

Szanowne Państwo,

na wstępie chcielibyśmy ponownie podziękować za zaufanie jakim obdarzyliście nas w 2019 roku. Obiektywna sytuacja na rynku nieruchomości wywołana pandemią COVID-19 spowodowała, że zarządy wielu spółek stanęły przed podjęciem decyzji, skutkującej korektą założonych planów, nie rezygnując jednocześnie z realizacji wyznaczonych celów. Przesłanki do tych decyzji są w pełni racjonalne, a ich celem jest dopasowanie do zmian w otoczeniu. W przypadku rynku nieruchomości koncentrują się na dopasowaniu tempa budowy do tempa procesu komercjalizacji. Także w przypadku Projektu C300 została podjęta decyzja biznesowa o czasowym spowolnieniu realizacji przedsięwzięcia.

W naszej ocenie potwierdzonej opiniami największych firm doradczych na rynku, 90% przedsiębiorców uważa biuro za strategiczne narzędzie dla swojej firmy. Model pracy ulegnie zmianie na rzecz koncepcji pracy hybrydowej, jednak to biuro jest narzędziem do wspierania strategii biznesowej firmy i kształtowania jej tożsamości. W swoich planach uwzględniamy potrzeby najemców, ich sugestie co do przestrzeni i bezpieczeństwa w miejscu pracy. Stawiamy na elastyczność i funkcjonalność oferowanych przestrzeni.

W związku z powyższym rozpoczęliśmy rozmowy z bankiem finansującym Projekt C300, mające na celu wydłużenie terminów dotyczących realizacji Projektu, a w tym głównie terminu uruchomienia Kredytu Budowlanego do 24 lipca 2022r.. Planowany termin komitetu przypada na 2 lipca b.r. O finalnych ustaleniach zostaną Państwo niezwłocznie poinformowani.

Powyższe stwarza konieczność zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy i dostosowania zapisów Warunków Emisji Obligacji do finalnych ustaleń z bankiem. Dodatkowo mamy nadzieję, że propozycje podwyższenia marży odsetkowej oraz dobezpieczenie emisji o zastaw na pakiecie kontrolnym spółki Inopa S.A. zawarte w projektach uchwał na Zgromadzeniu Obligatariuszy będzie dla Państwa wystarczające aby nam ponownie Zaufać i pojawić się na Zgromadzeniu Obligatariuszy osobiście lub za pomocą pełnomocnika. Dodatkowo chcielibyśmy podkreślić, że aby Zgromadzenie Obligatariuszy mogło się skutecznie odbyć, potrzebne jest kworum stanowiące co najmniej 50% wartości obligacji danej serii. Dlatego jeżeli nie mogą Państwo zjawić się osobiście na Zgromadzeniu, proponujemy aby wykorzystali Państwo możliwość udzielenia pełnomocnictwa dla Noble Securities SA, aby w Państwa imieniu pojawił się na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Sprawi to, że akceptacją proponowanych warunków będzie możliwa.

Przy tej okazji chcielibyśmy w ramach podsumowania przytoczyć najistotniejsze aspekty dotyczące realizacji celów emisji obligacji:

- w dniach przydziału ustanowiliśmy rachunek obsługi zadłużenia zabezpieczający Państwa odsetki na okres kolejnych dwóch lat, który co kwartał odnawiamy,
- we wrześniu 2019r rozpoczęliśmy budowę budynku biurowego C300 i na koniec marca stan jego zaawansowania kształtował się następująco:
 - stan surowy otwarty
 - stan zero 98,36%
 - kondygnacje nadziemne 99,48%
 - dach 82,25%

- hala garażowa 82,40%
- w dniu 15 listopada 2019r nabyliśmy 100% w kapitale zakładowym spółki Klaster 3 sp. z o.o.,
- w dniu 17 października 2019r nabyliśmy nieruchomość przy ul. Rakoczego w Gdańsku,
- w dniu 5 marca 2020r Sąd dokonał wpisu do hipoteki na nieruchomościach należących do spółki Klaster 3 sp. z o.o., a 2 kwietnia 2020r na nieruchomości położonej przy ulicy Rakoczego w Gdańsku, będącej własnością spółki NBD Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., które to obje stanowią zabezpieczenie Państwa środków,
- w dniu 2 kwietnia 2020r nabyliśmy 100% udziałów w spółkach NBD Investment sp. z o.o. i Inopa Investment C200 sp. z o.o.

