Nota Informacyjna dla Obligacji Serii E

o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 50.000.000 PLN

wyemitowanych przez

JHM DEVELOPMENT S.A.

www.jhmdevelopment.pl

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 14 grudnia 2021 r.

Oświadczenie Emitenta

Emitent oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

_____ _____

_____

podpisy osób uprawnionych do reprezentowania Emitenta

Zgodnie z §18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW nie została zawarta umowa z Autoryzowanym Doradcą oraz zgodnie z §3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie jest wymagane zamieszczenie w Nocie Informacyjnej oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

SPIS TREŚCI

1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANYMI TELEADRESOWYMI 5

2. INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMOGU - DODATKOWO PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ 5

3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ 5

4. CEL EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŚLI ZOSTAŁ OKREŚLONY 28

5. OKREŚLENIE RODZAJU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH 28

6. WIELKOŚĆ EMISJI 29

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA 30

8. INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE ZGODNIE Z ZAKRESEM OKREŚLONYM W § 10 ZAŁĄCZNIKA NR 4 DO REGULAMINU ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU 30

9. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH 32

10. WYSOKOŚĆ I FORMY ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIA PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA 42

11. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, USTALONĄ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCY O NIE WIĘCEJ NIŻ 4 MIESIĄCE UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA INSTRUMENTÓW OBJĘTYCH WNIOSKIEM ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH WNIOSKIEM 46

12. DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE 46

13. OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO

SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH 46

14. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE 47

15. W PRZYPADKU USTANOWIENIA JAKIEJKOLWIEK FORMY ZASTAWU LUB HIPOTEKI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH – WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU LUB HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT LUB SKRÓT TEJ WYCENY 47

16. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE - DODATKOWO: A) LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI; B) OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI 47

17. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA – DODATKOWO: A) LICZBA AKCJI PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ; B) CENA EMISYJNA AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA; C) TERMINY OD, KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI 47

18. OŚWIADCZENIE EMITENTA DOTYCZĄCE AKTYWÓW OBROTOWYCH 47

ZAŁĄCZNIK 1 AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA 49

ZAŁĄCZNIK 2 UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA. 59

ZAŁĄCZNIK 3 UCHWAŁY EMITENTA PORĘCZYCIELA ORAZ JHM2 69

ZAŁĄCZNIK 4 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII E. 84

ZAŁĄCZNIK 5 KOPIA WYCENY PRZEDMIOTU HIPOTEKI 204

ZAŁĄCZNIK 6 DOKUEMTY ZABEZPIECZEŃ 205

ZAŁĄCZNIK 7 DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW. 342

1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANYMI TELEADRESOWYMI

Nazwa (firma):	JHM DEVELOPMANT S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Adres Emitenta:	Ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice
Telefon:	(+ 46) 833 95 89
Telefaks:	(+ 46) 833 61 28
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.jhmdevelopment.pl

2. INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMOGU - DODATKOWO PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę rynkową oraz wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje. Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym nie mogą być traktowane, jako jedyne, na które Spółka jest narażona. Spółka może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce, w tym czynniki ryzyka o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, wspólnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i

środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.
Kolejność, w jakiej przedstawione są poniższe ryzyka nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich znaczenia dla inwestycji w Obligacje.

Czynniki ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Emitenta

3.1 RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM SPEŁNIANIA WYMOGÓW PRAWNYCH PRZEWIDZIANYCH DO ROZPOCZĘCIA INWESTYCJI ORAZ ZE STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych. Inwestycja podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylenia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

3.2 RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ STRATEGII ROZWOJU

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Spółka, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółki są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

W szczególności realizacja założonej przez Spółkę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki i które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno te o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, np. wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawanie warunków zabudowy),

- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność,
- a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:
- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,

JHM DEVELOPMENT S.A. dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające oraz mogące mieć wpływ na realizację strategii.

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju

3.3 RYZYKO ZWIĄZANE Z NABYWANIEM GRUNTÓW POD NOWE PROJEKTY DEWELOPERSKIE

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek przy notowanym ostatnio istotnym wzroście ich cen,
- zdolność sfinansowania rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektoniczno-budowlanego i pozwoleń na budowę),
- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

Wyżej wymienione czynniki są w dużej mierze uzależnione od ogólnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości w Polsce i na rynkach lokalnych oraz od ogólnej koniunktury gospodarczej kraju.

3.4 RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Realizacja projektów deweloperskich to skomplikowany, często trwający wiele lat proces, którego sukces jest uzależniony od szeregu czynników, wśród których znaczna część jest niezależna od działań Spółki. Następujące czynniki bezpośrednio przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby wpłynąć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- stabilność przepisów regulujących wykorzystanie gruntów i realizacje projektów budowlanych.

Brak możliwości zapewnienia któregokolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

3.5 RYZYKO ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ BUDOWLANĄ

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury, takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Coraz częściej zdarza się, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji właściwego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy

administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

3.6 RYZYKO ZWIĄZANE Z ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ZA NARUSZENIE PRZEPISÓW OCHRONY ŚRODOWISKA

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wyniki lub perspektywy Emitenta.

3.7 RYZYKO ODSTĄPIENIA OD ZAWARTYCH UMÓW DEWELOPERSKICH PRZEZ NABYWCÓW LOKALI

Klienci nabywający lokale od Emitenta zawierają z nimi przedwstępne umowy sprzedaży lokali oraz umowy deweloperskie. Nabywcom lokali mieszkalnych przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów przedwstępnych sprzedaży lokali, co wynika z zawartych w tych umowach postanowień. Są to m.in. nie zawarcie z nabywcą lokalu umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu w określonym terminie czy zmiana stawki VAT. Zawierane umowy przedwstępne sprzedaży nie podlegają przepisom Ustawy Deweloperskiej. Umowy deweloperskie natomiast zobowiązują do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na własność lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu. Nabywcom lokali mieszkalnych przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów deweloperskich, na warunkach określonych w Ustawie Deweloperskiej. Odstąpienie od którejkolwiek z tych umów może wiązać się z koniecznością zwrotu nabywcy dokonanych wpłat oraz poniesieniem kar umownych i innych kosztów związanych z taką umową. Gdyby takie zdarzenia wystąpiły w przypadku wielu nabywców skutkować to może niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji zakładanych przychodów Emitenta.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wyniki lub perspektywy Emitenta.

3.8 RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC SPÓŁKI Z TYTUŁU BUDOWY I SPRZEDAŻY LOKALI ORAZ Z UDZIELENIEM GWARANCJI ZAPŁATY ZA ROBOTY BUDOWLANE

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierać umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółki co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci Spółki nie wystąpią również do niej z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółkę standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółka ponosi także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych mieszkań.

Ponadto na podstawie art. 649 1 – 649 5 Kodeksu Cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

Wystąpienie któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółki, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

3.9 RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ MIESZKAŃ PO OBNIŻONYCH CENACH

Wartość nieruchomości mieszkaniowej oraz związana z nią możliwa do uzyskania cena sprzedaży nieruchomości zależy przede wszystkim od: lokalizacji, projektu architektonicznego oraz standardu wykonania. W przypadku błędnej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu Emitent może nie być w stanie sprzedawać nieruchomości po założonych wcześniej cenach. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek marży realizowanej przez Grupę Kapitałową Emitenta, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności Emitenta.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wyniki lub perspektywy Emitenta.

3.10 RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Emitent oraz inne podmioty z Grupy Kapitałowej Mirbud zawierały i będą w przyszłości zawierać transakcje jako podmioty powiązane. W opinii Emitenta wszystkie dotychczasowe transakcje w Grupie Kapitałowej Emitenta były zawierane na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi zapewniają efektywne prowadzenie działalności

gospodarczej w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, nie można wykluczyć, że Emitent może być przedmiotem kontroli lub innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Możliwość zakwestionowania przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Emitenta. W celu minimalizacji w/w ryzyka Emitent w przypadku zaistnienia konieczności ustalenia wiążącej interpretacji prawa podatkowego, występuje o indywidualne interpretacje podatkowe.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem spółki i Grupy Kapitałowej Emitenta

3.11 RYZYKO ZWIĄZANE Z OGÓLNĄ SYTUACJĄ MAKROEKONOMICZNĄ I KONIUNKTURĄ GOSPODARCZĄ W POLSCE

Przychody JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągane wyniki finansowe uzależnione są od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągane przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych, kształtowanie się kursów wymiany walut oraz poziomu deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

3.12 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY DEWELOPERSKIEJ

Sytuacja panująca na rynku deweloperów mieszkaniowych w Polsce na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągane obecnie przez Spółkę. Należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie bardzo dobrą sytuację branży deweloperskiej wpływ mają inflacja i ochrona oszczędności oraz dotychczasowe, niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych. Należy jednak mieć na uwadze, że ostatnie oraz potencjalnie kolejne podwyżki stóp procentowych rzutujące na oprocentowanie kredytów hipotecznych mogą w przyszłości osłabić popyt na mieszkania, zwłaszcza wśród kupujących posiłkujących się kredytem. Powyższemu towarzyszy dodatkowo utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych.

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

3.13 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ - DEWELOPERZY

Regiony kraju, w których działa Spółka – tj. Polska centralna i północna- cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na tych lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości, po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

Zgodne z przyjętą strategią Spółki, stopniowe wchodzenie na rynki mieszkaniowe dużych miast wiąże się z walką z dużo silniejszą konkurencją działająca na tych rynkach.

Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie w założonych cenach.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju.

3.14 RYZYKO NAGŁYCH ZMIAN CEN MIESZKAŃ

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka czerpie ze sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, wysokość stopy procentowej, liczba lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub domów na rynkach gdzie Spółka realizuje projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ na jej działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

3.15 RYZYKO ZWIĄZANE Z OGRANICZENIAMI W POLITYCE KREDYTOWEJ BANKÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE UDZIELANIA KREDYTÓW DLA KUPUJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE I DLA DEWELOPERÓW

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim,

jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Spółka planując kolejne projekty stara się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

3.16 RYZYKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI

W celu sfinansowania swojej działalności Spółka zaciąga kredyty oraz pożyczki. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki, nie jest ona w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

3.17 RYZYKO ZWIĄZANE Z WAHANIAMI KURSÓW WALUT I ZMIANAMI STOPY PROCENTOWEJ KREDYTÓW

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Spółka w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciąga kredyty w tych walutach w których osiągane są przychody. Dla ograniczenia ryzyka zmiany stóp procentowych Spółka zawiera, powiązane z umowami kredytowymi, umowy zamiany odsetek (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS), co eliminuje ryzyko wahań stopy bazowej kredytu.

Czynniki ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Poręczyciela

Oprócz czynników ryzyka wspólnych dla branży budowlanej i sektora deweloperskiego, które zostały wymienione dla Emitenta, działalność Poręczyciela – spółki MIRBUD S.A. podlega następującym czynnikom ryzyka:

3.18 RYZYKO DZIAŁALNOŚCI W BRANŻY BUDOWLANEJ

Działalność Spółek z branży budowlanej jest ściśle skorelowana z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Na wyniki finansowe osiągane przez Poręczyciela największy wpływ wywiera poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, wartość produkcji budowlano – montażowej, polityka podatkowa czy wzrost stóp procentowych. Istnieje ryzyko, że negatywne zmiany wyżej wymienionych wskaźników, szczególnie obniżenie się tempa rozwoju gospodarczego i wzrost poziomu inflacji spowodowany wzrostem cen materiałów czy też wzrost stóp procentowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Poręczyciela .

Aby minimalizować wahania koniunktury Poręczyciel zawiera długoterminowe kontrakty budowlane z

Zamawiającymi publicznymi w zapewniające stabilne źródła przychodu w okresie 2-3 lat.

3.19 RYZYKA ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ W BRANŻY BUDOWLANEJ

Wzrost gospodarczy w Polsce i kumulacja realizacji w tym samym czasie wielu inwestycji budowlanych zarówno infrastrukturalnych jak i kubaturowych przekłada się na ograniczona dostępność materiałów i usług podwykonawców co powoduje wzrost cen, a także wzmaga konkurowanie poprzez oferowanie najdogodniejszych terminów płatności dla dostawców i podwykonawców. Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Poręczyciel prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju. Zarząd Poręczyciela w oparciu o długoletnie doświadczenie stara się budować portfel kontraktów umożliwiający realizację odpowiedniego wyniku finansowego

3.20 RYZYKO ZWIĄZANE Z KARAMI ZA NIEWYKONANIE LUB NIETERMINOWE WYKONANIE ZLECEŃ

Poręczyciel w umowach z inwestorami występuje jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Poręczyciela szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje niewywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółki mogą być zagrożone ryzykiem płacenia kar umownych.

W celu ograniczenia ryzyka wystąpienia przez inwestorów z roszczeniem zapłaty za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zleceń Poręczyciel podjął następujące działania:

- objął ochroną ubezpieczeniową kontrakty, w tym także działania podwykonawców,
- wdrożył i stosuje Systemu Zarządzania wg EN ISO 9001:2000 zakresie:
  - (a) budownictwo ogólne, inżynieria lądowa, budowa dróg i autostrad,
  - (b) budowa obiektów przemysłowych,
  - (c) roboty instalacyjne.
- przenosi ryzyka do umów o współpracy zawieranych przez Poręczyciela z producentami, dostawcami i podwykonawcami (odpowiedzialność za produkt, odpowiedzialność za usługi, różnice między zamówionym a dostarczonym asortymentem, podwyżki cenowe itp.).

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Poręczyciela. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2020 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Poręczyciel nie poniósł znaczących obciążeń.

3.21 RYZYKO ZWIĄZANE Z PROCESEM PRODUKCYJNYM

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie po podpisaniu kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej. Ponieważ konieczność wnoszenia zabezpieczenia w formie kaucji może wpływać na ograniczenie płynności finansowej Poręczyciel preferuje wnoszenie zabezpieczenia w postaci gwarancji ubezpieczeniowej. W przypadku ograniczenia dostępu do gwarancji ubezpieczeniowych lub bankowych oraz zwiększenia kosztów ich pozyskania Spółka ponosi ryzyko zwiększenia kosztów, zamrożenia środków finansowych, co w konsekwencji może doprowadzić do obniżenia rentowności lub płynności finansowej Poręczyciela. w celu zminimalizowania ryzyka umowy z podwykonawcami zobowiązuje podwykonawców do zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej oraz zawierają kary umowne za przekroczenie terminów umownych.

Czynniki ryzyka związane z obligacjami

3.22 RYZYKO NIEDOJŚCIA EMISJI OBLIGACJI DO SKUTKU

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia przez Emitenta od emisji lub w przypadku, gdy nie zostaną należycie opłacone jakiekolwiek Obligacje, z zastrzeżeniem odmiennych ustaleń pomiędzy Emitentem a Dealerem plasującym Obligacje. Emisja Obligacji nie dojdzie również do skutku w przypadku, gdy nie dojdzie do rejestracji posiadaczy Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych jako uprawnionych z tych Obligacji.

3.23 RYZYKO ODSTĄPIENIA PRZEZ EMITENTA OD EMISJI OBLIGACJI

W każdym momencie przed skierowaniem propozycji nabycia Obligacji do potencjalnych inwestorów, Emitent może zrezygnować z planowanej emisji bez podania przyczyny.

Emitent do dnia skierowania do inwestora propozycji nabycia Obligacji, może podjąć decyzję o zawieszeniu lub odstąpieniu od przeprowadzenia emisji Obligacji. Takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są istotne. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie emisji Obligacji lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców Obligacji: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, emisję Obligacji lub na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta lub Emitenta; (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Emitenta lub Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę Kapitałową Emitenta lub Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy Kapitałowej Emitenta lub Emitenta; (iv) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na

funkcjonowanie Grupy Kapitałowej Emitenta lub Emitenta, lub (v) niewystarczający popyt na Obligacje.

Decyzja w przedmiocie odstąpienia lub zawieszenia emisji może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów emisji Obligacji, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

3.24 RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI Z PRZYCZYN INNYCH NIŻ ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

W przypadku, gdy wystąpi likwidacja spółki Emitenta wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz punktem 8.4 Warunków Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił. W przypadku, gdy nastąpi połączenie, podział lub przekształcenie Emitenta, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania, wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz punktem 8.5 Warunków Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem połączenia, podziału lub odpowiednio przekształcenia Emitenta.

