

## OGŁOSZENIE Z DNIA 2 CZERWCA 2026 ROKU

### W SPRAWIE ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY OBLIGACJI SERII J

#### P23 SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(„Ogłoszenie”)

#### I. ZWOŁANIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Zarząd P23 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000725836, REGON: 369865754, NIP: 7010814653, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 zł opłaconym w całości (dalej jako: „Spółka” lub „Emitent”), działając na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 51 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o Obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 454 z późn. zm.) (dalej jako: „Ustawa o Obligacjach”) oraz na podstawie pkt 20. i 22. Warunków Emisji Obligacji serii J (dalej jako: „Warunki Emisji”) niniejszym zwołuje Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji serii J, wyemitowanych na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 5 lipca 2018 roku w sprawie emisji obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji oraz uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 6 września 2018 roku w przedmiocie emisji Obligacji Serii J (dalej jako: „Zgromadzenie Obligatariuszy”).

#### II. CZAS I MIEJSCE

**Zgromadzenie Obligatariuszy odbędzie się w dniu 26 czerwca 2026 r., o godzinie 11:00 w Warszawie przy ul. Puławskiej 2, 02-566 Warszawa, w budynku Plac Unii, Piętro X**

#### III. PORZĄDEK ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Ustala się następujący porządek 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) Przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- 6) Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Warunków Emisji;
- 7) Zamknięcie Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### IV. UDZIAŁ W ZGROMADZENIU OBLIGATARIUSZY

1. Prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy oprócz Emitenta mają Obligatariusze legitymujący się ważnym na dzień Zgromadzenia Obligatariuszy zaświadczeniem wystawionym przez podmiot prowadzący ewidencję zgodnie z art. 55 ust. 1a Ustawy o obligacjach w brzmieniu z dnia emisji Obligacji (dalej jako: „Zaświadczenie”), potwierdzającym ustanowienie blokady na

- obligacjach co najmniej do dnia następnego po dacie Zgromadzenia Obligatariuszy lub do dnia zwrotu dokumentu wystawiającemu.
2. Zaświadczenie, o których mowa w pkt 1 powyżej, nie może zostać odebrane przed zakończeniem Zgromadzenia Obligatariuszy.
  3. W celu uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy, Obligatariusze (samodzielnie lub przez pełnomocników) zobowiązani są złożyć Zaświadczenie albo Świadcstwo Depozytowe na co najmniej 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy w siedzibie Emitenta, tj. w Warszawie pod adresem: **ul. Puławska 2, Piętro X, 02-566 Warszawa (biuro Green House Development S.A.)**, lub przesłać zaświadczenie w formie elektronicznej na adres e-mail Emitenta: **zgromadzenie@p-23.com.pl**.
  4. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają dla ważności czynności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pełnomocnictwa powinny być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie przez Obligatariusza lub osoby upoważnione do reprezentowania Obligatariusza według przedstawionego wraz z pełnomocnictwem aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego odpowiedniego dla Obligatariusza rejestru.
  5. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów pomiotu 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.
  6. Obligatariusz planujący uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy zobowiązany jest przekazać następujące dokumenty Emitentowi, najpóźniej w dniu Zgromadzenia Obligatariuszy, z zastrzeżeniem odmiennego terminu przekazania Zaświadczenia (lit. a):
    - a. Zaświadczenie potwierdzające, że Obligatariusz posiada Obligacje oraz że Obligacje zablokowane są co najmniej do dnia roboczego przypadającego po dniu Zgromadzenia Obligatariuszy (zgodnie z postanowieniami wskazanymi w punkcie 3);
    - 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);
    - c. Oryginał pełnomocnictwa w przypadku ustanowienia pełnomocnika.
  7. Oprócz Obligatariuszy lub pełnomocników Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy uprawnieni do udziału są: Emitent, doradcy finansowi lub prawni Emitenta oraz doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedzania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Ponadto przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy zobowiązany jest dopuścić ww. osoby do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.
  8. Szczegółowe zasady dotyczące przebiegu i uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy uregulowane są w Warunkach Emisji oraz Ustawie o Obligacjach.
  9. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
  10. Emitent nie przewiduje możliwości uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

## V. LISTA UPRAWNIONYCH DO UDZIAŁU W ZGROMADZENIU

1. Przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent udostępnia w swojej siedzibie listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy. 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.

