

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

**DO OGŁOSZENIA Z DNIA 10 LISTOPADA 2015 R. O ZWOŁANIU ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY „OBLIGACJI SERII O WYEMITOWANYCH PRZEZ ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE” - PROJEKT UCHWAŁY ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY WS ZMIANY WYSOKOŚCI, FORMY I WARUNKÓW ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI I ZMIANY WARUNKÓW EMISJI**

**Uchwała nr [●]**

**Zgromadzenia Obligatariuszy**

**Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S. A. z siedzibą w Warszawie**

**z dnia [●] 2015 r.**

**ws zmiany wysokości, formy i warunków zabezpieczenia**

**wierzytelności wynikających z obligacji i zmiany warunków emisji**

**§ 1**

Zgromadzenie Obligatariuszy „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie” („Obligacje Serii O”) działając na podstawie art. 49 ust. 1 pkt. 4) Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238) wyraża zgodę na zmianę wysokości, formy i warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii O, tj.:

(a) obniżenie sumy hipoteki zabezpieczającej roszczenia obligatariuszy, w tym sumy hipoteki łącznej, o której mowa w pkt (b) poniżej, do wysokości 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) złotych, tj. stanowiącej 150% wartości wyemitowanych i niewykupionych obligacji serii O ROBYG S.A.;

(b) z zastrzeżeniem pkt (c) poniżej, rozszerzenie przedmiotu hipoteki poprzez obciążenie hipoteką, jako hipoteką łączną, dodatkowo niezabudowanej nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00138922/9, obejmującą działki ewidencyjne 9/1 i 9/2, o łącznej powierzchni 2,2196 ha („Dodatkowa Nieruchomość”);

(c) po dokonaniu w księdze wieczystej prowadzonej dla Dodatkowej Nieruchomości wpisu hipoteki łącznej do kwoty 45.000.000,00 złotych w celu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy Obligacji Serii O, zwolnienie spod obciążenia hipoteką działek ewidencyjnych nr 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22 objętych na datę niniejszej uchwały księgą wieczystą WA2M/00505820/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiących obecnie przedmiot obciążenia hipoteką zabezpieczającą wierzytelności obligatariuszy Serii O, przy jednoczesnym utrzymaniu obciążenia tą hipoteką na działce nr 7/13, objętej na datę niniejszej uchwały księgą wieczystą WA2M/00509552/3, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych (przy czym zwolnienie takie nastąpi na podstawie oświadczenia administratora hipoteki o zwolnieniu w.w. działek spod obciążenia w.w. hipoteką oraz stosownego oświadczenia o zmianie treści hipoteki), wskutek czego suma wartości nieruchomości stanowiących zabezpieczenie Obligacji, o której mowa

w pkt. 17.3.5(ii) Warunków Emisji, wynosić będzie 39.810.502,65 złotych, tj. sumę: i) kwoty 31.807.000,00 złotych jako wartości działek 9/1 i 9/2 wskazanych w Operacie Szacunkowym sporządzonym 2 przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz dnia 30 października 2015 r. oraz ii) kwoty 8.003.502,65 złotych jako wartości działki 7/13 wskazanej w tabeli w pkt. 13.1.1(vii) Warunków Emisji;

(d) dokonanie przez administratora hipoteki czynności niezbędnych do zwolnienia spod obciążenia hipoteką działek ewidencyjnych nr 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22 objętych na datę niniejszej uchwały księgą wieczystą WA2M/00505820/5, stosownie do pkt. (c) powyżej i tym samym upoważnienie administratora hipoteki do dokonania tych czynności;

(e) zmianę na dzień 29 lutego 2016 r. terminu, w którym hipoteka zabezpieczająca wiarygodności wynikające z Obligacji Serii O uzyska najwyższe pierwszeństwo w księgach wieczystych obejmujących działki mające stanowić jej docelowy przedmiot, tj. w księdze wieczystej obejmującej działki 9/1 i 9/2 oraz w księdze wieczystej obejmującej działkę 9/13.