3.25 RYZYKO ZWIĄZANE Z NIESPEŁNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ WOBEC OBLIGATARIUSZY

Świadczenia z Obligacji polegają na częściowym wykupie Obligacji poprzez zapłatę Kwoty Częściowego Wykupu oraz na zapłacie Kwoty Odsetek, a w niektórych sytuacjach także Premii (o ile ma to zastosowanie). Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminach ich wymagalności. W przypadku niespełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań z Obligacji, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz punktem 11 Warunków Emisji (*Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania*) Obligatariusz będzie uprawniony do złożenia pisemnego żądania natychmiastowego, wcześniejszego wykupu wszystkich posiadanych przez niego Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa nie dłużej niż 3 dni. Ponadto brak spełnienia świadczeń z Obligacji może skutkować ryzykiem upadłości Emitenta, a w konsekwencji ryzykiem utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

3.26 RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

Warunki Emisji zawierają szereg klauzul (punkt 10 (Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariuszy) oraz punkt 12 Warunków Emisji (Podstawy Wcześniejszego Wykupu)), których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury oraz, w przypadku wystąpienia i trwania któregokolwiek ze zdarzeń, o których mowa w punkcie 12 Warunków Emisji, dodatkowo z zastrzeżeniem ograniczeń związanych z koniecznością podjęcia w przypadkach wskazanych w punktach 12.1, 12.3 - 12.4, 12.6 - 12.9, 12.11, -12.13 - 12.15, 12.17 - 12.19, 12.22 - 12.25 Warunków Emisji przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy. Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Emitent wskazuje

również na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy żądania/opcji wcześniejszego wykupu Obligacji, w kontekście przepisów prawa restrukturyzacyjnego i prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

3.27 RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

Zgodnie z punktem 9 Warunków Emisji, Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji, co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim okresie (nawet uwzględniając Premię wypłaconą inwestorowi przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji (o ile ma zastosowanie)) inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

3.28 RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZGROMADZENIEM OBLIGATARIUSZY

Warunki Emisji zawierają zapisy dotyczące podejmowania określonych decyzji przez Zgromadzenie Obligatariuszy. Decyzje podejmowane przez Zgromadzenie Obligatariuszy dotyczą również Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w zgromadzeniu obligatariuszy lub głosowali przeciwko danej uchwale. Powoduje to, że dana uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być niezgodna z decyzją danego Obligatariusza, co uniemożliwi mu podjęcie zamierzonych przez niego działań (w tym np. dotyczących żądania wcześniejszego wykupu).

3.29 RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI

Polski system podatkowy charakteryzuje się zmiennością. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w

Obligacje.

Ponadto zgodnie z ogólnymi zasadami, odsetki wypłacane przez polskie podmioty osobom i jednostkom niebędącym polskimi rezydentami podatkowymi w rozumieniu polskich przepisów podatkowych podlegają zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu w Polsce, z uwzględnieniem treści umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę z państwem rezydencji podatkowej Obligatariusza lub przepisów krajowych przewidujących w niektórych sytuacjach zwolnienie lub brak opodatkowania tym podatkiem. Jednocześnie jednak zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu podlegają również odsetki wypłacane osobom fizycznym będącym polskimi rezydentami podatkowymi. Mając na uwadze, że Warunki Emisji Obligacji nie zawierają klauzuli "ubruttowienia" dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego od płatności dokonywanych na rzecz wskazanych powyżej osób, istnieje ryzyko, że płatności takie dokonywane na rzecz Obligatariuszy będą podlegały opodatkowaniu.

3.30 RYZYKO ZMIANY STOPY BAZOWEJ

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne, oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego (na dzień sporządzenia niniejszych czynników ryzyka WIBOR) lub, w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji, podstawą ustalenia zmiennego oprocentowania Obligacji będzie Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie). Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do ostatecznego Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany odpowiednich stawek rynku pieniężnego (na dzień sporządzenia niniejszych czynników ryzyka WIBOR) lub parametrów będących podstawą ustalenia Wskaźnika Alternatywnego skorygowanego o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie). Obniżenie poziomu odpowiednich stawek rynku pieniężnego (na dzień sporządzenia niniejszych czynników ryzyka WIBOR) lub innych wskazanych powyżej parametrów, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

3.31 RYZYKO BRAKU REJESTRACJI OBLIGACJI W KDPW

Rejestracja Obligacji w KDPW następuje po złożeniu prze Emitenta wniosku o zawarcie umowy o rejestrację Obligacji, na podstawie zgodnych zleceń rozrachunku wprowadzonych do systemu depozytowego przez uczestnika bezpośredniego działającego na podstawie pełnomocnictwa od Emitenta oraz, odpowiednio, przez uczestników bezpośrednich, na kontach których Obligacje mają zostać zarejestrowane. W przypadku (i) oddalenia wniosku o zawarcie umowy o rejestrację Obligacji; (ii) niewprowadzenia stosownych zleceń rozrachunku do systemu depozytowego przez uczestników bezpośrednich wskazanych powyżej; oraz (iii) niespełniania przez Obligacje oraz przez Emitenta warunków rejestracji w depozycie papierów wartościowych określonych przez Regulacje KDPW, nie dojdzie do zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Obligacje będą zarejestrowane (zdematerializowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW pod warunkiem wprowadzenia ich do obrotu na ASO GPW w Dniu Emisji. Brak podjęcia uchwały przez Zarząd GPW o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO GPW spowoduje brak rejestracji obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW i tym samym niedojście emisji Obligacji do skutku.

3.32 RYZYKO CENY OBLIGACJI NA RYNKU WTÓRNYM

Wartość rynkowa Obligacji jest uzależniona, między innymi, od sytuacji kredytowej Emitenta oraz innych czynników, które mogą mieć wpływ na cenę Obligacji, takich jak możliwa mała ilość posiadaczy Obligacji, a co za tym idzie brak aktywnego rynku wtórnego. Inwestorzy mogą nie być w stanie sprzedać Obligacji w oczekiwanym przez nich czasie oraz po cenie, która umożliwi im uzyskanie oczekiwanej przez nich dochodowości. Z tego powodu, inwestorzy nie powinni nabywać Obligacji Emitenta, jeżeli nie są w stanie zaakceptować ryzyka braku możliwości szybkiej sprzedaży Obligacji po akceptowalnej dla nich cenie. Ceny Obligacji Emitenta na rynku wtórnym mogą ulegać znaczącym i nieoczekiwanym zmianom.

Ryzyka związane z ustanowieniem niektórych zabezpieczeń oraz powołaniem Administratora Zabezpieczeń

3.33 RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEUSTANOWIENIEM HIPOTEKI

W przypadku niezłożenia lub nieuprawnionego cofnięcia przez podmiot ustanawiający zabezpieczenie wniosku o wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych lub w przypadku gdy właściwy sąd odmówi dokonania wpisu Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych, Hipoteka nie zostanie skutecznie ustanowiona.

Ponadto Hipoteka w określonych przypadkach może być hipoteką umowną łączną, co oznacza, iż będzie ustanowiona z chwilą jej ujawnienia w księgach wieczystych prowadzonych dla wszystkich Nieruchomości, na których jest ustanawiana. Co więcej, postępowanie z wniosku o wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych, w szczególności przez pandemię COVID-19, może być długotrwałe.

Wystąpienie powyższych okoliczności może narazić Obligatariusza na nieotrzymanie środków z egzekucji z Hipoteki, a w przypadku dokonania wpisu Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych po długotrwałym postępowaniu - na opóźnione otrzymanie środków z egzekucji z Hipoteki.

Wystąpienie powyższych okoliczności może narazić Obligatariusza na opóźnione otrzymanie albo nieotrzymanie środków z egzekucji z Hipoteki.

3.34 RYZYKO ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, NA KTÓRYM USTANOWIONA JEST HIPOTEKA

Zgodnie z art. 101 Ustawy o Księgach Wieczystych i hipotece, wierzycielom hipotecznym użytkowania wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego, przysługuje ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających wygasłe prawo użytkowania wieczystego.

3.35 RYZYKO ZWIĄZANE Z WYSOKOŚCIĄ SUMY HIPOTEKI W KONTEKŚCIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU HIPOTEKI

Emitent, zgodnie z Warunkami Emisji jest zobowiązany do ustanowienia Hipoteki do kwoty 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych) na Przedmiocie Hipoteki,

którego wartość nie może być w żadnym przypadku niższa niż 35% wartości Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji.

W związku z powyższym, mimo, iż suma Hipoteki będzie przewyższać wartość Obligacji, które mogą być wyemitowane w ramach Programu Emisji Obligacji, to Obligacje nie będą w pełni zabezpieczone Hipoteką, a inwestorzy będą mogli zaspokoić się z Przedmiotu Hipoteki jedynie do wysokości jego wartości, która na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej wynosi 18.982.000,00 PLN.

3.36 RYZYKO BRAKU DZIAŁANIA ALBO NIENALEŻYTEGO DZIAŁANIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora Zabezpieczeń. W efekcie taki Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z brakiem działań Administratora Zabezpieczeń, nienależytym działaniem Administratora Zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością, co może narazić Obligatariusza na opóźnione otrzymanie albo nieotrzymanie środków z egzekucji albo innej metody zaspokojenia z przedmiotu danego zabezpieczenia, prowadzonej przez Administratora Zabezpieczeń.

3.37 RYZYKO UPADŁOŚCI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

Zgodnie z artykułem 63 Prawa Upadłościowego, nie wchodzi do masy upadłości kwota uzyskana z tytułu realizacji zastawu rejestrowego lub hipoteki, jeżeli upadły pełnił funkcję administratora zastawu lub hipoteki, w części przypadającej zgodnie z umową powołującą administratora pozostałym wierzycielom. Przepisy prawa nie zawierają jednak podobnego wyłączenia dla kwot uzyskiwanych z w związku z dochodzeniem zaspokojenia z innych zabezpieczeń. Zatem istnieje ryzyko, że kwoty uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń z tytułu Poręczenia, Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji lub innego zabezpieczenia wejdą do masy upadłości Administratora Zabezpieczeń, a w konsekwencji ich przekazanie Obligatariuszom będzie opóźnione lub wyłączone.

3.38 RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM MOŻLIWOŚCI PRECYZYJNEGO OKREŚLENIA CZASU TRWANIA SĄDOWEGO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W ZWIĄZKU Z EGZEKUCJĄ Z HIPOTEKI

Oświadczenie ustanawiające Hipotekę przewiduje, że egzekucja z tego zabezpieczeń może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Czas trwania sądowego postępowania egzekucyjnego, w szczególności ze względu na pandemię COVID-19, może być trudny do oszacowania.

3.39 RYZYKO UTRATY WAŻNOŚCI ZABEZPIECZEŃ W ZWIĄZKU Z WSZCZĘCIEM POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO WOBEC EMITENTA, PORĘCZYCIELA LUB CEDENTA

Zgodnie z artykułem 128 Prawa Upadłościowego, czynności prawne odpłatne dokonane przez upadłego, będącego spółką, w terminie sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości z jej wspólnikami, ich reprezentantami lub ich małżonkami, jak również ze spółkami powiązanymi, ich wspólnikami, reprezentantami lub małżonkami

tych osób a także czynności dokonane przez upadłego z inną spółką, jeżeli jedna z nich była spółką dominującą, a także jeżeli ta sama spółka jest spółką dominującą w stosunku do upadłego i drugiej strony czynności, są bezskuteczne w stosunku do masy upadłości.

Zgodnie z artykułem 130 Prawa Upadłościowego, obciążenie majątku upadłego hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym lub hipoteką morską, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia albo otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia, zostanie uznane za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości przez sędziego-komisarza na wniosek syndyka, nadzorcy sądowego albo zarządcy Bez względu na wysokość świadczenia otrzymanego przez upadłego sędzia-komisarz uzna za bezskuteczne obciążenia, o których mowa powyżej, jeżeli obciążenia te zabezpieczają długi osób, o których mowa w art. 128 Prawa Upadłościowego.

Wobec powyższego, w przypadku otwarcia w stosunku do Emitenta, Cedenta lub Poręczyciela postępowania upadłościowego może powodować utratę ważności zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji. Utrata ważności zabezpieczeń może doprowadzić do naruszenia Warunków Emisji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń, a w konsekwencji do wcześniejszego wykupu Obligacji.

3.40 RYZYKO UTRATY WAŻNOŚCI ZABEZPIECZEŃ W ZWIĄZKU Z WSZCZĘCIEM POSTĘPOWANIA SANACYJNEGO

Na podstawie przepisu artykułu 304 Prawa Restrukturyzacyjnego, bezskuteczne w stosunku do masy sanacyjnej są zabezpieczenia, które nie zostały ustanowione bezpośrednio w związku z otrzymaniem przez dłużnika świadczenia, ustanowione przez dłużnika w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego. Bezskuteczne w stosunku do masy sanacyjnej są zabezpieczenia w części, która w dniu ustanowienia zabezpieczenia przewyższa więcej niż o połowę wartość zabezpieczonego świadczenia otrzymanego przez dłużnika wraz z roszczeniami o świadczenie uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę ustanowienia zabezpieczenia ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego. Do poręczeń powyższe przepisy stosuje się odpowiednio.

Wobec powyższego otwarcie w stosunku do Emitenta, Cedenta lub Poręczyciela postępowania sanacyjnego może powodować utratę ważności zabezpieczeń ustanowionych w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego. Utrata ważności zabezpieczeń może doprowadzić do naruszenia Warunków Emisji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń, a w konsekwencji do wcześniejszego wykupu Obligacji.

3.41 RYZYKO BRAKU ADEKWATNOŚCI INWESTYCJI W OBLIGACJE

Każdy podmiot rozważający inwestycję w Obligacje powinien ustalić, czy inwestycja w Obligacje jest dla niego odpowiednią inwestycją w danych dla niego okolicznościach. W szczególności, każdy potencjalny inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny

Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;

- posiadać dostęp do oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;

- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;

- w pełni rozumieć warunki Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz

- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;

- Obligacje mogą być wykorzystywane, jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz

- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Instytucje finansowe powinny uzyskać poradę od swojego doradcy prawnego lub sprawdzić stosowne przepisy w celu ustalenia, jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji z punktu widzenia zarządzania ryzykiem lub podobnych zasad.

Ryzyka związane z decyzją o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO

3.42 RYZYKO NIEDOPUSZCZENIA DO OBROTU NA ASO GPW

Wprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO GPW następuje na podstawie wniosku składanego przez Emitenta. W przypadku złożenia błędnego wniosku lub wniosku niezawierającego wszystkich wymaganych dokumentów, GPW może nie podjąć uchwały o wprowadzeniu Obligacji do Obrotu na ASO GPW. Ponadto wprowadzenie Obligacji do obrotu na ASO GPW w Dniu Emisji następuje pod warunkiem (z dniem) zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Brak takiej rejestracji Obligacji spowoduje, że Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW.

3.43 RYZYKO ZAWIESZENIA OBROTU OBLIGACJAMI

GPW jako podmiot prowadzący ASO GPW ma prawo, zgodnie z § 11 Regulaminu ASO

GPW, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta,
- w przypadku uznania, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO, oraz

zgodnie z §11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, podmiot prowadzący ASO może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio na wniosek Emitenta lub jeżeli w ocenie podmiotu prowadzącego ASO zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w §11 ust. 1 pkt 2) lub 3).

Zgodnie z Artykułem 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie GPW, jako organizator alternatywnego systemu obrotu, na żądanie KNF może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres dłuższy niż miesiąc w przypadku, gdy obrót tymi instrumentami jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania, bezpieczeństwa obrotu lub naruszenia interesów inwestorów alternatywnego systemu obrotu.

Dodatkowo, zgodnie z §12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu.

3.44 RYZYKO WYKLUCZENIA OBLIGACJI Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU

Zgodnie z zapisami § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w ASO:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, lub
- w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Dodatkowo, zgodnie z zapisami odpowiednio § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, GPW może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w ASO w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,

- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,

oraz dodatkowo:

- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi. GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi do czasu wykonania decyzji o wykluczeniu z obrotu zgodnie z terminami określonymi odpowiednio w § 12a ust. 4 Regulaminu ASO GPW.

Zgodnie z art. 78 ust 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF GPW jako podmiot prowadzący ASO, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku, gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym ASO, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

3.45 RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ OBLIGACJI

Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu będzie bardzo ograniczony, co może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji przez Obligatariusza w spodziewanym czasie i po satysfakcjonującej cenie. Ponadto po wprowadzeniu Obligacji do obrotu, ich kurs będzie wypadkową relacji popytu i podaży, uzależnionej od trudno przewidywalnych zachowań inwestorów wynikających z różnorodnych uwarunkowań takich jak np. czynniki makroekonomiczne.

