zmianę terminów spełniania świadczeń wynikających z obligacji, zmianę warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji, zmianę podmiotu pełniącego obowiązki administratora zabezpieczeń i administratora zastawów oraz zmianę części przypadków naruszeń objętych pkt 5.15.4. warunków emisji; -----
- 8) Zamknięcie Zgromadzenia Obligatariuszy. -----

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia." -----  
Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdził, że w głosowaniu jawnym nad podjęciem uchwały oddano 5.135 ważnych głosów, co stanowi **80,17% wartości nominalnej Obligacji obecnych na zgromadzeniu**, co stanowi 80,17% w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, przy czym: „za” uchwałą oddano 5.135 głosy, „przeciw” uchwale oddano 0 głosów, oraz oddano 0 głosów wstrzymujących się, wobec czego Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdził, że Uchwała została **podjęta**. -----

**Ad. 7 porządku obrad:**-----

Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy zaproponowała powzięcie następującej uchwały:

**„Uchwała nr 3  
z dnia 31/03/2023 roku  
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii A  
wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
Parcela 102 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznowoli  
w sprawie: wyrażenia zgody na zmianę warunków emisji obligacji  
(zwana dalej: „Uchwałą”)**

*Pojęcia pisane wielką literą w niniejszej Uchwale – poza pojęciami zdefiniowanymi w ramach Uchwały - mają znaczenie określone w skierowanej do oznaczonego adresata Propozycji Nabycia*

Obligacji na okaziciela Serii A o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda spółki Parcela 102 sp. z o.o., w tym w punkcie 5.1. „Definicje”.

§ 1.

Zgromadzenie Obligatariuszy Serii A postanawia dokonać zmiany Warunków Emisji Obligacji serii A wyemitowanych przez **PARCELA 102 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Lesznowoli, pod adresem: ul. Jedności 30G/1, 05-506 Lesznowola, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000497109, posiadającą numer NIP: 1090003510, numer REGON: 147089960, o kapitale zakładowym 5 000,00 zł pokrytym w całości (dalej jako: „Emitent”), na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 22 marca 2021 roku w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji oraz uchwały nr 2 Zarządu Emitenta z dnia 22 marca 2021 roku w sprawie emisji Obligacji Serii A, w ten sposób, że Zgromadzenie Obligatariuszy wyraża zgodę na zmianę warunków emisji Obligacji Serii A, w sposób określony poniżej:-----

1. Dodaje się definicje o następującej treści w punkcie 5.1.:-----

Finansujący/ Pożyczkodawca	Oznacza spółkę IBI HOLDINGS TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000799206, posiadającą numer NIP: 7010940174, numer REGON: 384108599, o kapitale zakładowym 5 000,00 zł pokrytym w całości lub inny podmiot niebędący Bankiem, który udzieli na rzecz Emitenta finansowania w formie pożyczki lub emisji obligacji lub w innej formie, w kwocie, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Emitenta pozwoli na realizację całości Inwestycji. Środki udzielone przez Finansującego zostaną Emitentowi postawione do dyspozycji w pełnej wysokości, z zastrzeżeniem, że umowa finansowania może określać warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Emitenta.
Inwestycja	Oznacza inwestycję, która zrealizowana zostanie na Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, i która zgodnie z zamierzeniami Emitenta składać się będzie z dziewiętnastu dwupokojowych mieszkań (o powierzchniach od ok. 37 m <sup>2</sup> do ok. 54 m <sup>2</sup> ), trzydziestu siedmiu mieszkań trzypokojowych (o powierzchniach od ok. 51 m <sup>2</sup> do ok. 71 m <sup>2</sup> ), czterech mieszkań czteropokojowych (o powierzchniach od ok. 66 m <sup>2</sup> do ok. 140 m <sup>2</sup> ) i trzech mieszkań pięciopokojowych (o powierzchniach od ok. 91 m <sup>2</sup> do ok. 108 m <sup>2</sup> ). Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosić będzie 3