## § 2

Zgromadzenie Obligatariuszy „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie” zmienia Warunki Emisji „Obligacji serii O wyemitowanych przez ROBYG S. A. z siedzibą w Warszawie” w następujący sposób:

- zmienia się numerację Warunków Emisji począwszy od punktu 1.31. Warunków Emisji do punktu 1.58. Warunków Emisji w ten sposób, że wartość każdego z tych punktów zwiększa się o 2;
- punkt 1.30 Warunków Emisji otrzymuje brzmienie: „1.30. **„Nieruchomość”** oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00505820/5, która na Dzień Emisji obejmowała działki ewidencyjne 7/4, 7/5, 7/12, 7/13, 7/14, 7/21, 7/22, o łącznej powierzchni 3,3386 ha, która w Dniu Emisji stanowiła własność RMI”
- po punkcie 1.30. Warunków Emisji dodaje się punkt 1.31. Warunków Emisji w brzmieniu: „1.31. **„Nieruchomość 2”** oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00138922/9, obejmującą działki ewidencyjne 9/1 i 9/2, o łącznej powierzchni 2,2196 ha,”
- po punkcie 1.31. Warunków Emisji dodaje się punkt 1.32. Warunków Emisji w brzmieniu: „1.32 **„Nieruchomość 7/13”** oznacza niezabudowaną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00509552/3, obejmującą działkę gruntu nr 7/13, która w Dniu Emisji wchodziła w skład Nieruchomości, a następnie została wydzielona do odrębnej księgi wieczystej;”
- w punkcie 13.1.1. (vii) Warunków Emisji usuwa się cyfrę „1” za zwrotami „Nieruchomość” i „Nieruchomości”;
- w punkcie 13 Warunków Emisji przed obecnymi punktami 13.1 – 13.3 Warunków Emisji dodaje się śródtytuł: „Forma i zakres zabezpieczenia Obligacji przed zmianą

Warunków Emisji dokonaną uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy Emitenta zwołanego na dzień 2 grudnia 2015 r.:"

- po punkcie 13.3 Warunków Emisji dodaje się śródtytuły i punkty 13.4 – 13.10 Warunków Emisji w następującym brzmieniu:

**„Forma i zakres zabezpieczenia Obligacji po zmianie Warunków Emisji dokonaną uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy Emitenta zwołanego na dzień 2 grudnia 2015 r.:**

13.4. Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji (po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez KDPW) i będą docelowo obejmować:

13.4.1. powstałą wskutek zmiany treści Hipoteki, hipotekę umowną łączną do sumy 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) złotych, ustanowioną na rzecz Administratora Hipoteki, docelowo na Nieruchomości 2 i Nieruchomości 7/13 („Hipoteka Zmieniona”), przy czym:

- (i) zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki Zmienionej będzie następować w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- (ii) do dnia 29 lutego 2016 r. Hipoteka Zmieniona zostanie prawomocnie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 i będzie jej najpóźniej w tej dacie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2;
- (iii) najpóźniej do dnia 29 lutego 2016 r. Hipotecę Zmienionej będzie przysługiwało najwyższe pierwszeństwo w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 7/13;
- (iv) zmiana treści Hipoteki na Hipotekę Zmienioną nastąpi stosownie do postanowień pkt. 13.5 i n. Warunków Emisji;

13.4.2. w przypadku wykupienia przez Emitenta części Obligacji przed Dniem Wykupu, Administrator Hipoteki na pisemne żądanie Emitenta będzie zobowiązany i upoważniony do złożenia, bezwarunkowego oświadczenia o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe odłączenie działek objętych księgą wieczystą prowadzoną dla Nieruchomości 2 lub Nieruchomości 7/13 do nowozałożonych lub istniejących ksiąg wieczystych, przy czym wskaźnik LTV (stosunek łącznej wartości nominalnej Obligacji pozostających do wykupu do łącznej wartości działek pozostających przedmiotem Hipoteki Zmienionej po takim odłączeniu – zgodnie z poniższą tabelą poniżej nie będzie każdorazowo wyższy niż 85%:

NR DZIAŁKI	WARTOŚĆ
7/13	8.003.502.65 złotych
9/1	15.284.000,00 złotych
9/2	16.523.000,00 złotych