3.46 RYZYKA NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR ADMINISTRACYJNYCH PRZEZ KNF

KNF może nałożyć na Emitenta kary administracyjne z tytułu niewykonywania obowiązków przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Ustawy o Ofercie oraz Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z art. 175 ust. 1 oraz ust. 3 Ustawy o Obrocie, na każdego, kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1 - 7 Rozporządzenia MAR, KNF może w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2.072.800,00 PLN,
- w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4.145.600,00 PLN,

a w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast powyższej kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 oraz ust. 2 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może:

- w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 PLN lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 PLN, albo

- nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrznie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2.072.800,00 PLN.

Przepisy art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7 - 8a Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio.

W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa w art. 176 ust. 1, zamiast kary, o której mowa we wskazanym ustępie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Ponadto, KNF może nałożyć kary administracyjne na wskazane podmioty lub osoby na zasadach wskazanych w innych przepisach prawa.

3.47 RYZYKA NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR REGULAMINOWYCH PRZEZ PODMIOT PROWADZĄCY ASO

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO albo nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązków określonych w § 15a - § 15b lub § 17 - 17b, podmiot prowadzący ASO może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć Emitenta,

- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000,00 PLN.

W przypadku, gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO albo nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziałach, podmiot prowadzący ASO może nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000,00 PLN.

3.48 RYZYKO WSTRZYMANIA ROZPOCZĘCIA OBROTU OBLIGACJAMI

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o Obrocie, GPW, jako podmiot prowadzący ASO, na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w ASO lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponadto, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia

prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od ASO GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

3.49 RYZYKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIEM OBLIGACJI

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie firma inwestycyjna prowadząca ASO może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust 4d Ustawy o Obrocie w przypadku zawieszenia lub wykluczenia z obrotu w ASO na podstawie ust. 4a KNF występuje do podmiotów prowadzących ASO z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Inne ryzyka

3.50 RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZESTRZEGANIEM ROZPORZĄDZENIA MAR

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku, gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla. Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1 miliona EUR.

3.51 RYZYKO ZWIĄZANE Z DODATKOWYMI UPRAWNIENIAMI PRZYZNANYMI KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY ZMIENIAJĄCEJ USTAWĘ O OFERCIE PUBLICZNEJ

W dniu 30 listopada 2019 r. (ze wskazanymi w niej wyjątkami) weszła w życie ustawa z dnia 16 października 2019 r. o zmianie ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz niektórych innych ustaw („**Ustawa Zmieniająca Ustawę o Ofercie Publicznej**"). Ustawa Zmieniająca Ustawę o Ofercie Publicznej wprowadziła do Ustawy o Ofercie Publicznej m.in. dodatkowe kompetencje nadzorcze KNF w przypadku naruszenia określonych przepisów prawa lub odpowiednio uzasadnionego naruszenia takich przepisów prawa (w szczególności Ustawy o Ofercie Publicznej lub Rozporządzenia Prospektowego), tj.

- Zgodnie z art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej w przypadku uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie Publicznej lub przepisów Rozporządzenia Prospektowego, w związku z:

  (1) ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,

  (2) ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego

- KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta na okres umożliwiający emitentowi, oferującemu lub podmiotowi, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), przedstawienie stanowiska co do takiego podejrzenia, nie dłuższy jednak niż 10 dni roboczych.

Zgodnie z art. 17a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa powyżej, przed upływem terminu 10 dni roboczych, jeżeli po przedstawieniu stanowiska przez emitenta, oferującego lub podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), stwierdzi, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

- Zgodnie z art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie Publicznej lub przepisów Rozporządzenia Prospektowego w związku z:

  (1) ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,

  (2) ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu

lub na zlecenie emitenta lub oferującego.

- KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta.

Zgodnie z art. 17b ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w żądaniu, o którym mowa w powyżej, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej.

Zgodnie z art. 17b ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF niezwłocznie uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku stwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

4. CEL EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŚLI ZOSTAŁ OKREŚLONY

Cel emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach nie został określony.

5. OKREŚLENIE RODZAJU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Obligacje zostały wyemitowane, jako papiery wartościowe na okaziciela, zdematerializowane, zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 7 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na podstawie:

- Ustawy o Obligacjach w trybie art. 33 pkt 1 i na podstawie art. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o Obligacjach, oraz

- uchwały Nr XXI/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 r. w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych);

- uchwały NR XXI/2021 Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 12 listopada 2021 roku w sprawie: - wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 50 mln PLN w celu finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich;

- uchwały Nr XXIII/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 19 listopada 2021r. w sprawie: emisji obligacji serii E;

- uchwały Nr 15/2021 Zarządu Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikającej z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego;

- uchwały nr XX/2021 Rady Nadzorczej Mirbud Spółki Akcyjnej z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikającej z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego;

- uchwały Nr XXIV/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 23 listopada 2021r. w sprawie: ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN;

- uchwały nr V/2021 Zarządu Spółki JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie: wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką umowną łączną nieruchomości położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132 (KW nr GD1W/00033920/2) na zabezpieczenie wierzytelności z obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN;

- uchwały Nr XXV/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 listopada 2021r. w sprawie: warunkowego przydziału obligacji serii E.

Niniejsza Nota Informacyjna obejmuje następujące Obligacje:

Seria	Kod ISIN	Nazwa skrócona Catalyst	Dzień Emisji	Dzień Wykupu
E	PLJHMDL00034	JHM1225	17 grudnia 2021 r.	17 grudnia 2025 r.

Obligacje zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji do kwoty 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych) realizowanego na podstawie umowy emisyjnej zawartej w dniu 28 października 2021 r. (z późniejszymi zmianami) pomiędzy JHM Development S.A. a Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce („**Program Emisji Obligacji**”).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Obligacje serii E są jedynymi obligacjami wyemitowanymi w ramach Programu Emisji Obligacji.

6. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach serii E zostało wyemitowanych do 50.000 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. Łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji Serii E, które obejmuje niniejsza Nota Informacyjna, wynosi do 50.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN.

Cena emisyjna jednej Obligacji była równa jej wartości nominalnej i wynosiła 1.000 PLN.

8. INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE ZGODNIE Z ZAKRESEM OKREŚLONYM W § 10 ZAŁĄCZNIKA NR 4 DO REGULAMINU ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

8.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych). Otwarcie subskrypcji nastąpiło w dniu 24 listopada 2021 r., a zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu 26 listopada 2021 r.

8.2 Data przydziału instrumentów finansowych

Obligacje zostały przydzielone inwestorom w dniu 26 listopada 2021 r. – warunkowo, a w Dniu Emisji - definitywnie.

8.3 Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Subskrypcją było objętych do 50.000 sztuk Obligacji.

8.4 Stopa redukcji w poszczególnych transzach (w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy)

Zapisy na Obligacje nie podlegały redukcji.

8.5 Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

Przydzielono 50.000 sztuk Obligacji.

8.6 Cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)

Cena, po jakiej nabywano Obligacje wynosiła 1.000 PLN za jedną Obligację i była równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

8.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

W ramach subskrypcji Obligacji oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia Obligacji złożyło 5 podmiotów (w tym subfundusze).

8.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

W ramach przeprowadzonej subskrypcji przydzielono Obligacje 5 inwestorom (w tym subfunduszom).

8.9 Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży nie są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

8.10 Nazwa (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Nie dotyczy.

8.11 Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty; b) wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie; c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa; i d) promocji oferty, wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta

- Koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty wyniosły 1.893.000 PLN (netto),
- Emitent nie zawarł umów o subemisję,
- Koszty sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa wyniosły 69.750 PLN (netto), oraz
- Koszty promocji oferty wyniosły: 0 PLN.

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 1.962.750 PLN (netto).

9. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Warunki wykupu dłużnych instrumentów finansowych

9.1 OGÓLNE ZASADY WYKUPU OBLIGACJI

Obligacje będą wykupywane: w każdym Dniu Wykupu, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta bądź w dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5 Warunków Emisji tj. w dniu otwarcia likwidacji Emitenta oraz w dniu połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami tj. osób posiadających Obligacje na swoim Rachunku Papierów Wartościowych w Dniu Ustalenia Praw (na 5 Dni Roboczych przed Dniem Wykupu lub Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta), a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji, w odpowiednim dniu wynikającym z Regulacji KDPW związanym z wcześniejszym wykupem Obligacji.

Jeżeli Dzień Wykupu, Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dzień wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5 Warunków Emisji przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5 Warunków Emisji, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

9.2 WYKUP OBLIGACJI

Obligacje będę podlegały częściowemu wykupowi w następujących terminach (każda z tych dat będzie dalej określana jako „**Dzień Wykupu**”) w następujących proporcjach:

Nr	Kwota Częściowego Wykupu na jedną Obligację	Dzień Wykupu
1.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający w dniu 17 grudnia 2024 r.
2.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający w dniu 17 czerwca 2025 r.

Nr	Kwota Częściowego Wykupu na jedną Obligację	Dzień Wykupu
3.	800,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający w dniu 17 grudnia 2025 r.

9.3 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

Emitent począwszy od daty zakończenia 4 (słownie: czwartego) Okresu Odsetkowego ma prawo wielokrotnie dokonać Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, a Obligatariusz ma obowiązek przyjąć świadczenie z Obligacji w wyznaczonym przez Emitenta Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. Wcześniejszy wykup części Obligacji może nastąpić według wyboru Emitenta w drodze częściowej spłaty wartości nominalnej Obligacji (wykup będzie skutkował obniżeniem wartości nominalnej każdej Obligacji) albo w drodze wykupu obejmującego wszystkie lub część Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji). Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej 15 Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w sposób określony w punkcie 9 Warunków Emisji. Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może nastąpić wyłącznie odpowiednio w Dniu Płatności Odsetek przypadającym: (i) 24 miesiące od Dnia Emisji; (ii) 30 miesięcy od Dnia Emisji; (iii) 36 miesięcy od Dnia Emisji; (iv) 42 miesiące od Dnia Emisji.

Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie Dzień Płatności Odsetek wskazany w zawiadomieniu o wykonaniu przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, chyba że wykup w tym dniu nie będzie możliwy do przeprowadzenia zgodnie z Regulacjami KDPW. W takim przypadku Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie najwcześniejszy dzień możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW.

W przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Obligacje będą wykupywane za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.

W Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent dokona wykupu Obligacji, płacąc Obligatariuszom za każdą Obligację kwotę obliczoną jako suma Kwoty Wcześniejszego Wykupu oraz Premii z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczonej jako procent wykupowanej Należności Głównej, w zależności od danego numeru Okresu Odsetkowego, w którym nastąpi Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, następująco:

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczona jako procent wykupowanej Należności Głównej Obligacji
4	0,8%
5	0,6%

6	0,4%
7	0,2%

W przypadku skorzystania przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO, na którym dokonywany jest obrót Obligacjami podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu Obligacjami począwszy od dnia wskazanego w § 139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

9.4 NATYCHMIASTOWY WYKUP W PRZYPADKU OTWARCIA LIKWIDACJI EMITENTA ORAZ W PRZYPADKU POŁĄCZENIA EMITENTA Z INNYM PODMIOTEM, JEGO PODZIAŁU LUB PRZEKSZTAŁCENIA FORMY PRAWNEJ, JEŻELI PODMIOT, KTÓRY WSTĄPIŁ W OBOWIĄZKI EMITENTA Z TYTUŁU OBLIGACJI, NIE POSIADA UPRAWNIEŃ DO ICH EMITOWANIA.

Zgodnie z punktem 8.4 Warunków Emisji, w dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, chociażby Dzień Wykupu jeszcze nie nastąpił.

Zgodnie z punktem 8.5 Warunków Emisji w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Szczegółowy opis warunków wykupu oraz warunków wcześniejszego wykupu obligacji znajduje się w punkcie 8.1, 8.3, 8.6 oraz 8.7 Warunków Emisji.

9.5 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZY

Obligatariusz ma prawo żądać dokonania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w przypadku:

(a) wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania wskazanego w punkcie 11 Warunków Emisji; lub

(b) wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu wskazanej w punkcie 12 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem punktu 10.3.1 Warunków Emisji (wymagającej wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Obligatariusz na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu) oraz 10.3.2 Warunków Emisji (niewymagającej wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Obligatariusz na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu).

9.6 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI W SYTUACJI WYSTĄPIENIA PRZYPADKU NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

W sytuacji wystąpienia któregokolwiek Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania wskazanego w punkcie 11 Warunków Emisji, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”), w którym określi datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie

takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania („**Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**"). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu; oraz (ii) doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu przypadającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

Wykup Obligacji na skutek wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.

Dniem Ustalenia Praw do świadczenia z Obligacji w ramach wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania będzie dzień zgłoszenia Emitentowi z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek Żądania Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Ustalenia Praw, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.

Skuteczne złożenie przez danego Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 10.2.1 Warunków Emisji (tj. w sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania) powoduje, że posiadane przez niego Obligacje stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania bez dodatkowych działań lub formalności.

W związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 *(Przekazywanie informacji)* Warunków Emisji) do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

9.7 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

W razie wystąpienia i trwania którejkolwiek Podstawy Wcześniejszego Wykupu wskazanej w punkcie 12 Warunków Emisji oraz (z zastrzeżeniem określonych poniżej przypadków) pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Obligatariuszowi będzie przysługiwać prawo żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji. W związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 (Przekazywanie informacji) Warunków Emisji) do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

Podjęcie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której powyżej, nie będzie wymagane w odniesieniu do następujących przypadków:

(a) następujących (wskazanych w punkcie 12 Warunków Emisji), przypadków stanowiących Podstawę Wcześniejszego Wykupu: (i) „Naruszenie zobowiązań finansowych Emitenta (cross default)", (ii) „Wypłata dywidendy powyżej dozwolonego poziomu przez Emitenta", (iii) „Niewypłacalność lub egzekucja", (iv) „Zaprzestanie lub istotna zmiana działalności przez Grupę Kapitałową Emitenta", (v) „Rozwiązanie Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia Obligacji", (vi) „Brak zwołania lub odbycia się z winy Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy", (vii) „Brak podporządkowania zobowiązań z innych obligacji", (vii) „Niewprowadzenie, wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO"; lub

(b) gdy jedyny posiadacz wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu albo gdy wszyscy posiadacze Obligacji posiadający łącznie wszystkie wyemitowane i niewykupione Obligacje (lub odpowiednio ich część) złożyli (razem lub każdy z osobna) Żądania Wcześniejszego Wykupu wskazując taką samą Podstawę Wcześniejszego Wykupu.

W takich przypadkach Obligatariusz składając do Emitenta (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinien wskazać: (i) datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania, (ii) odpowiednią Podstawę Wcześniejszego Wykupu oraz (iii) doręczyć Emitentowi dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy.

W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy, przed wystąpieniem zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu, uchwały niewyrażającej zgody na skorzystanie przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji („**Uchwała a Priori**"), ww. uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości, z wyjątkiem przypadków wskazanych w punkcie 10.3.2 Warunków Emisji (niewymagających podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy), niepodjęcie Uchwały a Priori będzie uprawniało Obligatariuszy do wykonania prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w oparciu o Podstawę Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu zdarzenia będącego taką podstawą o ile Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę wyrażającą zgodę na wykonanie prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

W razie podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w oparciu o Podstawę Wcześniejszego Wykupu, Emitent niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, poda do wiadomości Obligatariuszy jej treść i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie zawiadomień o wcześniejszym wykupie posiadanych przez nich Obligacji („**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**"). W przypadku, gdy Emitent nie poda do wiadomości Obligatariuszy treści wskazanej powyżej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w ww. terminie, wówczas jej treść zostanie przekazana do wiadomości Obligatariuszy przez Organizatora Emisji w najkrótszym możliwym czasie, poprzez publikację na koszt Emitenta w gazecie „Rzeczpospolita" lub, w przypadku gdy „Rzeczpospolita" przestanie być

wydawana, w innej ogólnopolskiej gazecie. Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie wynosił 10 (słownie: dziesięć) Dni Roboczych odpowiednio od dnia podania treści ww. uchwały do wiadomości Obligatariuszy przez Emitenta albo przez danego Organizatora Emisji („**Termin Zawiadomienia**") pod rygorem wygaśnięcia uprawnienia wcześniejszego wykupu Obligacji.

Składając Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie Obligatariusz powinien:

(a) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię; oraz

(b) doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy.

Dniem wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Wcześniejszego Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariuszy**") będzie:

(a) w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.1 Warunków Emisji (niewymagającym podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy) - 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po Terminie Zawiadomienia;

(b) w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.2 Warunków Emisji (niewymagającym podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy) - 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po dniu złożenia żądania wcześniejszego wykupu, o którym mowa w tym punkcie;

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariuszy, będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.