2. Każdemu z obligatariuszy przysługuje prawo żądania odpisów dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W celu prawidłowego odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent wzywa wszystkich Obligatariuszy zainteresowanych udziałem w Zgromadzeniu Obligatariuszy do bezpośredniego kontaktu z Emitentem przed jego odbyciem poprzez wysyłanie korespondencji mailowej na adres e-mail: [p23@zgromadzenie.pl](mailto:p23@zgromadzenie.pl) o tytule „Zgromadzenie Obligatariuszy”.
2. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszym Ogłoszeniu, zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Ustawy o obligacjach oraz Warunków Emisji.
3. Po przybyciu na Zgromadzenie Obligatariuszy, przed podpisaniem listy obecności:
  - a) Obligatariusz zobowiązany jest okazać dokument tożsamości (w przypadku osób fizycznych) albo odpis z odpowiedniego, właściwego dla Obligatariusza rejestru (nie starszy niż trzy miesiące) oraz dokument tożsamości reprezentanta Obligatariusza (w przypadku osób prawnych),
  - b) pełnomocnik Obligatariusza zobowiązany jest okazać dokument pełnomocnictwa udzielonego pisemnie oraz dokument tożsamości- z zastrzeżeniem konieczności złożenia Zaświadczenia w siedzibie Emitenta zgodnie z postanowieniami zawartymi w punkcie 3 oraz punkcie 6 podpunkcie a) tytułu IV Ogłoszenia.
4. Emitent zastrzega sobie prawo odwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Emitent wskazuje, iż projekt uchwały dołączonej do niniejszego Ogłoszenia może ulec nieznacznym zmianom. Jednakże treść uchwały poddanej głosowaniu w toku Zgromadzania Obligatariuszy będzie zasadniczo zgodna z treścią załącznika nr 1.

## VII. Załączniki

1. Załącznik nr 1 – projekt uchwały w sprawie zmiany Warunków Emisji.

### Uchwała nr \*\*\*

Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii J  
wyemitowanych w dniu 6 września 2018 roku  
przez spółkę P23 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie  
z dnia \*\*\* czerwca 2026 roku  
**w sprawie zmiany Warunków Emisji**

### §1

Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji serii J postanawia dokonać zmiany Warunków Emisji Obligacji serii J wyemitowanych przez spółkę P 23 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Emitent”) na podstawie Uchwały nr 1 Emitenta z dnia 5 lipca 2018 r. w przedmiocie przeprowadzenia Programu Emisji Obligacji zwykłych na okaziciela do łącznej kwoty 45.000.000,00 złotych (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych i 00/100) oraz Uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 6 września 2018 roku w przedmiocie emisji Obligacji serii J („Obligacje”), w ten sposób, że:

1. Zgromadzenie Obligatariuszy wyraża zgodę na zmianę warunków emisji Obligacji, określoną poniżej:
  - a) Zmienia się definicję Nieruchomości określoną w poprzez jej uchylenie i nadanie znaczenia w następującym brzmieniu:

*„**Nieruchomość** - Nieruchomość gruntowa położona w województwie zachodniopomorskim, powiecie Świnoujściu, przy ul. Bolesława Chrobrego 35, stanowiąca działkę o numerze 129/3 (słownie: sto dwadzieścia dziewięć łamane przez trzy), obręb ewidencyjny Świnoujście 2 o powierzchni: 0,7361 ha, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SZ1W/00009105/4.”*

- b) Zmienia się brzmienie pkt. 18.3a Warunków Emisji Obligacji poprzez jego uchylenie i nadanie znaczenia w następującym brzmieniu:

*„18.3a W przypadku zamiaru dokonania sprzedaży przez Beneficjenta całości Nieruchomości lub - w przypadku zamierzonego lub już dokonanego podziału geodezyjnego Nieruchomości na więcej niż jedną działkę ewidencyjną lub podziału Nieruchomości na osobne nieruchomości objęte osobnymi księgami wieczystymi („Nieruchomości po Podziale”) - zamiaru sprzedaży poszczególnych Nieruchomości po Podziale, Hipoteka na całej Nieruchomości lub odpowiednio Hipoteka w zakresie obciążającym odpowiednie Nieruchomości po Podziale, ustanowiona jest do czasu wystąpienia późniejszego z następujących zdarzeń: (i) zawarcia umowy sprzedaży całej Nieruchomości lub odpowiednich Nieruchomości po Podziale oraz (ii) dokonania zapłaty przez kupującego pełnej ceny wynikającej z odpowiedniej umowy sprzedaży. Tym samym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do złożenia odpowiednich oświadczeń i wykonania innych czynności faktycznych i prawnych w celu zwolnienia Hipoteki odpowiednio z całości Nieruchomości lub poszczególnych Nieruchomości po Podziale najpóźniej z chwilą wystąpienia obu (późniejszego z) ww. zdarzeń. Uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wykonania czynności objętych zdaniem poprzedzającym jest ważne pod warunkiem zapłaty przez kupującego ceny za Nieruchomość w kwocie nie mniejszej niż 28.600.000,00 PLN (dwadzieścia osiem milionów sześćset tysięcy złotych i 00/100) lub – w przypadku sprzedaży odpowiednich Nieruchomości po Podziale – każdorazowo pod warunkiem zapłaty przez kupującego ceny wyliczonej jako iloczyn powierzchni Nieruchomości po Podziale wyrażonej w metrach kwadratowych oraz kwoty 3.885,34 (trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt pięć złotych i 34/100). Koszty zwolnienia Hipoteki każdorazowo ponosi Emitent. Obligatariusze wyrażają tym samym bezwarunkową i nieodwołalną zgodę na zmianę zakresu zabezpieczeń zgodnie z niniejszym punktem, potwierdzając, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży całej Nieruchomości lub odpowiednio którejkolwiek z Nieruchomości po Podziale oraz dokonania zapłaty przez kupującego pełnej ceny wynikającej z odpowiedniej umowy sprzedaży, Warunki Emisji ulegają automatycznie zmianie w ten sposób, iż Hipoteka ustanowiona na całej Nieruchomości lub Hipoteka w zakresie obciążającym odpowiednią Nieruchomość po Podziale będącą przedmiotem umowy sprzedaży, przestaje stanowić zabezpieczenie Obligacji w tym zakresie. W przypadku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej całości Nieruchomości lub poszczególnych Nieruchomości po Podziale i zapłaty przez kupującego przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży zaliczki lub zadatku w kwocie pełnej ceny sprzedaży wynikającej z umowy przedwstępnej, dopuszcza się ustanowienie przez Beneficjenta na rzecz kupującego hipoteki na Nieruchomości na zabezpieczenie wiarygodności kupującego o zwrot wpłaconej zaliczki lub zwrot zadatku na wypadek braku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, przy czym hipotece takiej przysługiwać będzie pierwszeństwo niższe niż Hipotece oraz roszczenie o przeniesienie na miejsce opróżnione po Hipotece, a przedmiotowa hipoteka na rzecz kupującego zostanie zwolniona z chwilą zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży dotyczącej całości Nieruchomości lub poszczególnych Nieruchomości po Podziale przed zapłatą przez kupującego pełnej ceny sprzedaży, przy jednoczesnym uiszczeniu przez kupującego zaliczki lub zadatku na poczet zakupu całości Nieruchomości lub poszczególnych Nieruchomości po Podziale, dopuszcza się przeniesienie przez Beneficjenta na kupującego własności przedmiotu umowy sprzedaży, przy czym w takim wypadku Hipoteka zostanie utrzymana do czasu zapłaty przez kupującego pełnej ceny sprzedaży zgodnie z powyższymi postanowieniami niniejszego pkt 18.3a.”*

2. Zgromadzenie wyraża zgodę na wprowadzenie wyżej opisanych zmian do Warunków Emisji.

## **§2**

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

## **§3**

Zgromadzenie Obligatariuszy niniejszym upoważnia Zarząd Emitenta do przyjęcia tekstu jednolitego Warunków Emisji, uwzględniającego zmiany, o których mowa w § 1 powyżej.