W zakresie realizacji Projektu C300:

- aktualny stan zaawansowania budynku – stan surowy otwarty
- zaplanowane kolejne prace budowlane – 9.2021 – elewacja
- planowany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie – 9.2022
- wkład własny:
 - wymagany wkład własny – 31,6 mln PLN
 - wniesiony wkład własny – 35 mln PLN
 - nadwyżka wkładu własnego – 3,4 mln PLN
 - struktura wkładu własnego:
 - środki pochodzące od Sponsora – 18,2 mln PLN
 - środki pochodzące z emisji obligacji – 16,8 mln PLN

Istniejąca sytuacja znacząco wpłynęła na tempo procesów decyzyjnych w firmach zainteresowanych najmem powierzchni biurowych. W pierwszych miesiącach trwania pandemii większość podmiotów wstrzymała się z podejmowaniem decyzji, a skupiono się głównie na obserwacji istniejącej sytuacji, analizie potrzeb pracowników i próbie dopasowania do sytuacji rynkowej. W maju b.r. ilość rozmów z potencjalnymi najemcami zaczęła wzrastać, a firmy które zawiesiły działania zaczęły wracać do tematu pozyskiwania i analizy ofert.

Z naszych wieloletnich doświadczeń opartych na kompetencjach pozyskanych w oparciu o kadre wywodzącą się z Euro Styl S.A., wiodącego dewelopera na rynku Trójmiejskim, wynika iż tempo komercjalizacji znacząco wzrasta w okresie około 6 miesięcy przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie. Działa w tym przypadku efekt psychologiczny, polegający na tym, że zwiększa się wizualna atrakcyjność budynku (stan zamknięty, przeszklenie), a potencjalny najemca może fizycznie obejrzeć obiekt najmu. Zazwyczaj w przeciągu 6 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie osiągnany jest poziom najmu w wysokości 90% - 95%.

Planowane prace budowlane rozpoczynające się wykonaniem elewacji budynku są bardzo dobrze odbierane przez rynek i wywołują entuzjazm w rozmowach z klientami. Zgodnie z założonym harmonogramem inwestorskim we wrześniu 2022 roku budynek powinien uzyskać pozwolenie na użytkowanie i być gotowy do przyjęcia pierwszych najemców, a w marcu 2023 roku osiągnąć pełen poziom komercjalizacji. W styczniu 2023 roku Projekt C300 będzie już na etapie umożliwiającym rozpoczęcie działań w postaci sprzedaży budynku lub jego refinansowania, dzięki czemu finalizacja zakończy się przed terminami spłat zobowiązań wynikających z emisji obligacji.

Jako Zarząd, chcielibyśmy serdecznie podziękować za zaufanie jakim nas obdarzyliście oraz zapewnić o naszym zdeterminowaniu i ogromnej wierze jaką pokładamy w realizację Projektu C300. Jednocześnie chcielibyśmy zaprosić do uczestnictwa w planowanym na dzień 16 lipca bieżącego roku Zgromadzeniu Obligatariuszy. Dla Państwa komfortu

Zgromadzenie będzie miało formę zdalną, a dla tych z Państwa, którzy nie mogą uczestniczyć w tym dniu, dajemy możliwość udzielenia pełnomocnictwa Domowi Maklerskiemu Noble Securities, do głosowania według przedstawionych w treści pełnomocnictwa instrukcji. Więcej szczegółów w zakresie technicznych aspektów uczestnictwa w Zgromadzeniu, znajduje się w załącznikach do opublikowanego Ogłoszenia o Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Wszelkie pytania dotyczące przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy, wymaganego kworum, zmian jakie mają zostać wprowadzone do Warunków Emisji Obligacji oraz istniejącej sytuacji, proszę kierować na adres e-mailowy: obligacje@inopa.pl.

Z poważaniem
D. Hojdytko

**OGŁOSZENIE O ZWOŁANIU ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY
OBLIGACJI SERII B
INOPA FINANCE Sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku**

1. ZWOŁANIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Zarząd spółki **INOPA FINANCE SP. Z O.O. z siedzibą w Gdańsku**, pod adresem: ul. Marynarki Polskiej 163, 80-868 Gdańsk, 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 0000764896, NIP 5252776033, REGON 382213688, kapitał zakładowy 5.000,00 zł (wpłacony w całości), kod LEI: 2594002RLAJ1JBUWW41, („Emitent”), działając na podstawie Pkt 16.4 warunków emisji obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta w dniu 06 listopada 2019 roku o łącznej wartości nominalnej w dniu emisji w wysokości 15 000 000,00 PLN, zaś na dzień 16 lipca 2021 roku w wysokości 15 000 000,00 PLN („Obligacje”) („Warunki Emisji”) oraz art. 50 ust. 1 pkt 3 oraz art. 51 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, t.j. Dz. U.z 2020 r., poz. 1208 z późn. zm., („Ustawa o Obligacjach”), niniejszym z własnej inicjatywy zwołuje zgromadzenie obligatariuszy Obligacji ("Zgromadzenie") zgodnie z niniejszym ogłoszeniem.