Wykonanie prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji skutkuje tym, że Obligacje przedstawione przez Obligatariusza do wcześniejszego wykupu stają się wymagalne w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, a Kwota Wcześniejszego Wykupu będzie płatna w ww. dniu bez dodatkowych działań lub formalności.

9.8 WYSTĄPIENIE PRZESŁANEK WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiekolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji z jakiejkolwiek podstawy.

Warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych

9.9 PŁATNOŚĆ KWOTY ODSETEK

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do ostatniego Dnia Wykupu (włącznie). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany będzie dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw, płatności Kwoty Odsetek od każdej Obligacji. Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

9.10 DNI PŁATNOŚCI ODSETEK I DNI USTALENIA STOPY PROCENTOWEJ

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	**Kolumna 2**	**Kolumna 3**	**Kolumna 4**	**Kolumna 5**	**Kolumna 6**
1	17.12.2021	17.06.2022	9.06.2022	14.12.2021	17.06.2022
2	17.06.2022	17.12.2022	12.12.2022	13.06.2022	17.12.2022
3	17.12.2022	17.06.2023	12.06.2023	14.12.2022	17.06.2023
4	17.06.2023	17.12.2023	11.12.2023	9.06.2023	17.12.2023
5	17.12.2023	17.06.2024	10.06.2024	13.12.2023	17.06.2024
6	17.06.2024	17.12.2024	10.12.2024	12.06.2024	17.12.2024
7	17.12.2024	17.06.2025	10.06.2025	12.12.2024	17.06.2025
8	17.06.2025	17.12.2025	10.12.2025	12.06.2025	17.12.2025

9.11 NALICZANIE ODSETEK

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej lub Kwoty Częściowego Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki w wysokości ustawowej w stosunku rocznym od niezapłaconej Należności Głównej lub odpowiednio Kwoty Częściowego Wykupu.

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia

Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

9.12 OBLICZENIE KWOTY ODSETEK

W Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Emitent, za pośrednictwem Agenta Kalkulacyjnego, obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP\% \times WN \times LD/365$$

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP% oznacza **Stopę** Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 5.5 Warunków Emisji (Ustalenie Stopy Procentowej);

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji pomniejszoną o Kwotę Częściowego Wykupu oraz w przypadku wykupu części Obligacji – o odpowiednią część Kwoty Wcześniejszego Wykupu (bez wliczania Kwoty Odsetek zapłaconych za wykup części Obligacji);

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

Wysokość oprocentowania co dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 7,5%.

USTALENIE STOPY PROCENTOWEJ

Definicje na potrzeby ustalania Stawki Bazowej:

„Brak Zezwolenia WIBOR" oznacza sytuację, w której administrator WIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR.

„Korekta" oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 5.5.9 Warunków Emisji.

„Ogłoszenie Końca Publikacji" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR.

„Podmiot Wyznaczający” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR.

„WIBOR” oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalana, wyrażoną w procentach w skali roku.

„Właściwy Tenor” oznacza termin (okres) 6 miesięcy.

„Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z punktami a) - n) poniżej, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji.

(a) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę.

(b) Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) podanej przez Bloomberg Professional Services przez odniesienie do strony „WIBO”, zakładka „Official WIBOR Fixings” lub każdego jej oficjalnego następcy dla okresów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), publikowanych w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

(c) W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR.

(d) Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości oprocentowania w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.

(e) W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

(f) Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

(g) Agent Kalkulacyjny w imieniu Emitenta ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

    (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

(ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

(iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR administrator WIBOR;

(iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR; albo

(v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

(h) Emitent stosuje metody, o których mowa w punkcie g) powyżej, w kolejności od punktu (i) do punktu (v). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

(i) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia;

(ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od f)(i) do f)(iv) powyżej:

(A) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

(B) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(j) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od g) (i) do g) (iv) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie g) (v) powyżej:

(A) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

(B) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

(C) mediana różnic jest ustalana:

(A) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca

Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR;

(B) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

(k) Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej);

(l) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane na zlecenie Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuj w sposób określony w punkcie 20 (Zawiadomienia) Warunków Emisji, informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybranego Wskaźnika Alternatywnego oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana;

(m) Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

(n) W przypadku gdy zgodnie z punktem f) powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów e) – k) powyżej odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.

(o) W terminach przewidzianych przez Regulacje KDPW, Agent Kalkulacyjny obliczy wysokość Stopy Procentowej i Kwotę Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

10. WYSOKOŚĆ I FORMY ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIA PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA

Obligacje emitowane w ramach Programu są zabezpieczone.

(i) Poręczeniem wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Poręczyciela

(ii) Poddaniem się Egzekucji przez Emitenta

(iii) Cesją (z zastrzeżeniem punktu 4.5 Warunków Emisji)

Niezależnie od powyższego, na zasadach wskazanych w punkcie 4 (Zabezpieczenia) Warunków Emisji Obligacje będą zabezpieczone:

(iv) Hipoteką;

Emitent zobowiązany jest zapewnić, aby wartość Przedmiotu Hipoteki w okresie przypadającym od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu była równa albo większa niż 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji.

Emitent jest uprawniony do zmiany Przedmiotu Hipoteki maksymalnie dwa razy w okresie od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu. W przypadku skorzystania z takiego uprawnienia, Emitent zobowiązuje się zapewnić, że Nieruchomość lub Nieruchomości, które stanowią nowy Przedmiotem Hipoteki posiadają wartość wynoszącą co najmniej 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji, przy czym do zwolnienia spod Hipoteki jednej Nieruchomości lub kilku Nieruchomości, które stanowią dotychczasowy Przedmiot Hipoteki może dojść jedynie w przypadku, gdy inna Nieruchomość lub Nieruchomości staną się uprzednio Przedmiotem Hipoteki.

Hipoteka

Obligacje zabezpieczone będą poprzez ustanowienie przez Emitenta lub podmiot z Grupy Kapitałowej Mirbud Hipoteką na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

Emitent oraz JHM2 złożyli 25 listopada 2021 r. wniosek o wpis Hipoteki (zawierający również wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po wygaśnięciu Istniejącej Hipoteki, gdy Przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość w Rumii) do odpowiednich ksiąg wieczystych najpóźniej 3 Dni Robocze przed Dniem Emisji, przy czym powstanie Hipoteki nastąpi w chwili jej wpisania do księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości albo wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości współobciążonych, w związku z czym Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla danej Nieruchomości albo poszczególnych Nieruchomości po Dniu Emisji.

Emitent zobowiązuje się zapewnić, że Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości jako hipoteka o najwyższym pierwszeństwie w terminie 9 (słownie: dziewięć) miesięcy od Dnia Emisji.

Hipoteka będzie hipoteką łączną o najwyższym pierwszeństwie, co oznacza, że Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki.

W przypadku gdy Przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość w Rumii, Emitent zobowiązuje się zapewnić, że: (i) przed Dniem Emisji nastąpi całkowita i bezwarunkowa spłata Zadłużenia Kredytowego; oraz (ii) najpóźniej w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji zostanie złożony wniosek o wykreślenie Istniejącej Hipoteki.

„**Istniejąca Hipoteka**" oznacza hipotekę ustanowioną do kwoty 6.465.000,00 PLN na Nieruchomości w Rumii zabezpieczającą wierzytelności z tytułu Zadłużenia Kredytowego.

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Poręczenie wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Poręczyciela

Obligacje są zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego na podstawie Umowy Poręczenia zawartej pomiędzy Poręczycielem oraz Administratorem Zabezpieczeń w dniu 25 listopada 2021 r. Maksymalna kwota odpowiedzialności Poręczyciela z tytułu Poręczenia jest równa 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych). Poręczenie obowiązuje do momentu wykupu wszystkich Obligacji, nie dłużej jednak niż do dnia 17 grudnia 2035 r. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następowało na skutek wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia

roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego.

Zgodnie z Umową Poręczenia ma ono charakter warunkowy tj. powstanie po stronie Poręczyciela obowiązku zapłaty jest uzależnione od łącznego ziszczenia się warunków zawieszających w postaci: niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Emitenta oraz doręczenia Poręczycielowi wezwania do zapłaty.

W celu zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy Poręczenia, Poręczyciel, przy zawarciu Umowy Poręczenia (w dniu 25 listopada 2021 r.), złożył w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela najpóźniej do dnia 17 grudnia 2035 r. Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty jest wysłanie przez Administratora Zabezpieczeń przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Poręczenia wraz z oświadczeniem, że wierzytelność z tytułu Poręczenia stała się wymagalna i nie została zapłacona w terminie wymagalności. Wezwanie będzie skierowane do Poręczyciela na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania przesyłki rejestrowanej. Do wniosku o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności zostaną dołączone poświadczone przez notariusza za zgodność z okazanym oryginałem odpisy wezwania oraz dowody nadania przesyłki rejestrowanej, o których mowa w poprzednim zdaniu.

Poddanie się Egzekucji przez Emitenta

W celu zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Emitent, złożył w dniu 25 listopada 2021 r. Poddanie się Egzekucji przez Emitenta, do kwoty 55.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt pięć milionów złotych). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta najpóźniej do dnia 17 grudnia 2035 r. Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty jest wysłanie przez Administratora Zabezpieczeń przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy Prawo Pocztowe wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z Obligacji wraz z oświadczeniem, że wierzytelność z tytułu Obligacji stała się wymagalna i nie została zapłacona w terminie wymagalności. Wezwanie będzie skierowane do Emitenta na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania przesyłki rejestrowanej. Do wniosku o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności zostaną dołączone poświadczone przez notariusza za zgodność z okazanym oryginałem odpisy wezwania oraz dowodu nadania przesyłki rejestrowanej, o których mowa w poprzednim zdaniu.

Emitent jest zobowiązany poinformować Organizatora Emisji w formie pisemnej lub elektronicznej o ustanowieniu zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki w terminie (słownie: pięć) 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania odpowiednio przez Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenie postanowienia sądu dotyczącego wpisu Hipoteki.

Cesja

Obligacje są zabezpieczone do kwoty 55.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt pięć milionów złotych)Cesją w rozumieniu art. 509 Kodeksu Cywilnego na podstawie Umowy Cesji z dnia 25 listopada 2021 r. w przypadku gdy Przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość

Ubezpieczona. Cesja obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z umowy lub umów ubezpieczenia.. Zaspokojenie Obligatariuszy na podstawie Umowy Cesji będzie następowało przez: (i) złożenie instrukcji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; (ii) przejęcie na własność jakiejkolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek umowy ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiejkolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z umów ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z umów ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub innym podobnym.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z uprawnienia do zmiany Przedmiotu Hipoteki, Emitent jest zobowiązany zapewnić zawarcie Umowy Cesji przez Cedenta z Administratorem Zabezpieczeń z chwilą gdy dana Nieruchomość stanie się Nieruchomością Ubezpieczoną.

Weryfikacja wartości Przedmiotów Zabezpieczenia

Emitent zobowiązany jest zapewnić: (i) dwukrotne przygotowanie corocznej aktualizacji wyceny Przedmiotu Hipoteki; oraz (ii) jednokrotne przygotowanie ponownej wyceny Przedmiotu Hipoteki. Aktualizacje wyceny oraz wyceny Przedmiotu Hipoteki powinny być przygotowane przez Uprawnionego Biegłego i dostarczone do Organizatora Emisji i Administratora Zabezpieczeń oraz udostępnione Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 (Zawiadomienie) Warunków Emisji.

Pierwsza i druga aktualizacja wyceny Przedmiotu Hipoteki zostanie dokonana na dzień będący rocznicą przygotowania odpowiednio pierwotnych wycen stanowiących Załącznik 5 do Warunków Emisji oraz nowych wycen Przedmiotu Hipoteki przygotowanych zgodnie z postanowieniami punktu 4.7.1 Warunków Emisji, z tym, że terminy przygotowania i dostarczenia aktualizacji zostaną uznane za zachowane także w przypadku, gdy dana aktualizacja zostanie przygotowana i dostarczona na dzień przypadający jednocześnie nie wcześniej i nie później niż 14 dni od ww. terminów.

Pierwsza dodatkowa wycena Przedmiotu Hipoteki zostanie dokonana na dzień będący drugą rocznicą przygotowania pierwotnej wyceny Przedmiotu Hipoteki, z tym, że terminy te zostaną uznane za zachowane także w przypadku, gdy dodatkowa wycena zostanie przygotowana i dostarczona na dzień przypadający jednocześnie nie wcześniej i nie później niż 14 dni od ww. terminów.

W przypadku zmiany Przedmiotu Hipoteki, Emitent zobowiązany jest zapewnić przygotowanie wyceny Nieruchomości, która stanie się Przedmiotem Hipoteki oraz dostarczyć takie dokumenty do Organizatora Emisji i Administratora Zabezpieczeń i udostępnić takie dokumenty Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 (Zawiadomienia) Warunków Emisji na analogicznych zasadach, z tym, że terminy przygotowania i wyceny Nieruchomości, która stanie się Przedmiotem Hipoteki zostaną uznane za zachowane także w przypadku, gdy dana wycena lub odpowiednio jej aktualizacja zostanie przygotowana i dostarczona oraz odpowiednio udostępniona na dzień przypadający jednocześnie nie wcześniej i nie później niż 14 dni od ustanowienia Hipoteki na danej Nieruchomości (przy czym za ustanowienie takiego zabezpieczenia rozumie się złożenie wniosków o rejestrację danej Hipoteki).

Emitent zobowiązuje się zapewnić, że: (i) każda Nieruchomość Ubezpieczona, od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu będzie objęta ubezpieczeniem na podstawie umowy lub umów ubezpieczenia, a suma ubezpieczenia każdej Nieruchomości Ubezpieczonej nie będzie niższa niż 100% wartości Nieruchomości Ubezpieczonej; (ii) żadna z umów ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej nie będzie zawierała ograniczeń w rozporządzaniu wierzytelnościami z niej wynikającymi.

11. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, USTALONĄ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCY O NIE WIĘCEJ NIŻ 4 MIESIĄCE UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA INSTRUMENTÓW OBJĘTYCH WNIOSKIEM ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH WNIOSKIEM

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta (i) na dzień 30 września 2021 r. wynosiła 166.518.000 PLN, w tym wartość zobowiązań przeterminowanych wynosiła 1.000 PLN.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Emitent posiada zobowiązania z tytułu następujących emisji obligacji:

Nazwa serii obligacji	Wartość nominalna (w PLN)	Data zapadalności
C	7.000.000	30 grudnia 2023 r.
D	5.070.000	30 grudnia 2023 r.
E (seria objęta niniejszą Notą)	do 50.000.000	17 grudnia 2025 r.
Łącznie	**62.070.000**	

Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji należy oceniać na podstawie oświadczeń i informacji przekazywanych przez Emitenta, którego Obligacje są notowane na rynku Catalyst.

12. DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE

Nie dotyczy.

13. OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH

Nie dotyczy.

14. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE

Nie dotyczy.

15. W PRZYPADKU USTANOWIENIA JAKIEJKOLWIEK FORMY ZASTAWU LUB HIPOTEKI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH – WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU LUB HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT LUB SKRÓT TEJ WYCENY

Wyceny poszczególnych Przedmiotów Hipoteki zostały przeprowadzone przez Uprawnionego Biegłego (w odniesieniu do Nieruchomości w Rumi oraz do Nieruchomości w Rawie Mazowieckiej przez rzeczoznawcę majątkowego Magdalenę Lipińską), a te wyceny stanowią Załącznik 3 do Warunków Emisji Obligacji Serii E (stanowiących załącznik 4 do niniejszej Noty Informacyjnej). Uprawniony Biegły posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Zgodnie z wyceną Przedmiotu Hipoteki sporządzonego przez Uprawnionego Biegłego (w okresie od 19 lipca 2021 r. do 12 listopada 2021 r.) łączna wartość Przedmiotu Hipoteki wynosi: 18.982.000,00 PLN.

16. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE - DODATKOWO: A) LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI; B) OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Nie dotyczy.

17. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA – DODATKOWO: A) LICZBA AKCJI PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ; B) CENA EMISYJNA AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA; C) TERMINY OD, KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI

Nie dotyczy.

18. OŚWIADCZENIE EMITENTA DOTYCZĄCE AKTYWÓW OBROTOWYCH

Emitenta oświadcza, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej

ZAŁĄCZNIKI:

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta.

2. Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta.