	678,64 m <sup>2</sup> , średnia powierzchnia mieszkania wynosić będzie 58,39 m <sup>2</sup> .
--	---

Pożyczka	Oznacza umowę na mocy której Finansujący zobowiąże się oddać do dyspozycji Emitenta na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych w wysokości nie niższej niż 6.000.000,00 (sześć milionów) zł, która łącznie z prognozowanymi wpłatami oraz wkładem własnym Emitenta pozwoli na realizację całości Inwestycji, a Emitent zobowiąże się do korzystania z pozostawionych do jego dyspozycji środków pieniężnych na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanej pożyczki wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji z tyt. niniejszej umowy, przy czym łączna wartość kapitału Pożyczki do zwrotu, odsetek wynikających z Pożyczki i innych kosztów obciążających Emitenta z tytułu Pożyczki nie przekroczy 8.000.000,00 (ośmiu milionów) złotych. Środki udzielone przez Finansującego na mocy umowy zawartej z Emitentem zostaną Emitentowi postawione do dyspozycji w pełnej wysokości lub umowa może określać warunki, od których uzależnione będzie uruchomienie całej kwoty lub poszczególnych jej transz na rzecz Emitenta.
----------	---

2. Uchyła się dotychczasowe brzmienie poniższych definicji zawartych w punkcie 5.1. i nadaje się im następujące brzmienie: -----

Rachunek Bankowy	Rachunek bankowy Emitenta o numerze 68 9288 0001 5599 8222 2000 0010 przez Bank Spółdzielczy Ziemi Łowickiej w Łowiczu.
------------------	---

Sponsor Emisji	Oznacza Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000065126, NIP: 5252199110, REGON: 016637802, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, opłaconym w całości, która to spółka będzie jednocześnie pełniła obowiązki wynikające z art. 16 Ustawy o Obligacjach w zakresie przechowywania dokumentacji.
----------------	--

3. Uchyła się dotychczasowe brzmienie oraz tytuł definicji „Administrator Zabezpieczeń/Administrator Zastawu/Administrator Hipoteki” zawartej w punkcie 5.1. i nadaje się jej następujący tytuł oraz brzmienie: -----

Administrator Zabezpieczeń/ Administrator Zastawów	Adam Jankowski Kancelaria Radcy Prawnego pod adresem: ul. Zygmunta Modzelewskiego 23/417 02-679 Warszawa, NIP 543-213-89-20, działająca jako administrator zabezpieczeń oraz administrator zastawu w
---	--

	rozumieniu Ustawy o obligacjach, która będzie działała w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii A.
--	--

4. Uchyła się poniższą definicję zawartą w punkcie 5.1.:-----

Agent Dokumentacyjny	oznacza podmiot przechowujący dokumentację zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach. Funkcję tą pełni spółka pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524;
----------------------	--

5. Uchyła się dotychczasowe brzmienie pkt 5.3.11. i nadaje się mu następujące brzmienie: -----

11.	Oprocentowanie	7,25% w skali roku za okres od I do VIII okresu odsetkowego oraz 13% w skali roku za okres od IX do XII okresu odsetkowego
-----	----------------	--

6. Uchyła się dotychczasowe brzmienie pkt 5.3.12. i nadaje się mu następujące brzmienie: -----

12.	Dzień Wykupu	31 marca 2024 r.
-----	--------------	------------------

7. Uchyła się dotychczasowe brzmienie pkt 5.4. i nadaje się mu następujące brzmienie:

Okres odsetkowy	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego/Dzień płatności odsetek
I	Dzień Przydziału	30.06.2021 r.
II	30.06.2021 r.	30.09.2021 r.
III	30.09.2021 r.	31.12.2021 r.
IV	31.12.2021 r.	31.03.2022 r.
V	31.03.2022 r.	30.06.2022 r.
VI	30.06.2022 r.	30.09.2022 r.
VII	30.09.2022 r.	31.12.2022 r.
VIII	31.12.2022 r.	31.03.2023 r.
IX	31.03.2023 r.	30.06.2023 r.
X	30.06.2023 r.	30.09.2023 r.
XI	30.09.2023 r.	31.12.2023 r.
XII	31.12.2023 r.	Dzień Wykupu 31.03.2024 r.