2. CZAS I MIEJSCE

Zgromadzenie odbędzie się w dniu 16 lipca 2021 r. o godzinie 12.30 w Warszawie, pod adresem: ul. Ostrobramskiej 101A, 04 – 041 Warszawa.

Każdy z Obligatariuszy, uprawniony do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy zgodnie z punktem 4 ppkt 1) niniejszego Ogłoszenia, będzie uprawniony do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Zgromadzenie Obligatariuszy może zostać zorganizowane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Szczegółowe zasady uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej opisane zostały w punkcie 4 niniejszego Ogłoszenia.

Jednocześnie Spółka informuje, o możliwości udzielenia pełnomocnictwa do stawienia się i głosowania w imieniu Obligatariuszy na Zgromadzeniu Obligatariuszy, którego treść stanowi Załącznik nr 4 do niniejszego Ogłoszenia.

3. PORZĄDEK OBRAD

Ustala się następujący porządek obrad Zgromadzenia:

- 1) otwarcie Zgromadzenia;
- 2) wybór Przewodniczącego Zgromadzenia;
- 3) sporządzenie i podpisanie listy obecności;
- 4) sprawdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał;
- 5) przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia;
- 6) podjęcie uchwały Zgromadzenia w sprawie zmiany Warunków Emisji; oraz
- 7) zamknięcie Zgromadzenia.

4. UDZIAŁ W ZGROMADZENIU

- 1) Do udziału w Zgromadzeniu uprawnieni będą posiadacze Obligacji, którzy złożą u Emitenta świadectwo depozytowe (potwierdzające, że Obligatariusz posiada Obligacje oraz że Obligacje zablokowane są do dnia roboczego przypadającego po dniu Zgromadzenia) z terminem ważności zapewniającym jego aktualność przez cały okres i w każdym momencie odbywania Zgromadzenia, na co najmniej 7 dni przed datą Zgromadzenia, tj. najpóźniej w dniu 09 lipca 2021 r. Tak zdeponowane świadectwa depozytowe nie mogą zostać odebrane przed zakończeniem Zgromadzenia.
- 2) Przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia, Emitent udostępni w swojej siedzibie listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu. Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
- 3) Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 4) Każdy z Obligatariuszy, uprawniony do udziału w Zgromadzeniu obligatariuszy zgodnie z punktem 4 ppkt 1) niniejszego Ogłoszenia, będzie uprawniony do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
- 5) Udział uprawnionego Obligatariusza lub jego Pełnomocnika w Zgromadzeniu Obligatariuszy może nastąpić zdalnie przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, który obejmuje:
 - a) dwustronną komunikację Obligatariusza lub jego Pełnomocnika z Zgromadzeniem Obligatariuszy w czasie rzeczywistym;
 - b) wykonywanie przez Obligatariusza lub jego Pełnomocnika prawa głosu w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 6) Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, następuje za pośrednictwem dedykowanej w tym celu platformy informatycznej.
- 7) Obligatariusze lub ich Pełnomocnicy korzystający z możliwości udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej ponoszą wszelkie ryzyka z tym związane, w szczególności wynikające z niemożności odbioru transmisji, realizowania komunikacji w czasie rzeczywistym lub wykonywania prawa głosu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy powstałych na skutek awarii lub zakłóceń transmisji w wykorzystywanych łączach.
- 8) Do komunikacji Spółki z Obligatariuszem chcącym uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej służy wyłącznie następujący adres poczty elektronicznej Spółki: obligacje@inopa.pl.
- 9) W celu uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej Obligatariusz uprawniony do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy zgodnie z punktem 4 ppkt 1) niniejszego Ogłoszenia, a zatem taki, który zarejestruje uprzednio swoje uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy, zobowiązany jest zgłosić Spółce taki zamiar, zgodnie z wymogami określonymi w niniejszym Ogłoszeniu oraz spełnić określone w Załączniku nr 2 do niniejszego Ogłoszenia, wymagania techniczne.