3. Uchwały Emitenta, Poręczyciela oraz JHM2 stanowiące podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych niniejszą Notą Informacyjną tj. (i) uchwała Nr XXI/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 r. w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych); (ii) uchwała NR XXI/2021 Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 12 listopada 2021 roku w sprawie: - wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 50 mln PLN w celu finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich; (iii) uchwała Nr XXIII/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 19 listopada 2021r. w sprawie: emisji obligacji serii E; (iv) uchwała Nr 15/2021 Zarządu Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikającej z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego; (v) uchwała nr XX/2021 Rady Nadzorczej Mirbud Spółki Akcyjnej z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikającej z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego; (vi) uchwała Nr XXIV/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 23 listopada 2021r. w sprawie: ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN; (vii) uchwała nr V/2021 Zarządu Spółki JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie: wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką umowną łączną nieruchomości położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132 (KW nr GD1W/00033920/2) na zabezpieczenie wierzytelności z obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN; (viii) uchwała Nr XXV/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 listopada 2021r. w sprawie: warunkowego przydziału obligacji serii E.

4. Warunki Emisji Obligacji Serii E.

5. Kopia wyceny Przedmiotu Hipoteki.

6. Kopia (i) umowy z Administratorem Zabezpieczeń, (ii) Umowy Poręczenia; (iii) Poddania się Egzekucji przez Poręczyciela; (iv) Poddania się Egzekucji przez Emitenta; (v) Umowy Cesji.

7. Definicje i objaśnienia skrótów.

ZAŁĄCZNIK 1
AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA

[strona celowo pozostawiona pusta]

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 14.12.2021 godz. 12:35:04
Numer KRS: 0000372753

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		10.12.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	60	Data dokonania wpisu	29.06.2021
	Sygnatura akt	LD.XX NS-REJ.KRS/16129/21/790		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA ŁODZI ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 100522155, NIP: 8361812427
3.Firma, pod którą spółka działa	JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŁÓDZKIE, powiat SKIERNIEWICE, gmina SKIERNIEWICE, miejsc. SKIERNIEWICE
2.Adres	ul. UNII EUROPEJSKIEJ, nr 18 A, lok. ---, miejsc. SKIERNIEWICE, kod 96-100, poczta SKIERNIEWICE, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	SEKRETARIAT@JHMDEVELOPMENT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.JHMDEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	STATUT Z DNIA 24.11.2010 R., NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, REPERTORIUM A NR 6380/2010.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 23.12.2010 R., REPERTORIUM A NR 7121/2010, KANCELARIA

	NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, ZMIENIONO: § 8 POPRZEZ DODANIE UST.6; § 8 UST.1; § 18 UST.1 PKT E); § 27; § 31 UST.6, UST.7, UST.8; § 35 UST.1; § 36; § 37; § 38 STATUTU SPÓŁKI.
3	03.03.2011 R., AKT NOTARIALNY REP. A NR 1331/2011, NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH - ZMIANA § 7, § 8 UST. 1 STATUTU SPÓŁKI.
4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28.08.2014R., REP.A NR 2674/2014, NOTARIUSZ ELŻBIETA WIEPRZKOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH ZMIANA § 6 UST.2, § 29 UST.1, § 31 UST.7, § 32, USUNIĘTO § 10 STATUTU SPÓŁKI
5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 24.09.2014 R., KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, NOTARIUSZ JOANNA WIEPRZKOWICZ-ŁYŻEŃ, REPERTORIUM A NR 363/2014, ZMIENIONO § 7, § 8 UST.1, SKREŚLONO § 8 UST.6 STATUTU SPÓŁKI.
6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 17.11.2014 R., KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, NOTARIUSZ JOANNA WIEPRZKOWICZ-ŁYŻEŃ, REPERTORIUM A NR 961/2014, ZMIENIONO § 8 UST.1 STATUTU SPÓŁKI.
7	UCHWAŁĄ Z DNIA 12.06.2015R, REP. A NR 2590/2015, NOT. BEATA FIDRYSIAK, K.N. W SKIERNIEWICACH - ZMIENIONO § 30 UST 2, § 32 STATUTU.
8	20.10.2017 ROKU, REPERTORIUM A NR 10675/2017, NOTARIUSZ PAWEŁ GMEREK, KANCELARIA NOTARIALNA W PIASECZNIE - ZMIANA: § 14, § 15, § 17, § 19 UST. 1, § 22, § 31 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI
9	26.05.2021 R., REP. A NR 5269/2021, NOTARIUSZ PAWEŁ GMEREK, KANCELARIA NOTARIALNA W PIASECZNIE, ZMIENIONO § 19 STATUTU SPÓŁKI, USUNIĘTO § 22 UST. 3 STATUTU SPÓŁKI.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	------
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	W DNIU 24.11.2010 R., ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW JHM DEVELOPMENT SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PODJĘŁO UCHWAŁĘ O PRZEKSZTAŁCENIU W JHM DEVELOPMENT SPÓŁKĘ AKCYJNĄ, NOTARIUSZ BEATA FIDRYSIAK, KANCELARIA NOTARIALNA W SKIERNIEWICACH, REPERTORIUM A NR 6387/2010.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	------

Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,------
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000307631
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	******

5.Numer REGON	100522155
6.Numer NIP	------

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MIRBUD SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	750772302
	4.Numer KRS	0000270385
	6.Czy wspólnik posiada całość akcji spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	173 000 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	0,00 ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji	69200000
4.Wartość nominalna akcji	2,50 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	173 000 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	0,00 ZŁ

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu
Brak wpisów

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A1
	2.Liczba akcji w danej serii	27497500
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	A2
	2.Liczba akcji w danej serii	41702500
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych		
1.Data podjęcia uchwały o emisji obligacji zamiennych i akcji wydawanych za te obligacje	1	23.12.2010
1.Data podjęcia uchwały o emisji obligacji zamiennych i akcji wydawanych za te obligacje	1	23.02.2011

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	JEŻELI ZARZĄD JEST JEDNOOSOBOWY -DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST CZŁONEK ZARZĄDU JEDNOOSOBOWO, A JEŻELI ZARZĄD JEST WIELOOSOBOWY WYMAGANA JEST REPREZENTACJA ŁĄCZNA DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU.

Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MIRGOS
	2.Imiona	JERZY TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON	65091300855
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SIEDLARSKI
	2.Imiona	SŁAWOMIR KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	59091004970
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BISKUPSKA
	2.Imiona	REGINA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	60100206182
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MIRGOS KWIATKOWSKA
	2.Imiona	KAJA MONIKA
	3.Numer PESEL/REGON	90080402146
	4.Numer KRS	****

5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	BUJNOWSKA
		2.Imiona	AGNIESZKA
		3.Numer PESEL	69051114227
	2	1.Nazwisko	ZAKRZEWSKI
		2.Imiona	ANDRZEJ
		3.Numer PESEL	59011506733
	3	1.Nazwisko	KOSONÓG
		2.Imiona	WIESŁAW KRZYSZTOF
		3.Numer PESEL	62062411110
	4	1.Nazwisko	NIEWIADOMSKI
		2.Imiona	RADOSŁAW MAREK
		3.Numer PESEL	59010204090

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	GRZECZYŃSKA
	2.Imiona	DOROTA
	3.Numer PESEL	70082108400
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	5	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	7	73, 12, B, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH DRUKOWANYCH
	8	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W

	BUDYNKACH
9	81, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	23.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	03.07.2012	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	05.06.2013	01.01.2012-31.12.2012
	4	28.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	22.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	23.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	17.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	24.05.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	04.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	02.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	27.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	23.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	03.07.2012	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	05.06.2013	01.01.2012-31.12.2012
	4	26.02.2015	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	22.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	17.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	24.05.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	04.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	02.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	27.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.

spółki dominującej	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2010

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 14.12.2021

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

ZAŁĄCZNIK 2
UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA

[strona celowo pozostawiona pusta]

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 21/2021 z dnia 26 maja 2021 roku
ZWZ Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

Tekst jednolity „Statutu Spółki Akcyjnej"
sporządzony na dzień 26 maja 2021 roku

„STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółka działa pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu: JHM DEVELOPMENT S.A.

§ 2

Siedzibą Spółki jest miasto Skierniewice.

§ 3

Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającej pod firmą: JHM DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 4

Spółka działa na podstawie Kodeksu spółek handlowych, niniejszego Statutu i innych właściwych przepisów.

§ 5

1. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.
2. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.
3. Spółka może tworzyć własne zakłady, oddziały, filie i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, przystępować do innych Spółek, uczestniczyć w konsorcjach i współpracować z podmiotami krajowymi i zagranicznymi we wszystkich przewidywanych prawem formach z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 6

1. Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej, wytwórczej, usługowej i handlowej na rachunek własny i w pośrednictwie, a w szczególności w zakresie, wskazanym w Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD).
2. Przedmiotem działalności Spółki jest według Polskiej Klasyfikacji Działalności:
   - 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
   - 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
   - 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,
   - 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli,
   - 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
   - 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
   - 42.91.Z Roboty związane z budową inżynierii wodnej,
   - 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
   - 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
   - 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,

43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
43.22.Z Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych,
43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
43.31.Z Tynkowanie,
43.32.Z Zakładanie stolarki,
43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
43.34.Z Malowanie i szklenie,
43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
45.20.Z Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
46.63.Z Sprzedaż hurtowa maszyn wykorzystywanych w górnictwie, budownictwie i inżynierii lądowej i wodnej,
46.72.Z Sprzedaż hurtowa metali i rud metali,
46.73.Z Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego,
46.74.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego,
49.41.Z Transport drogowy towarów,
52.10.B Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
52.21.Z Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy,
52.24.C Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych,
58.13.Z Wydawanie gazet,
58.19.Z Pozostała działalność wydawnicza,
64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
71.12.Z Działalność z zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
72.19.Z Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych,
73.11.Z Działalność agencji reklamowych,
73.12.B Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych,
74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
77.31.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych,
77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,

77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,
81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
81.30.Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,

3. Jeżeli podjęcie działalności w jakimkolwiek zakresie wymagać będzie koncesji lub innego zezwolenia, Spółka jest zobowiązana uzyskać tę koncesję lub zezwolenie przed podjęciem tej działalności.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 7

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 173.000.000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt trzy miliony) złotych.

§ 8

1. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 69.200.000 (słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, o wartości nominalnej 2,50 zł (słownie: dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja w tym:
   a) 27.497.500 (słownie: dwadzieścia siedem milionów czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) serii A1, o numerach od A1 - 00000001 do A1 - 27497500,
   b) 41.702.500 (słownie: czterdzieści jeden milionów siedemset dwa tysiące pięćset) serii A2, o numerach od A2 - 27497501 do A2 - 69200000 o wartości nominalnej 2,50 zł (słownie; dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja.
2. Akcje Spółki mogą być imienne lub na okaziciela. Akcje Spółki na okaziciela nie podlegają zamianie na akcje imienne tak długo, jak akcje Spółki pozostawać będą w obrocie na rynku regulowanym (rynku giełdowym).
3. Akcje serii A zostały objęte przez założycieli – to jest – dotychczasowych wspólników JHM DEVELOPMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w następujących proporcjach:
   a) MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach obejmuje 90.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od 00000001 do 90000000 o łącznej wartości nominalnej 90.000.000,00 złotych,
   b) Jerzy Mirgos obejmuje 5.670.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od 90000001 do 95670000 o łącznej wartości nominalnej 5.670.000,00 złotych.
4. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywane jest na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza.
5. Wszystkie akcje dają równe prawo do dywidendy.
6. (skreślony)

§ 9

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej akcji.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić również przez przeznaczenie na ten kapitał części kapitału rezerwowego przy zachowaniu ograniczeń określonych w art. 442 § 1 Kodeksu spółek handlowych.

§ 10

(skreślony)

§ 11

1. Akcje Spółki mogą być umarzane jedynie za zgodą akcjonariusza, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia w drodze obniżenia kapitału zakładowego.

3. Umorzenie akcji nastąpi na warunkach określonych Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 12

Zbycie lub zastawienie akcji imiennych wymaga zgody Zarządu Spółki.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 13

Organami Spółki są:

a) Walne Zgromadzenie,
b) Rada Nadzorcza,
c) Zarząd Spółki.

Walne Zgromadzenie

§14

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje:
   a) Zarząd;
   b) Rada Nadzorcza, gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 2.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje:
   a) Zarząd;
   b) Rada Nadzorcza, gdy zwołanie go uzna za wskazane;
   c) akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce.
   d) Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej; wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia.
5. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa w ust 4 lit d), sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

§ 15

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, z zastrzeżeniem art. 404 kodeksu spółek handlowych.
2. Porządek obrad proponuje podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie.
3. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, zgłaszając takie żądanie Zarządowi w terminie nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Żądanie może zostać złożone na piśmie lub drogą elektroniczną. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego porządku obrad. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy, nie później jednak niż w terminie 18 (osiemnastu dni) przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki publicznej reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka jest zobowiązana do niezwłocznego ogłoszenia projektów uchwał na stronie internetowej Spółki.

5. Każdy z akcjonariuszy Spółki może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

§ 16

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

§ 17

1. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na 16 (szesnaście) dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).
3. Akcjonariusz może głosować na Walnym Zgromadzeniu odmiennie z każdej z posiadanych akcji.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwały także bez formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu co do odbycia Walnego Zgromadzenia, ani co do postawienia poszczególnych spraw w porządku obrad.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na reprezentowaną na nim liczbę akcji, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i postanowień Statutu.

§ 18

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności:
   a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
   b) dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat,
   c) zmiana Statutu Spółki,
   d) zmiana przedmiotu działalności Spółki,
   e) podwyższenie, z zastrzeżeniem § 10 Statutu, lub obniżenie kapitału zakładowego,
   f) sposób i warunki umorzenia akcji,
   g) połączenie lub przekształcenie Spółki,
   h) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
   i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
   j) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
   k) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
   l) wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
   m) tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki,
   n) ustalenie dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy.
2. Kompetencje wymienione w ust. 1 od pkt b) do pkt j) oraz pkt m) Walne Zgromadzenie wykonuje na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą.
3. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością ¾ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Rada Nadzorcza

§ 19

1. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 3 (trzech) członków.
2. W przypadku złożenia przez członka Rady Nadzorczej rezygnacji z pełnionej przezeń funkcji lub w razie zaistnienia innych okoliczności powodujących wygaśnięcie mandatu, Rada Nadzorcza może podejmować normalną działalność, w tym podejmować uchwały, jeżeli w jej skład wchodzi co najmniej 3 członków.

§ 20

Rada Nadzorcza uchwala swój Regulamin określający jej organizację i sposób wykonywania czynności.

§ 21

Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są przez Walne Zgromadzenie na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od daty powołania.

§ 22

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza.
2. Do ważności wyboru wymagana jest bezwzględna większość głosów spośród obecnych na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 23

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady.

§ 24

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów.
2. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, jeśli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
4. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 2 niniejszego paragrafu nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób.

§ 25

1. Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych.
2. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala Walne Zgromadzenie.

§ 26

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na żądanie Zarządu lub członka Rady Nadzorczej.

3. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca nie zwoła posiedzenia zgodnie z żądaniem wymienionym w ust. 2, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.
4. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej zawiera Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 27

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:
   a) powoływanie, odwoływanie oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
   b) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
   c) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiekolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
   d) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym lub podmiotem powiązanym członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
   e) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
   f) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
   g) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
   h) badanie sprawozdań finansowych zarówno co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
   i) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
   j) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt h) oraz i) zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
   k) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
   l) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 7 i 8 poniżej,
   m) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

§ 28

1. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
2. Walne Zgromadzenie może uchwalić wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej w formie prawa udziału w zysku Spółki za dany rok obrotowy przeznaczonym do podziału między akcjonariuszy.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady.

Zarząd

§ 29

1. Zarząd składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków.
2. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Liczbę członków pierwszego Zarządu określa uchwała o przekształceniu Spółki.

§ 30

1. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie pierwszego Zarządu powołani zostają uchwałą o przekształceniu Spółki.

2. Członkowie Zarządu powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą pięć lat od daty powołania.

§ 31

1. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Do kompetencji Zarządu należą sprawy niezastrzeżone do właściwości innych organów Spółki, a w szczególności: nabycie i zbycie, obciążenie: nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym, wypłata akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.
3. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwala Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.
4. Prezes Zarządu zwołuje posadzenia Zarządu, oraz jest kierownikiem zakładu pracy w stosunku do pracowników Spółki.
5. Prezes Zarządu organizuje i kieruje pracą Zarządu, a w szczególności określa podstawowe kierunki jego działania, podejmuje decyzje niezbędne do wykonywania zadań Zarządu oraz ma głos rozstrzygający we wszystkich przypadkach, gdy oddano równą liczbę głosów za i przeciw danej uchwale.
6. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności:
   a) wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
   b) zaciąganie kredytów i pożyczek,
   c) udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
   d) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej 2.000.000 (słownie: dwa miliony) złotych.
7. Podjęcie decyzji przez Zarząd w sprawach wymienionych w pkt b), c), oraz d) ust. 6 powyżej, o wartości przekraczającej 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej.
8. Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:
   a) zaprzestania lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
   b) uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,
   c) wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

§ 32

Jeżeli Zarząd jest jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest członek Zarządu jednoosobowo a jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, wymagana jest reprezentacja łączna dwóch członków Zarządu.