8. Dodaje się punkt 5.14.1.2.d) o następującym brzmieniu: -----  
 „d) w przypadku zmiany postanowień warunków emisji dot. zabezpieczeń obligacji serii A Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zobowiązani są do dokonania zmiany umowy administrowania zabezpieczeniami zgodnie z uchwałami podjętymi przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub do zawarcia nowej umowy w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych.”-----

**9. Dodaje się punkt 5.14.1.4. o następującym brzmieniu: -----**

„4. W przypadku zmiany podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń zastrzega się, że podmiot, który zostanie powołany do pełnienia tej funkcji nie odpowiada za prawidłowość czynności dokonanych przez podmiot poprzednio pełniący obowiązki Administratora Zabezpieczeń, w tym za skuteczność lub ważność czynności podjętych celem ustanowienia oraz realizacji zabezpieczeń, o których mowa w pkt 5.14. warunków emisji Obligacji, w tym za prawidłowość lub skuteczność złożonych przez ww. podmiot oświadczeń lub wniosków.” -----

**10. Dodaje się punkt 5.14.1.5. o następującym brzmieniu: -----**

5) W przypadku zmiany podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń Emitent zobowiązany jest do zapewnienia przeniesienia zabezpieczeń na nowy podmiot pełniący obowiązki Administratora Zabezpieczeń w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych czy to poprzez przeniesienie/aneksowanie dotychczas zawartych umów oraz złożonych oświadczeń przez Emitenta lub poprzez zawarcie nowych umów oraz złożenie nowych oświadczeń koniecznych dla ustanowienia zabezpieczeń zgodnie z warunkami emisji Obligacji.” -----

**11. Dodaje się punkt 5.14.1.6. o następującym brzmieniu: -----**

„6. Postanawia się, że na mocy umowy podporządkowania spłaty wierzytelności z Obligacji sposoby dochodzenia wierzytelności z Obligacji do czasu spłaty Pożyczki zostaną ograniczone do możliwości dochodzenia należności wyłącznie z następujących zabezpieczeń: 1. zawartej na mocy pkt 5.14.2.11. warunków emisji Obligacji umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia ich własności w celu zwolnienia z długu (datio in solutum), z zastrzeżeniem że powyższe nie oznacza możliwości skierowania egzekucji do Nieruchomości oraz 2. Zastawu Rejestrowego na Rachunku Bankowym na zasadach opisanych w warunkach emisji Obligacji. Podporządkowanie spłaty wierzytelności z Obligacji nie ogranicza ani nie wyłącza: 1. ustawowych przypadków, w których Obligatariusze uprawnieni są do żądania natychmiastowego wykupu oraz 2. możliwości żądania wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji. Umowa podporządkowania wierzytelności zostanie zawarta pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń, Finansującym oraz Pożyczkobiorcą.” -----

**12. Uchyła się tytuł punktu 5.14.2. i zastępuje się go poniższym: -----**

„Hipoteka na Nieruchomościach oraz Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia ich własności w celu zwolnienia z długu (datio in solutum)”

**13. Uchyła się dotychczasowe brzmienie pkt 5.14.2.11 ppkt i. i nadaje się mu następujące brzmienie: -----**

„i. zabezpieczenie to w stosunku do cen rynkowych nieruchomości nie może wynosić mniej niż 125% wartości niewykupionych obligacji wyemitowanych w ramach Programu;” -----