- 10) W terminie nie później niż do dnia 02 lipca 2021 r., Obligatariusz mający zamiar uczestniczyć w Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej zobowiązany jest przesłać Spółce na adres mailowy obligacje@inopa.pl:
- a) wypełnione i podpisane przez siebie oświadczenie, zeskanowane do formatu PDF, o zamiarze uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, sporządzone zgodnie z wzorem określonym w Załączniku nr 3 („Oświadczenie”).
 - b) skan dokumentu potwierdzającego tożsamość w zakresie, który umożliwi identyfikację Obligatariusza, ze wskazaniem serii i numeru dowodu osobistego lub paszportu oraz numeru PESEL. W przypadku, gdy Obligatariusz jest osobą prawną lub jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, skan odpisu z właściwego rejestru lub skan innego dokumentu potwierdzającego umocowanie osób działających w imieniu tego podmiotu. W przypadku, gdy którykolwiek z wymienionych wyżej dokumentów sporządzony jest w języku innym niż język polski wymagane jest tłumaczenie wymienionych wyżej dokumentów na język polski sporządzone przez tłumacza przysięgłego.
 - c) w przypadku ustanowienia przez Obligatariusza do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie Pełnomocnika, skan dokumentu pełnomocnictwa oraz skan dokumentu tożsamości Pełnomocnika w zakresie, który umożliwi identyfikację Pełnomocnika, ze wskazaniem serii i numeru dowodu osobistego lub paszportu oraz numeru PESEL.
- 11) Spółka, w oparciu o złożone świadectwa depozytowe ustali listę uprawnionych do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy i dokona weryfikacji uprawnień danego Obligatariusza, który przesłał Spółce wypełniony Załącznik nr 3 („Oświadczenie”). W celu przeprowadzenia prawidłowej weryfikacji Spółka może kontaktować się z Obligatariuszem lub jego Pełnomocnikiem wykorzystując do tego celu dane kontaktowe wskazane w Załączniku nr 3 („Oświadczenie”).
- 12) W przypadku wystąpienia jakichkolwiek niezgodności Spółka wystąpi do Obligatariusza z żądaniem ich usunięcia w wyznaczonym terminie na drodze korespondencyjnej, a w przypadku ich niewyjaśnienia w tym terminie, Spółka odmówi Obligatariuszowi, którego niezgodności dotyczą, umożliwienia udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zawiadamiając Obligatariusza o tym fakcie stosowną informacją przesłaną na adres email podany w Załączniku nr 3 („Oświadczenie”).
- 13) Po pozytywnej weryfikacji uprawnień Obligatariusza oraz ewentualnego, udzielonego pełnomocnictwa, Spółka prześle Obligatariuszowi lub jego Pełnomocnikowi, nie później niż do końca 3-ego dnia przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia Obligatariuszy, na podany przez Obligatariusza w Załączniku nr 3 („Oświadczenie”) adres e-mail szczegółową instrukcję dotyczącą sposobu zarejestrowania się do platformy informatycznej umożliwiającej udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej wraz z ewentualnym loginem i hasłem startowym. Login i hasło startowe będą zabezpieczone hasłem.
- 14) Jednocześnie Spółka informuje, o możliwości udzielenia pełnomocnictwa do stawiania się i głosowania w imieniu Obligatariuszy na Zgromadzeniu Obligatariuszy, którego treść stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Ogłoszenia.
- 15) Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego

podmiotu. Do wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez innego przedstawiciela.

- 16) Obligatariusz planujący uczestniczyć w Zgromadzeniu powinien przekazać następujące dokumenty do Emitenta w terminie wskazanym w podpunkcie 1) powyżej:
- a) świadectwo depozytowe potwierdzające, że Obligatariusz posiada Obligacje oraz że Obligacje zablokowane są do dnia roboczego przypadającego po dniu Zgromadzenia (zgodnie z podpunktem 1) powyżej);
 - b) odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, Rejestru Funduszy Inwestycyjnych lub innego odpowiedniego rejestru (nie starszy niż trzy miesiące) właściwego dla Obligatariusza (w przypadku Obligatariuszy nie będących osobami fizycznymi).
- 17) Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu mogą brać udział: Emitent, doradcy finansowi lub prawni Emitenta oraz doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedzania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia. Ponadto przewodniczący Zgromadzenia może dopuścić inne osoby do udziału w Zgromadzeniu.
- 18) Szczegółowe zasady dotyczące przebiegu i uczestnictwa w Zgromadzeniu regulowane są w Warunkach Emisji oraz Ustawie o Obligacjach.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1) W celu prawidłowego odbycia Zgromadzenia, Emitent wzywa wszystkich Obligatariuszy zainteresowanych udziałem w Zgromadzeniu do bezpośredniego kontaktu z Emitentem (adres e-mail: obligacje@inopa.pl) przed jego odbyciem z tytułem wiadomości „Zgromadzenie Obligatariuszy”.
- 2) W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym ogłoszeniu zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Ustawy o obligacjach oraz Warunków Emisji.
- 3) Emitent zastrzega sobie prawo odwołania Zgromadzenia.


6. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1 – projekty uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik 2 – Wymagania techniczne uczestnictwa zdalnego;

Załącznik 3 – Wzór oświadczenia o uczestnictwie w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej;

Załącznik 4 – Wzór pełnomocnictwa;


Dariusz Wojdyński
Wiceprezes Zarządu

PROJEKTY UCHWAŁ ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Uchwała nr 1/2021
z dnia __ lipca 2021 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii B
wyemitowanych przez Inopa Finance sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku
w sprawie przyjęcia porządku obrad

Zgromadzenie obligatariuszy obligacji serii B wyemitowanych przez Inopa Finance sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku ("Emitent") w dniu 06 listopada 2019 roku o łącznej skorygowanej wartości nominalnej Obligacji w dniu odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy w wysokości 15 000 000,00 PLN („Obligacje”) („Zgromadzenie”), niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się następujący porządek obrad Zgromadzenia:

- 1) Otwarcie Zgromadzenia;
- 2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia;
- 3) Sporządzenie i podpisanie listy obecności;
- 4) Sprawdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał;
- 5) Przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia;
- 6) Podjęcie uchwały w sprawie zmian warunków emisji Obligacji serii B;
- 7) Zamknięcie Zgromadzenia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.



Uchwała nr 2/2021
z dnia __ lipca 2021 r.
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii B
wyemitowanych przez Inopa Finance sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku
w sprawie dokonania zmiany Warunków Emisji Obligacji
na okaziciela serii B

Zgromadzenie obligatariuszy obligacji serii B wyemitowanych przez Inopa Finance sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku („Emitent”) w dniu 06 listopada 2019 roku, o łącznej skorygowanej wartości nominalnej Obligacji w dniu odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy w wysokości 15 000 000,00 PLN („Obligacje”) („Zgromadzenie”), niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zgromadzenie niniejszym zmienia warunki emisji Obligacji w ten sposób, że:
 - a) w pkt. 1 [Definicje] wprowadza nowe następujące pojęcia:

„Administrator Zastawu” oznacza spółkę pod firmą BONDTRUST-POLSKIE TOWARZYSTWO POWIERNICZE S.A., z siedzibą w Krakowie, pod adresem 31-545 Kraków, ul. Mogińska 65, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 309972, NIP 6762377700, REGON 120713856, kapitał zakładowy w pełni opłacony 500.000 PLN, będąca administratorem zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie w odniesieniu do Zastawu Rejestrowego zabezpieczającego wiarygodności z Obligacji;

„Akcje” oznacza akcje nieposiadające formy dokumentu, wyemitowane przez INOPA S.A.;

„Przedmiot Zastawu” oznacza łącznie 100.001 (słownie: sto tysięcy jeden) sztuk Akcji INOPA S.A., tj. na 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcjach imiennych, zwykłych, serii C, o numerach od 100.001 do 200.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz na 1 (słownie: jednej) akcji imiennej, zwykłej, serii A, o numerze 100.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty), których właścicielem jest Pan Daniel Jaśkiewicz. Przedmiot Zastawu zabezpiecza jednocześnie Obligacje serii A, Obligacje serii B oraz serii C wyemitowane przez Emitenta.;

„Ustawa o Zastawie” - ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. z 2018 r., poz. 2017),

„Wycena” oznacza wycenę Przedmiotu Zastawu sporządzoną w wykonaniu art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

„Zastaw Rejestrowy 1” oznacza zastaw rejestrowy, ustanowiony zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów na łącznie 100.001 (słownie: sto tysięcy jeden) sztuk Akcji INOPA S.A., tj. na 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcjach imiennych, zwykłych, serii C, o numerach od 100.001 do 200.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz na 1 (słownie: jednej) akcji imiennej, zwykłej, serii A, o numerze 100.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty), których właścicielem jest Pan Daniel Jaśkiewicz który zabezpiecza wiarygodności obligatariuszy obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta;

„Zastaw Rejestrowy 2” oznacza zastaw rejestrowy, ustanowiony zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów na łącznie 100.001 (słownie: sto tysięcy jeden) sztuk Akcji INOPA S.A., tj. na 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcjach imiennych, zwykłych, serii C, o numerach od 100.001 do 200.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i o łącznej wartości nominalnej

100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz na 1 (słownie: jednej) akcji imiennej, zwykłej, **serii A**, o numerze 100.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty), których właścicielem jest Pan Daniel Jaśkiewicz, który zabezpiecza wierzytelności Obligatariuszy, wyemitowanych przez Emitenta;

„**Zastaw Rejestrowy 3**” oznacza zastaw rejestrowy, ustanowiony zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów na łącznie **100.001** (słownie: sto tysięcy jeden) sztuk Akcji INOPA S.A., tj. na **100.000** (słownie: sto tysięcy) akcjiach imiennych, zwykłych, **serii C**, o numerach od 100.001 do 200.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz na 1 (słownie: jednej) akcji imiennej, zwykłej, **serii A**, o numerze 100.000, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty), których właścicielem jest Pan Daniel Jaśkiewicz, który zabezpiecza wierzytelności obligatariuszy obligacji serii C, wyemitowanych przez Emitenta;