§ 33

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

V. GOSPODARKA SPÓŁKI

§ 34

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi na terenie Rzeczpospolitej Polskiej przepisami prawa.
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

§ 35

1. Spółka tworzy następujące kapitały i fundusze:
   a) kapitał zakładowy,

b) kapitał zapasowy,
c) kapitał rezerwowy, z aktualizacji wyceny,
d) pozostałe kapitały rezerwowe,
e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć inne kapitały i fundusze.
3. Spółka może emitować obligacje. Obligacje zamienne i z prawem pierwszeństwa mogą być emitowane wyłącznie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 36

Zarząd Spółki jest zobowiązany:

a) sporządzić sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółki w roku obrotowym w ciągu trzech miesięcy od dnia bilansowego,
b) poddać sprawozdanie finansowe badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą,
c) złożyć do badania Radzie Nadzorczej dokumenty, wymienione w pkt a) powyżej, wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta,
d) przedstawić Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu w celu zatwierdzenia zbadane dokumenty, wymienione w pkt a) powyżej, opinię wraz z raportem biegłego rewidenta oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 27 ust. 2 pkt j) niniejszego Statutu,
e) wydać akcjonariuszom na ich żądanie dokumenty, o których mowa w pkt a) powyżej oraz odpisy sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta, najpóźniej na 15 (piętnaście) dni przed odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie dokonuje odpisów z zysku na kapitał zapasowy w wysokości co najmniej określonej w Kodeksie spółek handlowych, dopóki kapitał ten nie osiągnie przynajmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego.
2. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na:
   a) pozostałe kapitały i fundusze lub inne cele, określone uchwałą Walnego Zgromadzenia,
   c) dywidendę dla akcjonariuszy.
3. Dzień dywidendy oraz termin wypłat dywidendy określa uchwałą Walne Zgromadzenie.
4. Spółka, na podstawie uchwały Zarządu oraz za zgodą Rady Nadzorczej, może wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada wystarczające środki na tę wypłatę.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 38

Ogłoszenia i informacje wymagane prawem Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej, o ile jest to przewidziane w przepisach prawa lub podaje do wiadomości w inny sposób określony tymi przepisami."

ZAŁĄCZNIK 3
UCHWAŁY EMITENTA PORĘCZYCIELA ORAZ JHM2

UCHWAŁY EMITENTA PORĘCZYCIELA ORAZ JHM2 STANOWIĄCE PODSTAWĘ EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH NINIEJSZĄ NOTĄ INFORMACYJNĄ TJ. (I) UCHWAŁA NR XXI/2021 ZARZĄDU JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2021 R. W SPRAWIE: USTANOWIENIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY NIE WYŻSZEJ NIŻ 50.000.000 PLN (SŁOWNIE: PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW ZŁOTYCH); (II) UCHWAŁA NR XXI/2021 RADY NADZORCZEJ JHM DEVELOPMENT S.A. Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH Z DNIA 12 LISTOPADA 2021 ROKU W SPRAWIE: - WYRAŻENIA ZGODY ZARZĄDOWI SPÓŁKI NA EMISJĘ ZABEZPIECZONYCH OBLIGACJI DO ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 50 MLN PLN W CELU FINANSOWANIE NABYCIA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH I REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH; (III) UCHWAŁA NR XXIII/2021 ZARZĄDU JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH Z DNIA 19 LISTOPADA 2021R. W SPRAWIE: EMISJI OBLIGACJI SERII E; (IV) UCHWAŁA NR 15/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI MIRBUD S.A. Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH Z DNIA 22 LISTOPADA 2021 R. W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA UDZIELENIE PRZEZ MIRBUD S.A. PORĘCZENIA ZA ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A. WYNIKAJĄCEJ Z EMISJI OBLIGACJI ORAZ ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA PRZEZ MIRBUD S.A. Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO; (V) UCHWAŁA NR XX/2021 RADY NADZORCZEJ MIRBUD SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA UDZIELENIE PRZEZ MIRBUD S.A. PORĘCZENIA ZA ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A. WYNIKAJĄCEJ Z EMISJI OBLIGACJI ORAZ ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA PRZEZ MIRBUD S.A. Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO; (VI) UCHWAŁA NR XXIV/2021 ZARZĄDU JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH Z DNIA 23 LISTOPADA 2021R. W SPRAWIE: USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU OBLIGACJI EMITOWANYCH DO KWOTY 50.000.000 PLN; (VII) UCHWAŁA NR V/2021 ZARZĄDU SPÓŁKI JHM 2 SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH Z DNIA 23 LISTOPADA 2021 R. W SPRAWIE: WYRAŻENIA ZGODY NA OBCIĄŻENIE HIPOTEKĄ UMOWNĄ ŁĄCZNĄ NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W RUMI PRZY UL. DĘBOGÓRSKIEJ 132 (KW NR GD1W/00033920/2) NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI EMITOWANYCH DO KWOTY 50.000.000 PLN; (VIII) UCHWAŁA NR XXV/2021 ZARZĄDU JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH Z DNIA 26 LISTOPADA 2021R. W SPRAWIE: WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU OBLIGACJI SERII E.

[strona celowo pozostawiona pusta]

Załącznik Nr 1
do Protokołu z Posiedzenia Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 26 października 2021 roku

UCHWAŁA Nr XXI/2021
ZARZĄDU
JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 26 października 2021r.

w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych)

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach, działając na podstawie § 31 ust. 2 Statutu Spółki uchwala, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. (zwanej dalej również Emitentem), w celu zapewnienia sobie finansowania dłużnego w wysokości do 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych) przeznaczonego na finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich, postanawia ustanowić Program Emisji Obligacji (zwany dalej również Programem Emisji) emitowanych przez Emitenta i ustalić następujące założenia dla Programu Emisji Obligacji:

   a) planowana łączna wartość nominalna Obligacji emitowanych w jednej lub kilku seriach w ramach Programu Emisji będzie nie wyższa niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych), tj. do 50 000 (pięćdziesięciu tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej jednej Obligacji równej 1 000 (jeden tysiąc) złotych ("**Obligacje**"),

   b) Obligacje będą emitowane na podstawie i zgodnie z polskim prawem, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2021 r. poz. 187),

   c) emisja Obligacji nastąpi w trybie w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w art. 2 lit. d rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE ("**Rozporządzenie Prospektowe**"), przy czym będzie skierowana do inwestorów kwalifikowanych i w związku z tym nie powstanie obowiązek publikacji prospektu na podstawie i zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego ani memorandum informacyjnego (w rozumieniu zarówno ustawy o ofercie publicznej jak i jako dodatkowego nieuregulowanego przepisami prawa dokumentu),

d) zobowiązania Emitenta z Obligacji będą zabezpieczone: (i) hipoteką ustanowioną przez Emitenta lub dany podmiot z grupy kapitałowej, (ii) poręczeniem przez dany podmiot z grupy kapitałowej, (iii) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego złożonym przez poręczyciela oraz przez Emitenta (iv) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego złożonym przez Emitenta oraz (vi) cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiącej lub stanowiących przedmiot hipoteki,

e) rolę administratora zabezpieczeń w stosunku do zabezpieczeń ustanawianych na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji pełnić będzie GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sadownik sp.k. albo inny podmiot wybrany przez Emitenta,

f) termin zapadalności wyemitowanych Obligacji będzie wynosił do 48 miesięcy od dnia emisji danej serii Obligacji,

g) Obligacje będą oprocentowane wg. zmiennej stopy procentowej (stawka referencyjna (WIBOR 3M lub WIBOR 6M) lub inna (zgodnie z warunkami emisji danej serii Obligacji), powiększona o marżę ustaloną w procesie emisji Obligacji)

2. W celu realizacji postanowień ust. 2 Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. zawarł z Haitong Bank, S.A., Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie umowę mandatową, na podstawie której Haitong Bank podejmuje się procesu organizacji emisji Obligacji oraz postanawia zawrzeć umowę agencyjną, która precyzuje role pełnione przez Haitong Bank w związku z procesem emisji Obligacji, jak również umowę gwarantowania, na podstawie której Haitong Bank gwarantuje objęcie Obligacji na zasadach tam wskazanych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.

1. Regina Biskupska – Prezes Zarządu .....
2. Jerzy Mirgos – Wiceprezes Zarządu.....
3. Sławomir Siedlarski – Członek Zarządu .....
4. Kaja Mirgos – Kwiatkowska – Członek Zarządu.....

UCHWAŁA NR XXI/2021
RADY NADZORCZEJ
JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 12 listopada 2021 roku

w sprawie:
- wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 50 mln PLN w celu finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich

Rada Nadzorcza na podstawie § 27 ust. 2 lit. l) Statutu Spółki zgodnie uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę Zarządowi JHM DEVELOPMENT S.A. na otwarcie programu emisji obligacji obejmującego:
Emisję w jednej lub kilku seriach do 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela podlegających dematerializacji i wprowadzeniu do obrotu na rynku Catalyst o wartości nominalnej jednej obligacji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej do łącznej wartości emisji nie wyższej niż 50.000.000 (słownie: pięćdziesiąt milionów) złotych o okresie zapadalności do 48 miesięcy z uwzględnieniem obowiązkowej amortyzacji, oprocentowanych zmiennie według stawki: WIBOR 3M lub WIBOR 6M lub innej (zgodnie z warunkami emisji danej serii Obligacji), powiększona o marżę ustaloną w procesie emisji Obligacji.

§ 2

Wpływy uzyskane z emisji przeznaczone zostaną na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie.

§ 3

Ustalenie szczegółowych warunków emisji obligacji, w tym wielkości, daty emisji i wykupu oraz zasad wypłaty należnych odsetek, ustanawiania zabezpieczeń powierza się Zarządowi Spółki w trybie określonym umową zawartą z Haitong Bank, S.A., Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Wiesław Kosonóg .....
2. Agnieszka Maria Bujnowska .....
3. Radosław Niewiadomski .....
4. Andrzej Zakrzewski .....

Załącznik Nr 1
do Protokołu z Posiedzenia Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 19 listopada 2021 roku

UCHWAŁA Nr XXIII/2021
ZARZĄDU
JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 19 listopada 2021r.

w sprawie: emisji obligacji serii E

Zarząd Spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (**„Spółka", „Emitent"**), działając na podstawie art. 368 §1 Kodeksu spółek handlowych, art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. z 2021 r. poz. 187) (**"Ustawa o Obligacjach"**) oraz § 31 ust. 6 Statutu Spółki, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej JHM DEVELOPENT S.A. wyrażonej w uchwale z Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. Nr XXI/2021 z dnia 12 listopada 2021 roku uchwala, co następuje:

§ 1

1. Spółka wyemituje do 50 000 (pięćdziesięciu tysięcy) sztuk Obligacji serii E o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej oraz o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych) (**"Obligacje"**);
2. Obligacje będą emitowane na podstawie i zgodnie z polskim prawem, w szczególności zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
3. emisja Obligacji nastąpi zgodnie z art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w art. 2 lit. d) Rozporządzania Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE) („Rozporządzenie Prospektowe") przy czym będzie skierowana do inwestorów kwalifikowanych i w związku z tym nie powstanie obowiązek publikacji prospektu na podstawie i zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzania Prospektowego ani memorandum informacyjnego (w rozumieniu zarówno ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych jak i dodatkowego nieuregulowanego przepisami prawa dokumentu;
4. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą podlegać zarejestrowaniu w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w trybie *delivery versus payment*;
5. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do ASO Catalyst, tj. alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i za rządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
6. oprocentowane – Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej sumie stawki WIBOR 3M lub WIBOR 6M lub innej (zgodnie z warunkami emisji Obligacji), powiększoną o marżę ustaloną w procesie emisji Obligacji;
7. okres zapadalności Obligacji będzie wynosił do 48 miesięcy, a Obligacje będą podlegały częściowej amortyzacji przed terminem wykupu (10% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji na 12 miesięcy przed ostatnim dniem wykupu oraz 10% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji na 6 miesięcy przed ostatnim dniem wykupu);
8. Obligacje nie będą:
   a) Obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,

b) Obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,

c) Obligacjami przychodowymi;

9. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony;

10. rolę administratora zabezpieczeń w stosunku do zabezpieczeń ustanawianych na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji pełnić będzie GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sadownik sp.k. albo inny podmiot wybrany przez Emitenta;

11. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych;

12. zobowiązania Emitenta z Obligacji będą zabezpieczone: (i) hipoteką ustanowioną przez Emitenta lub dany podmiot z grupy kapitałowej MIRBUD S.A., (ii) poręczeniem przez MIRBUD S.A. ustanowionym do kwoty 55.000.000 PLN (iii) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 55.000.000 PLN złożonym przez MIRBUD S.A. jako poręczyciela (z tytułu poręczenia) (iv) oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 55.000.000 PLN złożonym przez Emitenta oraz (vi) cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiącej lub stanowiących przedmiot hipoteki (z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.

1. Regina Biskupska – Prezes Zarządu .....

2. Jerzy Mirgos – Wiceprezes Zarządu.....

3. Sławomir Siedlarski – Członek Zarządu.....

4. Kaja Mirgos – Kwiatkowska – Członek Zarządu Kaja Mirgos - Kwiatkowska

Skierniewice, dnia 22 listopada 2021 r.

Uchwała Nr 15/2021
Zarządu Spółki
MIRBUD S.A.
z siedzibą w Skierniewicach

z dnia 22 listopada 2021 r.

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikającej z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego.

§ 1

Zarząd MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach, działając na podstawie § 31 ust. 6 pkt 4 Statutu MIRBUD S.A. w związku z planowaną przez spółkę zależną JHM DEVELOPMENT S.A. emisją obligacji, wyraża zgodę na ustanowienie następujących zabezpieczeń:

1. udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenie za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A., na kwotę stanowiącą 110 % wartości nominalnej wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. obligacji zwykłych na okaziciela, o łącznej wartości emisji do 50 000 000 (słownie pięćdziesiąt milionów) złotych tj. do 50 000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji o wartości nominalnej jednej obligacji równiej 1 000 (jeden tysiąc) złotych.
2. złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. o poddaniu się egzekucji, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Uchwała została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Zarząd MIRBUD S.A.

1. Prezes Zarządu Jerzy Mirgos .....
2. Wiceprezes Zarządu Sławomir Nowak .....
3. Członek Zarządu Paweł Korzeniowski .....
4. Członek Zarządu Tomasz Sałata .....

UCHWAŁA Nr XX/2021
RADY NADZORCZEJ
MIRBUD SPÓŁKI AKCYJNEJ
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 26 października 2021 roku

w sprawie: wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikające z emisji obligacji oraz złożenie oświadczenia MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego.

Rada Nadzorcza na podstawie §27 ust. 2 pkt.12 Statutu Spółki uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza w związku z planowaną przez spółkę zależną JHM DEVELOPMENT S.A. emisją obligacji, wyraża zgodę na ustanowienie następujących zabezpieczeń :

1. udzielenie przez **MIRBUD S.A.** poręczenia za zobowiązania spółki **JHM DEVELOPMENT S.A.,** na kwotę stanowiącą 110% wartości nominalnej wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. obligacji zwykłych na okaziciela, o łącznej wartości emisji do 50 000 000 (słownie: pięćdziesięciu milionów) złotych tj. do 50 000 (pięćdziesięciu tysięcy) obligacji o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 (jeden tysiąc) złotych.
2. złożenie oświadczenia MIRBUD S.A. o poddaniu się egzekucji, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Uchwała została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Wiesław Kosonóg .....
2. Radosław Niewiadomski .....
3. Agnieszka Bujnowska .....
4. Hubert Bojdo .....nieobecny.....
5. Wiktoria Braun .....Wiktoria Braun
6. Andrzej Zakrzewski.....
7. Artur Sociński.....A. Sociński

ilość głosów oddanych:.....6..... *w tym:*
ilość głosów „za".....6.....
ilość głosów „przeciw".....0.....
ilość głosów „wstrzymujących".....0.....