**14. Dodaje się punkt 5.14.2.12. o następującym brzmieniu:-----**

„12. Zgromadzenie Obligatariuszy na mocy uchwały z dnia 31 marca 2023 roku postanawia, że w związku z zamianą zabezpieczenia na mocy pkt 5.14.2.11. warunków emisji Obligacji dokonaną poprzez zawarcie dnia 02.08.2021 roku przed notariuszem Pawłem Gmerkiem umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia ich własności w celu zwolnienia z długu (datio in solutum) objętej aktem notarialnym o repertorium A nr 7749/2021 zaspokojenie Obligatariuszy z zabezpieczenia ustanowionego na mocy pkt 5.14.2. odbywać się będzie każdorazowo wyłącznie zgodnie z postanowieniami zawartymi w pkt 5.14.2.11. - 5.14.2.15. warunków emisji Obligacji, tj. z pominięciem postanowień objętych pkt 5.14.2.1. - 5.14.2.10. warunków emisji Obligacji, które utraciły moc w związku z dokonaniem

zamiany zabezpieczenia zgodnie z pkt 5.14.2.11. warunków emisji Obligacji. Tym samym Zgromadzenie Obligatariuszy potwierdza dokonaną zmianę zabezpieczenia na mocy pkt 5.14.2.11. warunków emisji Obligacji oraz oświadcza, że potwierdza dokonane wykreślenie Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach. Wobec powyższego zaspokojenie z Obligacji będzie odbywało się zgodnie z w sposób następujący: -----

- a. Administratorowi Zabezpieczeń przysługiwać będzie uprawnienie do zawarcia umowy przyrzeczonej (umowy wyodrębnienia lokalu i jego sprzedaży) na wypadek konieczności zaspokojenia Obligacji, przy czym od decyzji Administratora Zabezpieczeń zależy decyzja o lokalu lub lokalach, które zostaną nabyte, -----
- b. zawarcie umowy przyrzeczonej będzie możliwe wyłącznie w stosunku do lokali posiadających zaświadczenie o samodzielności lokalu, -----
- c. cena nabycia będzie określona przez powołanego lub wskazanego przez Administratora Zabezpieczeń biegłego, z uwzględnieniem dyskonta adekwatnego do wymuszonego charakteru transakcji, w wysokości 30%, -----
- d. zapłata nastąpi zgodnie z postanowieniami umowy łączącej Emitenta z Administratorem Zabezpieczeń, -----
- e. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany będzie do zbycia lokalu lub lokali, -----
- f. cena uzyskana ze zbycia lokali przez Administratora Zabezpieczeń zostanie przeznaczona na zaspokojenie Obligacji, po uprzednim pokryciu kosztów utrzymania lokali; -----  
- Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń uprawnieni i zobowiązani są do zmiany zawartej umowy w sposób umożliwiający realizację powyższych postanowień w terminie do dnia 30 kwietnia 2023 roku. -----

**15. Dodaje się punkt 5.14.2.13. o następującym brzmieniu:-----**

„13. Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zobowiązani i uprawnieni są do zmiany umowy, o której mowa w pkt 5.14.2.12. warunków emisji Obligacji, w terminie do dnia 30 kwietnia 2023 roku w ten sposób, że umowa będzie zobowiązywać Emitenta oraz upoważniać Administratora Zabezpieczeń do żądania:-----

- a. dokończenia trwającej Inwestycji, -----
- b. wyodrębnienia i sprzedaży na jego rzecz lokali położonych w Inwestycji, objętych umową, o której mowa w pkt 5.14.2.12. warunków emisji Obligacji.” -----

**16. Dodaje się punkt 5.14.2.14. o następującym brzmieniu:-----**

„14. Wybór, jak i zmiana lokali stanowiących przedmiot Umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia ich własności w celu zwolnienia z długu (datio in solutum) na inne lokale stanowi wyłączną decyzję Administratora Zabezpieczeń, z zastrzeżeniem postanowień pkt 5.14.2.11. ppkt i.” -----

**17. Dodaje się punkt 5.14.2.15. o następującym brzmieniu:-----**

„15. Zwolnienie Obligacji spod zabezpieczenia określonego w pkt 5.14.2.12. warunków emisji Obligacji odbędzie się poprzez złożenie przez Administratora Zabezpieczeń oświadczenia o zwolnieniu Zabezpieczenia (rozwiązaniu Umowy Przedwstępnej).” -----