„**Zastaw Rejestrowy**” oznacza łącznie Zastaw Rejestrowy 1, Zastaw Rejestrowy 2 oraz Zastaw Rejestrowy 3.

b) pkt 3.1.5 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

3.1.5. Marża wynosi 5,95 p.p. (pięć 95/100 punktów procentowych).”

c) po pkt 3.1.6. dodaje się nowe jednostki redakcyjne, pkt 3.1.6a, oraz 3.1.6b o następującym brzmieniu:

„3.1.6a W przypadku, gdy Spółka C200 nie uruchomi Kredytu Budowlanego C300, gdzie poprzez uruchomienie Kredytu Budowlanego C300 rozumie się dzień wypłaty pierwszej transzy kredytu to Marża w ósmym i w każdym następnym Okresie Odsetkowym, w którym nie będzie uruchomiony Kredyt Budowlany C300, będzie podwyższona o dodatkowe 0,50 p.p. (50/100 punktów procentowych), z zastrzeżeniem zdania następnego.

Jeżeli uruchomienie Kredytu Budowlanego C300 nastąpi po Dniu Ustalenia Odsetek dla Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uruchomienie, podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uruchomienie Kredytu Budowlanego C300.

Jeżeli uruchomienie Kredytu Budowlanego C300 nastąpi przed Dniem Ustalenia Odsetek dla Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uruchomienie, to podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło uruchomienie Kredytu Budowlanego C300.

3.1.6b W przypadku, gdy Spółka C200 nie uzyska prawomocnego pozwolenia na użytkowanie zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2020 r., poz. 784) dla Projektu C300 to Marża w ósmym i w każdym następnym Okresie Odsetkowym, w którym nie będzie uzyskane pozwolenie na użytkowanie, będzie podwyższona o dodatkowe 0,50 p.p. (50/100 punktów procentowych), z zastrzeżeniem zdania następnego.

Jeżeli dzień uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300 nastąpi przed Dniem Ustalenia Odsetek dla Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300, podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300.

Jeżeli dzień uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300 nastąpi przed Dniem Ustalenia Odsetek dla Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po Okresie Odsetkowym, w którym nastąpiło uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie

dla Projektu C300, to podwyższona Marża będzie obowiązywać do końca Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie dla Projektu C300.”

- d) po pkt 5.13. dodaje się nowe jednostki redakcyjne, pkt 5.14.1-5.14.10 o następującym brzmieniu:

5.14. Zabezpieczenie Obligacji Zastawem rejestrowym

- 5.14.1. Na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, Emitent zobowiązuje się spowodować, w terminie 90 Dni Roboczych od dnia odbycia się Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego w dniu 25 czerwca 2021 r., ustanowienie (wpisania do rejestru zastawów) Zastawu Rejestrowego 2 na Przedmiocie Zastawu ustanowionego na podstawie umowy zawartej pomiędzy Administratorem Zastawu a Panem Danielem Jaśkiewiczem („Umowa Zastawu”) stosownie do przepisów Ustawy o Zastawie. Administrator Zastawu zobowiązany jest do wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków zastawnika wynikających z umowy zastawniczej i przepisów prawa.*
- 5.14.2. Przez ustanowienie zabezpieczenia rozumie się wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów w rozumieniu przepisów Ustawy o Zastawie. Zastaw Rejestrowy 2 zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do najwyższej kwoty zabezpieczenia stanowiącej 150% wartości nominalnej Obligacji, w terminie 90 Dni Roboczych od dnia odbycia się Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego w dniu 25 czerwca 2021 r.*
- 5.14.3. Ewentualne zaspokojenie z przedmiotu Zastawu Rejestrowego 2 dokonywane będzie na drodze sądowego postępowania egzekucyjnego oraz przejęcia na własność przedmiotu Zastawu Rejestrowego przez Administratora Zastawu.*
- 5.14.4. Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Przedmiot Zastawu Wycenie uprawnionego biegłego. Zgodnie z Wyceną z dnia 25.06.2021 wartość Przedmiotu Zastawu wynosi 11 419 277,22 PLN.*
- 5.14.5. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.*
- 5.14.6. W przypadku, o których mowa w pkt. 5.14.7 treści Zastawu Rejestrowego będzie mogła zostać zmieniona przez Zastawcę w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Przedmiotu Zastawu - na co każdorazowy Inwestor lub Obligatariusz obejmujący lub nabywający Obligacje oraz Administrator Zastawu działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę.*
- 5.14.7. W przypadku, gdy Spółka C200 uzyska prawomocne pozwolenie na użytkowanie nieruchomości C300 zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, Zastawca i Administrator Zastawu (Administrator Zastawu ma obowiązek tego dokonać na wniosek Zastawcy), dokonają całkowitego zwolnienia przedmiotu zabezpieczenia Obligacji poprzez zwolnienie spod obciążenia Zastawem Rejestrowym 2 Przedmiotu Zastawu.*
- 5.14.8. Przedmiot Zastawu Rejestrowego 2 ustanowionego w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji będzie mógł zostać w przyszłości zmieniony - na co zgodnie z art. 49 ust. 1 pkt 4) oraz art. 65 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wymagane jest podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy stosownej uchwały w przedmiocie zmiany Zabezpieczenia.*