Anna Więzowska - radca prawny

Załącznik Nr 1
do Protokołu z Posiedzenia Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 23 listopada 2021 roku

UCHWAŁA Nr XXIV/2021
ZARZĄDU
JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 23 listopada 2021r.

w sprawie: ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN

Zarząd Spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach **(„Spółka", „Emitent")**, działając na podstawie art. 368 §1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 31 ust. 2 Statutu Spółki uchwala, co następuje:

§ 1

Zarząd wyraża zgodę na:

- ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 55.000.000 PLN, o najwyższym pierwszeństwie, na będącej własnością Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Rawie Mazowieckiej składającej się z działek o numerach: 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5 oraz 94/5, obręb nr 3, o powierzchni 33774 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1R/00039360/1, na rzecz administratora zabezpieczeń, spółki pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069465, REGON: 016440459, NIP: 5262473334, który pełni w stosunku do hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu zabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie zapadalności do 48 miesięcy, emitowanych przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, dla których to obligacji rolę m.in. organizatora emisji oraz dealera pełnić będzie Haitong Bank, S.A., Spółka Akcyjna Oddział w Polsce.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.

1. Regina Biskupska – Prezes Zarządu .....
2. Jerzy Mirgos – Wiceprezes Zarządu.....
3. Sławomir Siedlarski – Członek Zarządu .....
4. Kaja Mirgos – Kwiatkowska – Członek Zarządu.....

UCHWAŁA NR V/2021
ZARZĄDU SPÓŁKI JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 23 listopada 2021 r.

w sprawie: wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką umowną łączną nieruchomości położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132 (KW nr GD1W/00033920/2) na zabezpieczenie wierzytelności z obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN

Zarząd spółki pod firmą: JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, działając na podstawie § 18 w związku z § 15 ust. 5 aktu założycielskiego Spółki uchwala, co następuje:

§ 1

Zarząd wyraża zgodę na:

a) ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 55.000.000 PLN, na będącej własnością Spółki JHM 2 Sp. z o.o. zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 1/11 (jeden łamane jedenaście) o pow. 12.623 m^2, położoną w Rumi, przy ul. Dębogórskiej 132 w gminie Rumia M. powiecie Wejherowskim, województwie pomorskim dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD1W/00033920/2, na rzecz administratora zabezpieczeń, spółki pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069465, REGON: 016440459, NIP: 5262473334, który pełni w stosunku do hipoteki funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu zabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie zapadalności do 48 miesięcy, emitowanych przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach, dla których to obligacji rolę m.in. organizatora emisji oraz dealera pełnić będzie Haitong Bank, S.A., Spółka Akcyjna Oddział w Polsce ("**Hipoteka**").

b) złożenie wniosku o wpis roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po wygaśnięciu ustanowionej do kwoty 6.465.000,00 PLN hipoteki na zabezpieczenie roszczeń z umowy kredytu zawartej dnia 10 lipca 2019 r. nr WAR/6570/19/682/RB pomiędzy BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie a JHM 2 Sp. z o.o.

§ 2

Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD SPÓŁKI JHM 2 Sp. z o.o.

.....

Regina Biskupska – Prezes Zarządu

Załącznik Nr 1
do Protokołu z Posiedzenia Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 26 listopada 2021 roku

UCHWAŁA Nr XXV/2021
ZARZĄDU
JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 26 listopada 2021r.

w sprawie: warunkowego przydziału obligacji serii E

Zarząd Spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (**„Spółka", „Emitent"**), działając na podstawie: (i) art. 368 §1 Kodeksu spółek handlowych oraz ; (ii) uchwały Nr XXI/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 r. w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych); (ii) uchwały NR XXI/2021 Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 12 listopada 2021 roku w sprawie: - wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 50 mln PLN w celu finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich; oraz (iii) uchwały Nr XXIII/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 19 listopada 2021r. w sprawie: emisji obligacji serii E; uchwala, co następuje:

§ 1

Zarząd Spółki postanawia dokonać warunkowego przydziału obligacji serii E ("**Obligacje**") w sposób wskazany w Załączniku 1 do niniejszej uchwały. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom będzie dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie *delivery versus payment*.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZAŁĄCZNIK 1

Nr funduszu	Fundusz	Subfundusz	Marża (pb)	Popyt (l. obligacji)	Popyt (wartość)
1					zł
2					zł
3					zł
4					zł
5					zł
	Suma		**-**	**50,000**	**50,000,000 zł**

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.

REGINA BISKUPSKA

Elektronicznie podpisany przez REGINA BISKUPSKA
Data: 2021.11.26 15:54:30 +01'00'

1. Regina Biskupska – Prezes Zarządu .....

JERZY MIRGOS

Elektronicznie podpisany przez JERZY MIRGOS
Data: 2021.11.26 15:58:14 +01'00'

2. Jerzy Mirgos – Wiceprezes Zarządu.....

SŁAWOMIR SIEDLARSKI

Elektronicznie podpisany przez SŁAWOMIR SIEDLARSKI
Data: 2021.11.26 15:51:36 +01'00'

3. Sławomir Siedlarski – Członek Zarządu .....

KAJA MONIKA MIRGOS

Elektronicznie podpisany przez KAJA MONIKA MIRGOS
Data: 2021.11.26 16:36:19 +01'00'

4. Kaja Mirgos – Kwiatkowska – Członek Zarządu.....

ZAŁĄCZNIK 4
WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII E

[strona celowo pozostawiona pusta]

Ocena grupy docelowej klientów dla obligacji, których dotyczą niniejsze warunki emisji obligacji, dokonana przez Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce w ramach dyrektywy 2014/65/UE (Dyrektywa MiFID II) określiła, że: (i) grupą docelową dla ww. obligacji są wyłącznie podmioty, które mają status uprawnionych kontrahentów w rozumieniu art. 3 pkt 39d) Ustawy o Obrocie (zgodnie z definicją poniżej) lub klientów profesjonalnych w rozumieniu art. 3 pkt 39b) Ustawy o Obrocie; oraz (ii) wszystkie kanały dystrybucji obligacji do uprawnionych kontrahentów i klientów profesjonalnych są odpowiednie. Każda osoba, która następnie oferuje, sprzedaje lub rekomenduje obligacje (dystrybutor) powinna uwzględnić dokonaną przez Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce ocenę grupy docelowej, przy czym dystrybutor, który podlega Dyrektywie MiFID II, jest odpowiedzialny za dokonanie własnej oceny grupy docelowej dla obligacji i wyznaczenie odpowiednich kanałów dystrybucji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII E

EMITOWANYCH PRZEZ

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

Obligacje, do których odnoszą się niniejsze warunki emisji („**Warunki Emisji**"), są obligacjami na okaziciela, emitowanymi w ramach serii E („**Obligacje**"), których emitentem jest **JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, posiadająca Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP): 8361812427, REGON: 100522155 oraz kapitał zakładowy w kwocie 173.000.000,00 PLN (w całości opłacony), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.jhmdevelopment.pl („**Strona Internetowa Emitenta**"; „**Emitent**" lub „**Spółka**").

Obligacje emitowane są na podstawie:

(i) Ustawy o Obligacjach (zgodnie z definicją poniżej);

(ii) uchwały Nr XXI/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 r. w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych);

(iii) uchwały NR XXI/2021 Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 12 listopada 2021 roku w sprawie: - wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 50 mln PLN w celu finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich;

(iv) uchwały Nr XXIII/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 19 listopada 2021r. w sprawie: emisji obligacji serii E;

(v) uchwały Nr 15/2021 Zarządu Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikającej z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego;

(vi) uchwały nr XX/2021 Rady Nadzorczej Mirbud Spółki Akcyjnej z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 roku w sprawie wyrażenia zgody na

udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikającej z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego;

(vii) uchwały Nr XXIV/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 23 listopada 2021r. w sprawie: ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN;

(viii) uchwały nr V/2021 Zarządu Spółki JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie: wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką umowną łączną nieruchomości położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132 (KW nr GD1W/00033920/2) na zabezpieczenie wierzytelności z obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN.

Obligacje są emitowane zgodnie z umową agencyjną z dnia 28 października 2021 r. („**Umowa Agencyjna**") zawartą pomiędzy Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce („**Organizator Emisji**" oraz „**Dealer**") a Emitentem, stosownie do której Emitent zlecił Organizatorowi Emisji, a Organizator Emisji przyjął do realizacji organizację emisji Obligacji. Dodatkowo, Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce będzie pełnił w stosunku do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego („**Agent Kalkulacyjny**") oraz funkcję agenta dokumentacyjnego („**Agent Dokumentacyjny**").

Warunki Emisji wraz ze wszystkimi ich załącznikami stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE

1.1 Terminy zdefiniowane w Warunkach Emisji będą miały następujące znaczenie:

1.1.1 „**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie, Pl. Piłsudskiego 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069465, REGON: 016440459, NIP: 5262473334, która w odniesieniu do zabezpieczeń w formie: (i) Poręczenia, Poddania się Egzekucji przez Emitenta, Poddania się Egzekucji przez Poręczyciela oraz Cesji, pełni funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach lub odpowiednio na podstawie swobody umów, na podstawie umowy zawartej z Emitentem, a w odniesieniu do Hipoteki pełni funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

1.1.2 „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

1.1.3 „**Biuro Organizatora Emisji**" oznacza biuro Organizatora Emisji wskazane w punkcie 19.1.1.1.

1.1.4 „**Certyfikat Rezydencji**" oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 4a pkt 12 Ustawy o PDOP lub art. 5a pkt 21 Ustawy o PDOF.

1.1.5 „**Cedent**" oznacza uprawnionego lub uprawnionych z tytułu umowy ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej.

1.1.6 „**Cesja**" oznacza cesję praw na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji dokonaną na podstawie Umowy Cesji.

1.1.7 „**Depozyt**" oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz Regulacjami KDPW, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje.

1.1.8 „**Dokumenty Zabezpieczeń**” oznacza wszelkie umowy, oświadczenia oraz inne dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia.

1.1.9 „**Dozwolona Pożyczka**” oznacza pożyczki udzielone przez Emitenta spółce Marywilska 44 Sp. z o. o. zgodnie z umową na finansowanie projektu deweloperskiego w Bydgoszczy, przy ul. Fordońskiej zawartej między Emitentem, a Santander Bank Polska S.A. w wysokości nie wyższej niż 22.000.000,00 PLN.

1.1.10 „**Dozwolona Transakcja**” oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi uregulowanych w księgach wieczystych KW nr LD1M/00104088/3, LD1M/00147666/2, LD1M/00156876/3, LD1M/00007096/2, LD1M/00093788/9, LD1M/00180332/5, jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi uregulowanej w księdze wieczystej KW nr LD1M/00090286/9, w tym w szczególności polegające na:

a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości (KRS nr 0000643506) ("**HKM**");

b) zakupie od wierzycieli HKM przysługujących tym wierzycielom w stosunku do HKM wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia HKM środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz

c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec HKM postępowania upadłościowego;

a następnie polegające na

d) zawarciu z HKM po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do HKM, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

1.1.11 „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu.

1.1.12 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane (zapisane) w Depozycie.

1.1.13 „**Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty**” oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z Warunkami Emisji.

1.1.14 „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza każdy dzień, w którym, zgodnie z punktem 5 (Oprocentowanie), odsetki z tytułu Obligacji będą płatne; Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli w punkcie 5.2 (Dni Płatności Odsetek i Dni Ustalenia Stopy Procentowej).

1.1.15 „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW oraz banki w Polsce prowadzą normalną działalność operacyjną.

1.1.16 „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, w którym zgodnie z Regulacjami KDPW zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty. Zgodnie z Regulacjami KDPW obowiązującymi w Dniu Emisji, Dzień Ustalenia Praw przypada na 5 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu lub Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie

Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 będzie to odpowiedni dzień wynikający z Regulacji KDPW związany z wcześniejszym wykupem Obligacji.

1.1.17 „**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**" oznacza dzień przypadający na 3 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

1.1.18 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**" oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, ustalony na podstawie punktu 9 (Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta).

1.1.19 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy**" oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, ustalony na podstawie punktu 10.3.6.

1.1.20 **„Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**" oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Żądania Wcześniejszego Wykupu, ustalony na podstawie punktu 10.2.1.

1.1.21 „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień określony w punkcie 8.2 oraz 17 grudnia 2025 r..

1.1.22 „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1.23 „**Grupa Kapitałowa Emitenta**" oznacza w danym czasie Emitenta oraz jego podmioty zależne, wskazane w ostatnim zbadanym rocznym lub odpowiednio półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

1.1.24 „**Grupa Kapitałowa Mirbud**" oznacza w danym czasie Mirbud S.A. oraz jego podmioty zależne, wskazane w ostatnim zbadanym rocznym lub odpowiednio półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Mirbud S.A.

1.1.25 „**Hipoteka**" oznacza każdą hipotekę umowną łączną (o ile Przedmiotem Hipoteki będzie więcej niż jedna Nieruchomość) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowioną przez Emitenta lub odpowiednio spółkę z Grupy Kapitałowej Mirbud na zabezpieczenie Obligacji (oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji) na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty 55.000.000 PLN (suma hipoteki), obciążającą Przedmiot Hipoteki.

1.1.26 „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

1.1.27 „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

1.1.28 „**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.

1.1.29 „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych.

1.1.30 „**Kwota Częściowego Wykupu**" oznacza każdą z kwot wykupu Obligacji w danym Dniu Wykupu, wskazanych w punkcie 8.2.

1.1.31 „**Kwota do Zapłaty**" oznacza kwotę równą wartości: (i) Kwoty Odsetek; (ii) Kwoty Częściowego Wykupu; (iii) Należności Głównej, (iv) Kwoty Wcześniejszego Wykupu lub kwotę premii, o której mowa w punkcie 9.4, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Warunkami Emisji.

1.1.32 „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną z tytułu jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy lub w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy lub Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 za okres krótszy, o którym mowa w punkcie 5.3.2, obliczoną zgodnie z punktem 5.4.

1.1.33 „**Kwota Wcześniejszego Wykupu**” oznacza kwotę płatną odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5, stanowiącą odpowiednio Należność Główną (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) powiększoną o Kwotę Odsetek narosłych w odniesieniu do Należności Głównej (lub, odpowiednio, jej części) od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5.

1.1.34 „**Marża**” oznacza element składowy Stopy Procentowej, wynoszący 490 punktów bazowych w skali roku dla wszystkich Okresów Odsetkowych.

1.1.35 „**Materiały Informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud wraz z opiniami biegłego rewidenta i Zaświadczeniem o Wskaźnikach Finansowych; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud za pierwsze półrocze wraz z Zaświadczeniem o Wskaźnikach Finansowych; (iii) sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud za I oraz III kwartał danego roku oraz (iv) jakikolwiek inny dokument, który Emitent będzie udostępniał lub odpowiednio kierował do Obligatariuszy w związku z Obligacjami, w tym Warunki Emisji Obligacji, Propozycję Nabycia Obligacji albo dowolny dokument informacyjny przygotowany w związku z wprowadzeniem obligacji do obrotu na ASO.

1.1.36 „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

1.1.37 „**MSSF”** oznaczają Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

1.1.38 „**Należność Główna**” oznacza kwotę odpowiadającą wartości nominalnej jednej Obligacji wynoszącą 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) odpowiednio pomniejszoną o Kwotę Częściowego Wykupu oraz w przypadku wykupu części Obligacji – o odpowiednią część Kwoty Wcześniejszego Wykupu.

1.1.39 „**Nieruchomość**” oznacza:

a) nieruchomość składającą się z działki nr ew. 1/11 obręb nr 0014 o powierzchni 12.623 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW GD1W/00033920/2, zlokalizowaną w Rumii przy ul.

Dębogórskiej 132, na której znajduje się centrum handlowe o powierzchni zabudowy 3.172 m^2, będącej w posiadaniu spółki z Grupy Kapitałowej Mirbud ("**Nieruchomość w Rumii**") oraz nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Rawie Mazowieckiej przy skrzyżowaniu ulicy Białej i drogi E-67 Nr 8, składająca się z działek o numerach: 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5 oraz 94/5, obręb nr 3, o powierzchni 33774 m^2 dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1R/00039360/1, będąca w posiadaniu spółki z Grupy Kapitałowej Mirbud; lub

b) inną nieruchomość albo nieruchomości należące do Emitenta lub spółki z Grupy Kapitałowej Mirbud o wartości nie mniejszej niż 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, które: (i) staną się Przedmiotem Hipoteki w zastępstwie nieruchomości, o których mowa w punkcie a) albo (ii) staną się Przedmiotem Hipoteki w zastępstwie innej nieruchomości lub innych nieruchomości.

1.1.40 „**Nieruchomość Ubezpieczona**" oznacza Przedmiot Hipoteki inny niż będący nieruchomością (i) niezabudowaną (stanowiącą grunty) lub (ii) zabudowaną budynkami przeznaczonymi do rozbiórki lub (iii) zabudowaną częściami budynków przeznaczonymi do rozbiórki.