**18. Uchyła się dotychczasowe brzmienie punktu 5.14.3.4. i nadaje się mu następujące brzmienie: -----**

**„4. Obciążenia-----**

Emitent oświadcza, że Udziały w Emitencie nie są przedmiotem jakiegokolwiek obciążenia (poza Zastawem Rejestrowym ustanowionym na zabezpieczenie obligacji serii A oraz B wyemitowanych w ramach Programu) ani też żaden podmiot nie dokonał ani nie dokona jakichkolwiek czynności skutkujących powstaniem takiego obciążenia w przyszłości, z zastrzeżeniem możliwości (i) ustanowienia obciążeń na zabezpieczenie Obligacji oraz obligacji



serii B lub (ii) ustanowienia zastawu lub zastawów na rzecz Finansującego na zasadach opisanych w p. 5.14.3.13. lub p. 5.14.3.14." -----

**19. Uchyła się dotychczasowe brzmienie punktu 5.14.3.8. i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

**„4. Pierwszeństwo** -----  
Zastaw Rejestrowy na Udziałach w Emitencie stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma (i) do chwili umorzenia wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu albo (ii) do chwili ustanowienia zastawu lub zastawów na rzecz Finansującego na zasadach opisanych w p. 5.14.3.13. warunków emisji Obligacji albo (iii) do czasu wykreślenia Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencie z rejestru zastawów zgodnie z pkt 5.14.3.13. warunków emisji Obligacji (w zależności, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej).”

**20. Dodaje się punkt 5.14.3.12.d. o następującym brzmieniu:** -----

„d. Celem uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości postanawia się, że oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o których mowa w pkt 5.14.3.12. warunków Emisji Obligacji tracą moc i nie mogą być wykorzystywane przez jakikolwiek podmiot wskutek postanowień objętych pkt 5.14.3.13. warunków emisji Obligacji.” -----

**21. Dodaje się punkt 5.14.3.12.e. o następującym brzmieniu:** -----

„e. W przypadku spełnienia się warunków ponownego ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencie, o których mowa w pkt 5.14.3.14. warunków emisji Obligacji, Emitent zobowiązuje się, że udziałowcy Emitenta złożą oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń na zasadach opisanych w punktach 5.14.3.12, 5.14.3.12.a. oraz 5.14.3.12.b. w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia całkowitej spłaty zobowiązań wynikających z Pożyczki.” -----

**22. Dodaje się punkt 5.14.3.13. o następującym brzmieniu:**-----

„13. Zgromadzenie Obligatariuszy na mocy uchwały z dnia 31 marca 2023 roku wyraża zgodę na bezwarunkową zmianę zabezpieczenia Obligacji poprzez zniesienie Zastawu Zwykłego oraz wykreślenie ustanowionego Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencie. Tym samym Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń są uprawnieni i zobowiązani do zwolnienia Zastawu Zwykłego na Udziałach w Emitencie oraz Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencie (zrzeknie się ustanowionego na jego rzecz zastawu i wyrazi zgodę na wykreślenie Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencie z rejestru zastawów). Administrator Zabezpieczeń lub Emitent dokona czynności koniecznych dla zniesienia Zastawu Zwykłego oraz wykreślenia ustanowionego Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencie w terminie 7 dni roboczych od dnia wezwania Emitenta, które zostanie złożone wyłącznie po dacie spełnienia się okoliczności opisanych w zdaniach poprzednich.” -----