5.14.9. Zastaw Rejestrowy 2 zabezpieczający wierzytelności wynikającym z Obligacji ustanowiony został z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia Obligacji serii A oraz Obligacji serii C wyemitowanych przez Emitenta

- e) w pkt 9 [Przedterminowy wykup] Warunków Emisji Obligacji pkt 9.2.03 lit. r) otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„Jeżeli do dnia 24 lipca 2022r. Spółka C200 nie wypełni warunków uruchomienia Kredytu Budowlanego C300 zawartych w Umowie Kredytów aktualnej na dzień 24 lipca 2022 r.”

- f) pkt 9.2.03 poprzez dodanie nowych jednostek redakcyjnych, tj. lit. mm), nn), oo), pp) oraz rr) o następującym brzmieniu:

„mm) jeżeli nastąpi obciążenie Przedmiotu Zastawu wbrew ograniczeniom wynikającym z umowy zastawu rejestrowego zawartej z Administratorem Zastawu w zakresie Zastawu Rejestrowego 2;

nn) jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Zastawu Rejestrowego 2 do rejestru zastawu i w ciągu 14 Dni Roboczych nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego 2 do rejestru zastawów;

oo) jeżeli wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego 2 do rejestru zastawów zostanie cofnięty przez Daniela Jaśkiewicza i w ciągu 7 Dni Roboczych nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis;

pp) jeżeli Zastaw Rejestrowy 2 w terminie 90 Dni Roboczych od dnia odbycia się Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego w dniu 25 czerwca 2021 r. , nie zostanie wpisany na pierwszym miejscu w rejestrze zastawów , będącym jednocześnie pierwszeństwem równym z Zastawem Rejestrowym 1 oraz Zastawem Rejestrowym 3, lub zostanie z niego wykreślony lub przesunięty na niższe miejsce przed spłatą wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji przy czym nie stanowi przypadku naruszenia zwolnienie Zastawu Rejestrowego w przypadku uzyskania pozwolenia na użytkowanie, o którym mowa w pkt 5.14.7;

rr) jeżeli w statucie INOPA S.A. pojawią się jakiegokolwiek postanowienia skutkujące tym, że stosunek głosów z Przedmiotu Zastawu do wszystkich głosów z Akcji, będzie niższy lub równy 50%.”

§ 2

Emitent oświadcza, że wyraża zgodę na zmianę Warunków Emisji Obligacji serii B w sposób przewidziany w niniejszej uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdził, że w głosowaniu jawnym nad powzięciem uchwały oddano _____ ważnych głosów z _____ wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu, z czego _____ głosy za, _____ głosów przeciw oraz _____ głosów wstrzymujących się od głosowania, co stanowi _____ % ważnie podjętych głosów, wobec czego uchwała powyższa została powzięta.

WYMAGANIA TECHNICZNE

Wymagania techniczne do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

1. W celu uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej należy dysponować:

Łączem do sieci publicznej Internet o przepustowości minimum 1 Mbps (stała przepustowość w czasie korzystania z platformy),

- a) komputerem z możliwością odtwarzania dźwięku i odbioru obrazu, pracującym pod kontrolą systemu operacyjnego Windows 10 lub macOS z zainstalowaną na nim jedną z przeglądarek: Firefox, Chrome lub Safari (wszystkie wymienione przeglądarki są darmowo udostępnione do pobrania w publicznej sieci Internet. Nie zaleca się używania przeglądarki Internet Explorer. Dodatkowo musi być uruchomiona w danej przeglądarce obsługa JavaScript (są to ustawienia standardowe przeglądarek).
2. Mniejsza przepustowość łącza internetowego oraz starsze wersje przeglądarek mogą powodować utrudnienia lub uniemożliwiać komunikację z salą obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, opóźnić przekaz lub uniemożliwić oddanie głosów. W czasie korzystania z platformy sugerowane jest niekorzystanie przez użytkownika z innych aplikacji w sposób znaczący obciążających komputer i łącze komunikacyjne wykorzystywane przez platformę.