**Tryb zmiany Hipoteki na Hipotekę Zmienioną:**

- 13.5. Po wpisaniu Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości (także przed uzyskaniem przez Hipotekę najwyższego pierwszeństwa), właściciel Nieruchomości 2, właściciele nieruchomości obciążonych Hipoteką oraz Administrator Hipoteki dokonają zmiany treści Hipoteki, poprzez:
- 13.5.1. rozszerzenie przedmiotu Hipoteki i obciążenie Hipoteką Zmienioną także Nieruchomości 2, oraz
- 13.5.2. obniżenie sumy Hipoteki Zmienionej do kwoty 45.000.000,00 (czterdziestu pięciu milionów) złotych, przy czym
- 13.5.3. przed zmianą treści Hipoteki na Hipotekę Zmienioną została zmieniona w zakresie przedmiotu hipoteki, zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której to zmiany powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie także dla Hipoteki Zmienionej funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach;
- 13.5.4. wycena Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki (a po jej zmianie przedmiotu Hipoteki Zmienionej) stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 13.5.5. wycena została sporządzona przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, który został wybrany przez Emitenta go jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości 1, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach
- 13.5.6. wycena Nieruchomości 2 jako dodatkowego przedmiotu Hipoteki Zmienionej stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji;
- 13.5.7. wycena ta została sporządzona przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz, który został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny Nieruchomości 2, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 13.6. Właściciel Nieruchomości 2 złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej zwane: „Oświadczeniem 2”) z Nieruchomości 2 obciążonej Hipoteką Zmienioną w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:
- 13.6.1. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2019 r.;

- 13.6.2. Oświadczenie 2 zostanie złożone w dniu sporządzenia aktu notarialnego obejmującego zmianę Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji.
- 13.7. Właściciel Nieruchomości 7/13 złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej zwane: „Oświadczeniem 3”) z Nieruchomości 7/13 obciążonej Hipoteką Zmienioną w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym:
- 13.7.1. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2019 r.;
- 13.7.2. Oświadczenie 3 zostanie złożone w dniu sporządzenia aktu notarialnego obejmującego zmianę Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji.
- 13.8. Oświadczenia złożone zgodnie z pkt 13.6 i 13.7 Warunków Emisji nie stanowią zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.
- 13.9. Po złożeniu oświadczeń, o których mowa w 13.6 i 13.7 Warunków Emisji oraz po wpisaniu do właściwych ksiąg wieczystych zmiany Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji w ten sposób, że Hipoteka Zmieniona obciążać będzie Nieruchomość 2 z najwyższym pierwszeństwem, Administrator Hipoteki na pisemne żądanie Emitenta będzie zobowiązany i upoważniony do:
- 13.9.1. złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się Hipoteki Zmienionej w zakresie w jakim obciążać ona będzie działki 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22 (o ile działki te będą objęte księgą wieczystą albo księgami wieczystymi, które nie będą obejmować żadnych innych działek) lub
- 13.9.2. dokonania wraz z właścicielami nieruchomości obciążonych Hipoteką Zmienioną zmiany treści Hipoteki Zmienionej, poprzez ograniczenie przedmiotu Hipoteki i wyłączenie spod obciążenia Hipoteką Zmienioną działek 7/4, 7/5, 7/12, 7/14, 7/21, 7/22,
- przy czym dla ustalenia sumy wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) zabezpieczenie Obligacji, o której mowa w pkt. 17.3.5(ii) Warunków Emisji przyjmuje się wartość działki 7/13 pierwotnie wskazaną w tabeli w pkt. 13.1.1(vii) Warunków Emisji i powtórzoną w tabeli w pkt. 13.4.2 Warunków Emisji.
- 13.10. Po wpisaniu do właściwych ksiąg wieczystych zmiany Hipoteki, o której mowa w pkt. 13.5 Warunków Emisji:
- 13.10.1. nie stosuje się postanowień pkt. 13.1.1(vi) i pkt. 13.1.1(vii) i Warunków Emisji;
- 13.10.2. wszystkie postanowienia Warunków Emisji dotyczące Hipoteki (z wyłączeniem postanowień pkt. 13.1 do 13.3 Warunków Emisji) stosuje się do Hipoteki Zmienionej.”



- po punkcie 26.1. Warunków Emisji dodaje się punkt 26.2. Warunków Emisji w następującym brzmieniu:

*„26.2. Załącznik nr 2 - wycena przedmiotu Nieruchomości 2 (Operat Szacunkowy sporządzony dla Nieruchomości 2 przez „BDB” Zespół Rzeczoznawców Majątkowych Leszek Siemienowicz dnia 30 października 2015 r.)”*

### § 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Zmiana warunków emisji w sposób określony w uchwale dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi ROBYG S.A. z siedzibą w Warszawie jako emitent.

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta / nie została podjęta.

Oddano [●] głosów ważnych, w tym: głosów „za” [●], głosów „przeciw” [●], głosów „wstrzymujących się” [●].

Procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji wynosi [●] %.