**23. Dodaje się punkt 5.14.3.14. o następującym brzmieniu:**-----

„14. Administratorowi Zabezpieczeń przysługiwać będzie roszczenie o ponowne ustanowienie Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencie (o parametrach wskazanych w warunkach emisji obligacji serii A) po całkowitej spłacie zobowiązań wynikających z Pożyczki. Emitent zobowiązuje się do złożenia wniosków oraz wszelkich wymaganych prawem oświadczeń koniecznych dla ponownego ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia całkowitej spłaty zobowiązań wynikających z Pożyczki. Emitent zobowiązuje się do tego, że w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia wezwania przez Administratora Zabezpieczeń udzieli Administratorowi Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego nieodwołanego pełnomocnictwa do złożenia w imieniu Emitenta oświadczenia o ustanowieniu ponownego Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencie. Emitent zobowiązuje się do tego, że jeśli dojdzie do podwyższenia kapitału Emitenta w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia

zarejestrowania podwyższenia kapitału udzieli Administratorowi Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego nieodwołanego pełnomocnictwa do złożenia w imieniu Emitenta oświadczenia o ustanowieniu Zastawu Rejestrowego na nowoutworzonych udziałach w Emitencji po dacie spłaty Pożyczki, z zastrzeżeniem postanowień Przypadku Naruszenia nr 40." -----

**24. Uchyla się dotychczasowe brzmienie punktu 5.14.4.1. i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„1. Wycena Wierzytelności (prawa) z Rachunku Bankowego zostaną poddane wycenie. Podmiot dokonujący wyceny wybrany przez Emitenta będzie posiadał wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyceny (praw) z Rachunku Bankowego zostaną sporządzone i przekazane Obligatariuszom nie później niż w terminie do dnia 28 kwietnia 2023 roku.” -----

**25. Uchyla się dotychczasowe brzmienie punktu 5.14.4.4. i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„4. Ustanowienie zabezpieczenia. Termin Umowa zastawnicza, na mocy której zostanie ustanowiony Zastaw Rejestrowy na Wierzytelnościach z Rachunku Bankowego zostanie zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń w terminie do dnia 17 kwietnia 2023 roku. Zastaw Rejestrowy na Wierzytelnościach z Rachunku Bankowego zostanie ustanowiony (tj. wpisany do rejestru zastawów) najpóźniej w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zawarcia umowy zastawniczej.” --

**26. Dodaje się punkt 5.14.4.7. o następującym brzmieniu:** -----

„7. Emitent zobowiązuje się do tego, że po dacie spłaty Pożyczki na rzecz Finansującego wszelkie środki wypłacane z mieszkaniowych rachunków powierniczych będą zwalniane lub wpłacane na Rachunek Bankowy. Emitent oświadcza, że do czasu spłaty Pożyczki środki z deweloperskich rachunków powierniczych będą wpłacane na rachunek powierniczy, do którego dostęp będzie miał Finansujący, na zasadach opisanych w umowie Pożyczki oraz w innych umowach z Finansującym i będą przeznaczane w całości (lub części) na spłatę Pożyczki.” -----

**27. Uchyla się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 4 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„4. Z powodu trudności finansowych lub płynnościowych Emitent rozpoczął negocjacje z wierzycielem lub wierzycielami w celu zmiany warunków spłaty swojego zadłużenia, którego kwota przekracza 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych, chyba że zmiana ta dotyczy wyłącznie wydłużenia terminów spłaty;” -----

**28. Uchyla się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 25 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„25. W stosunku do jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych (przy czym dla obliczenia tej kwoty sumuje się wartość wszystkich zobowiązań finansowych Emitenta w zdarzeń: -----

25.1. stanie się ono wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności, lub -----  
25.2. zajdą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zobowiązania staną się wymagalne i płatne przed ich pierwotnym terminem wymagalności;” -----

**29. Uchyla się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 26 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„26. Gdy zobowiązania Emitenta z tytułu emisji Obligacji nie będą traktowane co najmniej równorzędnie ze wszystkimi pozostałymi obecnymi i przyszłymi zabezpieczonymi zobowiązaniami Emitenta. Powyższy obowiązek nie dotyczy: (i) zobowiązań mających pierwszeństwo z mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa mających zastosowanie do ogółu podmiotów gospodarczych lub (ii) zobowiązań wobec Finansującego.” -----