WZÓR OŚWIADCZENIA O UCZESTNICTWIE W ZGROMADZENIU OBLIGATARIUSZY
ZA POŚREDNICTWEM ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

Oświadczenie o uczestnictwie w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej

Ja, niżej podpisany(a), _____
Obligatariuszem/reprezentując Obligatariusza* Spółki _____ (firma, pod którą działa Obligatariusz
nie będący osobą fizyczną),

niniejszym wyrażam wolę udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy Obligacji serii B tej Spółki zwołanym
na dzień __ lipca 2021 r. zdalnie, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Oświadczam, iż jako Obligatariusz będę uczestniczył w Zgromadzeniu Obligatariuszy w tej formie
osobiście*

Oświadczam, iż jako Obligatariusz będę uczestniczył w Zgromadzeniu Obligatariuszy w tej formie
poprzez pełnomocnika*

Oświadczam, że będę uczestniczył w Zgromadzeniu Obligatariuszy z liczbą Obligacji:
.....
słownie:.....,
która zostanie wykazana w świadectwie depozytowym złożonym w Spółce nie później niż na 7 dni
przed dniem Zgromadzenia Obligatariuszy, tj. nie później niż w dniu __ lipca 2021 r.

Akceptuję wszystkie ogłoszone i opublikowane przez Spółkę warunki i następstwa udziału
w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Dane Obligatariusza/Osoby reprezentującej* Obligatariusza upoważnionego/upoważnionej*
do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy zdalnie, przy wykorzystaniu środków komunikacji
elektronicznej:

- Imię i nazwisko: _____
- Adres: _____
- PESEL: _____
- Nr dowodu osobistego/paszportu* _____
- Adres poczty elektronicznej do kontaktu i przesłania login-u: _____
- Nr telefonu do kontaktu / przesłania hasła do login-u: _____

Podpis(y) Obligatariusza/Osób uprawnionych do reprezentowania Obligatariuszy*:

* niepotrzebne skreślić



ZAŁĄCZNIK 4

WZÓR PEŁNOMOCNICTWA

_____, dnia ____ czerwca 2020 r. roku

PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisany, _____, zamieszkały
w _____ przy _____
("Obligatariusz") niniejszym upoważniam:

zwaną „Pełnomocnikiem”

do samodzielnego reprezentowania Obligatariusza na zwołanym na podstawie ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy opublikowanego w dniu ____ czerwca 2021 r („Ogłoszenie”) na dzień ____ lipca 2021 r. na godzinę ____, z uwzględnieniem ewentualnych przerw, zgromadzeniu obligatariuszy ("Zgromadzenie Obligatariuszy"), posiadaczy obligacji serii B, ("Obligacje"), wyemitowanych przez Inopa Finance sp. z o. o. z siedzibą w Gdańsku („Spółka”), i wykonywania prawa głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy, a w szczególności do:

1. oddania na Zgromadzeniu Obligatariuszy głosu „za” uchwałami Zgromadzenia Obligatariuszy w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do Ogłoszenia;
2. podjęcia innych czynności prawnych i faktycznych, które mogą okazać się konieczne w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy do podjęcia uchwał, w tym głosowania w sprawach formalnych oraz podpisania listy obecności.

W razie poddania pod głosowanie Zgromadzenia Obligatariuszy uchwał w brzmieniu odmiennym niż projekty uchwał zawarte w Załączniku nr 1 do Ogłoszenia, Pełnomocnik uprawniony jest do głosowania „za” uchwałami w zmienionym brzmieniu, jeśli ich warunki będą co najmniej jednakowe lub korzystniejsze dla obligatariuszy Obligacji w stosunku do projektów uchwał zawartych w załączniku nr 1 do Ogłoszenia.

Pełnomocnictwo upoważnia Pełnomocnika także do złożenia wniosku o wydanie świadectwa depozytowego dotyczącego Obligacji jak i odebrania świadectwa depozytowego potwierdzającego uprawnienie Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz do złożenia go w Spółce a także do dokonania wszelkich czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do uzyskania świadectwa depozytowego w imieniu Obligatariusza i legitymowania się nim na potrzeby Zgromadzenia Obligatariuszy.

Niniejsze pełnomocnictwo jest ważne przez okres 90 dni od daty jego wystawienia.

Pełnomocnik może reprezentować innych posiadaczy Obligacji wyemitowanych przez Emitenta na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Pełnomocnik może udzielać dalszych pełnomocnictw.

W imieniu Obligatariusza: _____