**30. Uchyla się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 30 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„30. Emitent zaciągnie jakiekolwiek zobowiązania finansowe inne niż emisja obligacji w ramach Programu, których termin płatności przypada przed Dniem Wykupu i których łączna wartość przekracza 2.000.000,00 PLN, z zastrzeżeniem, że nie stanowi Przypadku Naruszenia zaciągnięcie następujących zobowiązań: (i) zobowiązań w formie pożyczki udzielonej przez podmioty powiązane osobowo lub kapitałowo, których termin płatności przypada po Dniu Wykupu lub (ii) zawarcie umowy Pożyczki z Finansującym.” -----

**31. Uchyla się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 31 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„31. Emitent udzieli jakiegokolwiek zabezpieczenia za zobowiązania własne lub podmiotu trzeciego, w szczególności ustanowi zastaw, hipotekę, udzieli poręczenia, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie lub przystąpi do długu, przy czym nie stanowi Przypadku Naruszenia:-----

- 31.1. ustanowienie zabezpieczeń przewidzianych w niniejszych warunkach emisji; -----
- 31.2. ustanowienie zabezpieczeń obligacji emitowanych w ramach Programu przewidzianych w ramach warunków emisji niniejszych obligacji;-----
- 31.3. ustanowienie zabezpieczeń na rzecz Finansującego w związku z zawarciem umowy Pożyczki.” -----

**32. Uchyla się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 36 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„36. Jeżeli Emitent naruszy jakiekolwiek postanowienie umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń. Przy czym zastrzega się, że nie stanowi Przypadku Naruszenia sytuacja, w której Emitent nie wykona lub naruszy postanowienia umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń, które są sprzeczne z warunkami emisji obligacji serii A lub uchwałami Zgromadzeń Obligatariuszy.” -----

**33. Uchyla się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 37 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„37. Jeżeli nastąpią zmiany umowy spółki Emitenta, chyba że zmiany te nastąpią w wyniku zawarcia umowy Pożyczki z Finansującym. Zastrzega się, że w pozostałych przypadkach zmiana umowy spółki Emitenta wymaga uzyskania zgody w formie pisemnej Administratora Zabezpieczeń.” -----

**34. Uchyła się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 38 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„38. Emitent lub którykolwiek z podmiotów ustanawiających zabezpieczenia naruszy postanowienia którejkolwiek z umów zabezpieczeń, o których mowa w treści warunków emisji Obligacji lub którejkolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych w takich umowach/aktach Obligacji lub którejkolwiek z oświadczeń lub zapewnień danego zabezpieczenia i Emitent okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu obowiązywania danego zabezpieczenia i Emitent nie usunie tego naruszenia w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym zostanie wezwany przez Administratora Zabezpieczeń. Przy czym zastrzega się, że nie stanowi Przypadku Naruszenia: (i) sytuacja, w której Emitent nie wykona lub naruszy postanowienia umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń, które są sprzeczne z warunkami emisji Obligacji lub uchwałami Zgromadzeń Obligatariuszy oraz (ii) ustanowienie zabezpieczeń w związku z zaciągnięciem zobowiązania od Finansującego, o ile ustanowione zabezpieczenia nie naruszają postanowień warunków emisji Obligacji lub uchwał skutecznie podjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy.” -----

**35. Uchyła się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 39 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„39. Jeżeli nastąpią jakiegokolwiek zmiany w kapitale zakładowym Emitenta w tym podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, umorzenie udziałów lub też jeśli zostanie podjęta uchwała o podwyższeniu lub obniżeniu zakładowego Emitenta, chyba że zmiany te nastąpią w wyniku zawarcia umowy Pożyczki z Finansującym. W pozostałych przypadkach wyżej opisane zmiany w kapitale zakładowym Emitenta wymagają uzyskania zgody Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej.” -----

**36. Uchyła się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 40 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„40. Po dniu, w którym dojdzie do spełnienia się warunków ponownego ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach w Emitencie, o których mowa w pkt 5.14.3.14. warunków emisji Obligacji, nastąpi podwyższenie kapitału Emitenta i na nowo obejmowanych udziałach nie zostanie ustanowione zabezpieczenie (rozumiane jako podpisanie umów zabezpieczenia i złożenie wniosków do sądu) na rzecz obligatariuszy w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia rejestracji podwyższenia kapitału Emitenta. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości zastrzega się, że ustanowienie zabezpieczenia zgodnie z niniejszym punktem nie może nastąpić przed dniem spłaty całości Pożyczki na rzecz Finansującego.” -----

**37. Uchyła się dotychczasowe brzmienie Przypadku Naruszenia nr 41 opisanego w punkcie 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza i nadaje się mu następujące brzmienie:** -----

„41. Jeżeli bez zgody Administratora Zabezpieczeń nastąpi zbycie lub obciążenie udziałów w Emitencie. Zastrzega się, że nie stanowi Przypadku Naruszenia obciążenie udziałów na rzecz Finansującego lub obciążenie udziałów na zabezpieczenie Obligacji oraz innych obligacji wyemitowanych w ramach Programu.” -----

**§ 2.**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia, przy czym zmiany warunków emisji Obligacji Serii A określone w § 1 niniejszej Uchwały stają się skuteczne z chwilą wyrażenia zgody na ich wprowadzenie przez Emitenta. -----

**§ 3.**

Upoważnia się Zarząd Emitenta do sporządzenia tekstu jednolitego warunków emisji uwzględniającego zmiany określone w § 1 niniejszej Uchwały." -----

Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdził, że w głosowaniu jawnym nad podjęciem uchwały oddano 5.135 ważnych głosów, co stanowi **80,17% wartości nominalnej Obligacji obecnych na zgromadzeniu**, co stanowi 80,17% w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, przy czym: „za” uchwałą oddano 5.025 głosów, „przeciw” uchwale oddano 110 głosów, oraz oddano 0 głosów wstrzymujących się, nikt nie zgłosił sprzeciwu, wobec czego Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdził, że Uchwała została **podjęta**. -----

Marcin Robert Gutaj jako jedyny członek zarządu Emitenta - prezes zarządu, co wynika z dotyczącej Emitenta i wygenerowanej w dniu dzisiejszym informacji, odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, działający w imieniu Emitenta niniejszym oświadcza, że Emitent wyraża zgodę na zmianę Warunków Emisji w zakresie przewidzianym w Uchwale nr 3 niniejszego Zgromadzenia Obligatariuszy. -----

**Ad. 8 porządku obrad:** -----

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął obrady Zgromadzenia Obligatariuszy. -----

Tożsamość Marcina Roberta Gutaj, syna Edwarda i Danuty, według jego oświadczenia zamieszkałego: Lesznów (05-506), ul. Jedności 30D lok.2, notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego nr CGT 176861. -----

Do aktu załączono listę obecności. -----

Koszty tego aktu ponosi Spółka. -----

Wypisy niniejszego aktu należy wydawać Emitentowi oraz Obligatariuszom. -----

**Opłaty wynoszą:** -----

a) taksa notarialna na podstawie § 10 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zm.) ----- 500,00 zł,

b) podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 146aa pkt. 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 931 ze zm.) ----- 115,00 zł.

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

*Na oryginale aktu właściwe podpisy.* -----

**Repertorium A nr 1609/2023**

Wypis ten wydano Spółce. -----

Koszty niniejszego wypisu wynoszą: -----

a/ taksa notarialna na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1473 ze zmianami) w kwocie ----- 126,00 zł

b/ podatek od towarów i usług (VAT) według stawki 23% od taksy notarialnej na podstawie art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021 r., poz. 685 ze zmianami) w kwocie ----- 29,98 zł.

Warszawa, dnia trzydziestego pierwszego marca roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego. ---



Bartłomiej Jabłoński

Notariusz