1.1.41 „**Obligacje Serii C**" oznacza 7.000 sztuk niezabezpieczonych obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000 PLN oraz o łącznej wartości 7.000.000 PLN, wyemitowanych przez Emitenta w dniu 30 czerwca 2020 r., których termin całkowitego wykupu przypada 30 grudnia 2023 r.

1.1.42 „**Obligacje Serii D**" oznacza 5.070 sztuk niezabezpieczonych obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000 PLN oraz o łącznej wartości 5.070.000 PLN, wyemitowanych przez Emitenta w dniu 16 października 2020 r., których termin całkowitego wykupu przypada 30 grudnia 2023 r.

1.1.43 „**Obligatariusz**" oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku, jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.

1.1.44 „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), przy czym: (i) pierwszy Okres Odsetkowy może być krótszy, gdyby Dzień Emisji przypadł później niż 17 grudnia 2021 r.; oraz (ii) w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 lub 8.5, ostatni Okres Odsetkowy zakończy się w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu, o którym mowa w punkcie 8.4 lub 8.5.

1.1.45 „**PLN**" oznacza walutę złoty polski.

1.1.46 „**Podatek Dochodowy**" oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi; oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOF lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi.

1.1.47 „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

1.1.48 „**Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie**” oznacza każdy podmiot ustanawiający dane Zabezpieczenie w tym każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego Przedmiotu Hipoteki.

1.1.49 „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 12 (Podstawy Wcześniejszego Wykupu).

1.1.50 „**Poręczyciel**” oznacza Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000270385, posiadającą numer REGON: 750772302, NIP: 8361702207.

1.1.51 „**Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela**” oznacza oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do wysokości 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych) złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu zabezpieczenia dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Umowy Poręczenia.

1.1.52 „**Poddanie się Egzekucji przez Emitenta**” oznacza oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do wysokości 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych) złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu zabezpieczenia dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.

1.1.53 „**Poręczenie**” oznacza poręczenie udzielone na podstawie Umowy Poręczenia.

1.1.54 „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

1.1.55 „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

1.1.56 „**Premia**” oznacza, w przypadku gdy Emitent wykupi całość lub część Obligacji zgodnie z Punktem 9.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Emitenta), kwotę określoną zgodnie z postanowieniami Punktu 9.4.2.

1.1.57 „**Program Emisji**” oznacza program emisji zabezpieczonych obligacji na okaziciela do maksymalnej kwoty 50.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych) ustanowiony na podstawie uchwały Nr XXI/2021 zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021r. w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych).

1.1.58 „**Propozycja Nabycia Obligacji**” oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 i art. 35 Ustawy o Obligacjach.

1.1.59 „**Przedmiot Hipoteki**” oznacza każdą Nieruchomość, która w danym momencie jest obciążona Hipoteką lub każdą Nieruchomość, w stosunku do której, w wykonaniu zobowiązania do ustanowienia na niej Hipoteki zgodnie z punktem 4, złożono prawidłowy i należycie opłacony wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wpis/zmianę wpisu Hipoteki (z uwzględnieniem ewentualnego zwolnienia danej nieruchomości spod zabezpieczenia w danym czasie zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji).

1.1.60 „**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**” oznacza zdarzenie wskazane w punkcie 11 (Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania).

1.1.61 „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

1.1.62 „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

1.1.63 „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące w danym czasie Regulamin KDPW, Szczegółowe Zasady Działania KDPW oraz uchwały Zarządu KDPW.

1.1.64 „**Raport Okresowy Emitenta**” oznacza skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta wraz z odpowiednio sprawozdaniami z badania lub raportami z przeglądu sprawozdań finansowych sporządzonymi przez biegłego rewidenta oraz sprawozdaniami zarządu do tych sprawozdań finansowych.

1.1.65 „**Rozporządzenie 2017/1129**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

1.1.66 „**Siedziba**” oznacza siedzibę Emitenta wskazaną w punkcie 1.1.1

1.1.67 „**Skorygowana Wartość Obligacji”** oznacza łączną wartość nominalną Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.

1.1.68 „**Stopa Bazowa**” oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej).

1.1.69 „**Stopa Procentowa**” oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej), na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji.

1.1.70 „**Termin Zawiadomienia**” ma znaczenie nadane w punkcie 10.3.4.

1.1.71 „**Uchwała a Priori**” ma znaczenie nadane w punkcie 10.3.3.

1.1.72 „**Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

1.1.73 „**Umowa Cesji**” oznacza umowę przelewu praw z tytułu umowy lub umów ubezpieczenia Przedmiotu Hipoteki zawartą zgodnie z postanowieniami punktu 4 pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Cedentem lub Cedentami, na podstawie której odpowiednio Cedent lub Cedenci przelał lub odpowiednio przelali prawa z umowy lub umów ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej, z których odpowiednio był lub byli uprawnieni, na warunkach wskazanych w punkcie 4 Warunków Emisji na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.

1.1.74 „**Umowa Poręczenia**” oznacza umowę poręczenia zawartą zgodnie z postanowieniami punktu 4 pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem, na podstawie której Poręczyciel udzielił poręczenia wykonania zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, na warunkach wskazanych w punkcie 4 Warunków Emisji.

1.1.75 „**Uprawniony Biegły**” oznacza każdego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny, co uzasadnia jego wybór, oraz zachowującego bezstronność i niezależność, o którym mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach, działającego w ramach: CBRE sp. z o.o., Colliers International Poland sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o., Jones Lang Lasalle sp. z o.o., Knight Frank sp. z o.o., Savills sp. z o.o., Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Magdalena Lipińska lub inny podmiot, na który wyrazili zgodę Obligatariusze w odpowiedniej Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku gdyby wskazane powyżej podmioty nie mogły podjąć się wykonania zlecenia, inny podmiot zaakceptowany na podstawie stosownej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

1.1.76 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

1.1.77 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

1.1.78 „**Ustawa o PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

1.1.79 „**Ustawa o PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

1.1.80 „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

1.1.81 „**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**” oznacza uprawnienie Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 9.

1.1.82 „**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariuszy**” oznacza uprawnienie Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 10.

1.1.83 „**Wskaźnik Finansowy I**” oznacza wskaźnik finansowy określony w punkcie 7.1.1.

1.1.84 „**Wskaźnik Finansowy II**” oznacza wskaźnik finansowy określony w punkcie 7.1.2.

1.1.85 „**Zabezpieczenia**” oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, Poddanie się Egzekucji przez Emitenta, Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela oraz Cesję, a każde z nich zwane będzie "**Zabezpieczeniem**".

1.1.86 „**Zadłużenie Kredytowe**” oznacza zadłużenie JHM 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach (KRS: 0000415335) ("**JHM2**") wynikające z umowy kredytu z dnia 10 lipca 2019 r. nr WAR/6570/19/682/RB zawartej pomiędzy BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie a JHM2.

1.1.87 „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza ujęte w rocznym oraz półrocznym skonsolidowanym lub odpowiednio jednostkowym (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdaniu finansowym Emitenta, wyłączając wewnątrzgrupowe pomiędzy podmiotami należącymi do Grupy Kapitałowej Mirbud, zobowiązanie do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z:

a) umowy pożyczki, kredytu, faktoringu z regresem i faktoringu odwróconego,

b) leasingu (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych w rozumieniu MSSF16 wynikających z użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu),

c) emisji dłużnych papierów wartościowych,

d) (bez podwójnego liczenia) udzielonego poręczenia lub gwarancji przystąpienia do długu, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny mark-to-market transakcji pochodnych zabezpieczających Emitenta lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych.

1.1.88 „**Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych**" oznacza dokument przygotowany zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 do Warunków Emisji.

1.1.89 „**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**" ma znaczenie nadane w punkcie 10.3.4.

1.1.90 „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza zgromadzenie Obligatariuszy, zwołane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

1.1.91 „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**" ma znaczenie nadane w punkcie 10.2.1 oraz jest używane odpowiednio w punkcie 10.3 w związku z punktem 10.3.2.

1.2 Zasady wykładni

1.2.1 W Warunkach Emisji, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie.

1.2.2 Nagłówki, tytuły i podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów w Warunkach Emisji zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

1.2.3 Odniesienia do:

a) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu z późniejszymi zmianami,

b) przepisów prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z późniejszymi zmianami.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1 Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) co najmniej równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.2 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii.

2.3 Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie.

2.4 Zobowiązania wynikające z Obligacji są bezpośrednimi zobowiązaniami Emitenta wobec Obligatariuszy. Na podstawie każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Należności Głównej, Kwoty Częściowego Wykupu, Kwoty Odsetek w sposób i w terminach określonych w punkcie 5 (Oprocentowanie).

2.5 Obligacje mogą być nabywane przez rezydentów oraz nierezydentów w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe.

2.6 Cel emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach nie został określony. Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji.

2.7 Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Depozycie i przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobie wskazanej Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobie uprawnionej z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.

2.8 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz zgodnie z odpowiednimi regulacjami ASO.

3. EMISJA OBLIGACJI

3.1 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji.

3.2 Miejscem emisji Obligacji jest Warszawa.

3.3 Emitent wyemituje do 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych).

3.4 Wartość nominalna jednej Obligacji w Dniu Emisji wynosi 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych).

3.5 Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych).

3.6 Oferta Obligacji dokonywana jest w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, przy czym oferta Obligacji zostanie skierowana wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych i w związku z tym (na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129) nie powstanie obowiązek opublikowania prospektu.

3.7 Przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej według wzoru stanowiącego załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.

3.8 Rejestracja Obligacji w Depozycie następuje w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji nabycia Obligacji zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW (*delivery versus payment*). Rejestracja w Depozycie nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO.

4. ZABEZPIECZENIA

Od Dnia Emisji Obligacje są zabezpieczone:

a) Poręczeniem wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Poręczyciela;

b) Poddaniem się Egzekucji przez Emitenta;

c) Cesją (z zastrzeżeniem punktu 4.5);

Niezależnie od powyższego, na zasadach wskazanych w punkcie 4 (Zabezpieczenia) Obligacje będą zabezpieczone:

d) Hipoteką.

Emitent zobowiązany jest zapewnić, aby wartość Przedmiotu Hipoteki w okresie przypadającym od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu była równa albo większa niż 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

Emitent jest uprawniony do zmiany Przedmiotu Hipoteki maksymalnie dwa razy w okresie od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu. W przypadku skorzystania z takiego uprawnienia, Emitent zobowiązuje się zapewnić, że Nieruchomość lub Nieruchomości, które stanowią nowy Przedmiot Hipoteki posiadają wartość wynoszącą co najmniej 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym do zwolnienia spod Hipoteki jednej Nieruchomości lub kilku Nieruchomości, które stanowią dotychczasowy

Przedmiot Hipoteki może dojść jedynie w przypadku, gdy inna Nieruchomość lub Nieruchomości staną się uprzednio Przedmiotem Hipoteki.

4.2 **Hipoteka**

Obligacje zabezpieczone będą poprzez ustanowienie przez Emitenta lub podmiot z Grupy Kapitałowej Mirbud Hipoteki na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

Emitent lub odpowiednio podmiot z Grupy Kapitałowej Mirbud złoży wniosek o wpis Hipoteki (zawierający również wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po wygaśnięciu Istniejącej Hipoteki, gdy Przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość w Rumii) do odpowiednich ksiąg wieczystych najpóźniej 3 Dni Robocze przed Dniem Emisji, przy czym powstanie Hipoteki nastąpi w chwili jej wpisania do księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości albo wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości współobciążonych, w związku z czym Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla danej Nieruchomości albo poszczególnych Nieruchomości po Dniu Emisji.

Emitent zobowiązuje się zapewnić, że Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości jako hipoteka o najwyższym pierwszeństwie w terminie 9 (słownie: dziewięć) miesięcy od Dnia Emisji.

Hipoteka będzie hipoteką łączną o najwyższym pierwszeństwie, co oznacza, że Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki.

W przypadku gdy Przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość w Rumii, Emitent zobowiązuje się zapewnić, że: (i) przed Dniem Emisji nastąpi całkowita i bezwarunkowa spłata Zadłużenia Kredytowego; oraz (ii) najpóźniej w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji zostanie złożony wniosek o wykreślenie Istniejącej Hipoteki.

„**Istniejąca Hipoteka**" oznacza hipotekę ustanowioną do kwoty 6.465.000,00 PLN na Nieruchomości w Rumii zabezpieczającą wierzytelności z tytułu Zadłużenia Kredytowego.

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Wycena Nieruchomości została przeprowadzona przez Uprawnionego Biegłego, a jej skrót stanowi Załącznik 5 do Warunków Emisji. Wybór Uprawnionego Biegłego, jako podmiotu dokonującego wyceny Nieruchomości uzasadniony jest posiadanym doświadczeniem z zakresu wyceny tego rodzaju przedmiotu zabezpieczenia. Uprawniony Biegły spełnia kryteria niezależności przewidziane w obowiązujących przepisach prawa, w tym Ustawie o Obligacjach.

4.3 **Poręczenie wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Poręczyciela**

Obligacje są zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego na podstawie Umowy Poręczenia zawartej pomiędzy Poręczycielem oraz Administratorem Zabezpieczeń. Maksymalna kwota odpowiedzialności Poręczyciela z tytułu Poręczenia jest równa 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych). Poręczenie obowiązuje do momentu wykupu wszystkich Obligacji, nie dłużej jednak niż do dnia 17 grudnia 2035 r.. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następowało na skutek wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego.

Zgodnie z Umową Poręczenia ma ono charakter warunkowy, tj. powstanie po stronie Poręczyciela obowiązku zapłaty jest uzależnione od łącznego ziszczenia się warunków zawieszających w postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Emitenta oraz doręczenia Poręczycielowi wezwania do zapłaty.

W celu zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy Poręczenia, Poręczyciel, przy zawarciu Umowy Poręczenia, złoży w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela najpóźniej do dnia 17 grudnia 2035 r. Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty jest wysłanie przez Administratora Zabezpieczeń przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Poręczenia wraz z oświadczeniem, że wierzytelność z tytułu Poręczenia stała się wymagalna i nie została zapłacona w terminie wymagalności. Wezwanie będzie skierowane do Poręczyciela na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania przesyłki rejestrowanej. Do wniosku o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności zostaną dołączone poświadczone przez notariusza za zgodność z okazanym oryginałem odpisy wezwania oraz dowody nadania przesyłki rejestrowanej, o których mowa w poprzednim zdaniu.

4.4 **Poddanie się Egzekucji przez Emitenta**

W celu zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Emitent, , złoży Poddanie się Egzekucji przez Emitenta, do kwoty 55.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt pięć milionów złotych). Wierzyciel będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta najpóźniej do dnia 17 grudnia 2035 r. Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty jest wysłanie przez Administratora Zabezpieczeń przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy Prawo Pocztowe wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z Obligacji wraz z oświadczeniem, że wierzytelność z tytułu Obligacji stała się wymagalna i nie została zapłacona w terminie wymagalności. Wezwanie będzie skierowane do Emitenta na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania przesyłki rejestrowanej. Do wniosku o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności zostaną dołączone poświadczone przez notariusza za zgodność z okazanym oryginałem odpisy wezwania oraz dowodu nadania przesyłki rejestrowanej, o których mowa w poprzednim zdaniu.

4.5 **Cesja**

Obligacje są zabezpieczone do kwoty 55.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt pięć milionów złotych) Cesją w rozumieniu art. 509 Kodeksu Cywilnego na podstawie Umowy Cesji w przypadku gdy Przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość Ubezpieczona. Cesja obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z umowy lub umów ubezpieczenia. Cesja obowiązuje do momentu wykupu wszystkich Obligacji. Zaspokojenie Obligatariuszy na podstawie Umowy Cesji będzie następowało przez: (i) złożenie instrukcji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; (ii) przejęcie na własność jakiejkolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek umowy ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiejkolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z umów ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z umów ubezpieczenia któregokolwiek

Przedmiotu Hipoteki; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub innym podobnym.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z uprawnienia do zmiany Przedmiotu Hipoteki, Emitent jest zobowiązany zapewnić zawarcie Umowy Cesji przez Cedenta z Administratorem Zabezpieczeń z chwilą gdy dana Nieruchomość stanie się Nieruchomością Ubezpieczoną.

4.6 Emitent będzie zobowiązany poinformować Organizatora Emisji w formie pisemnej lub elektronicznej o ustanowieniu zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki w terminie (słownie: pięć) 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania odpowiednio przez Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenie postanowienia sądu dotyczącego wpisu Hipoteki.

4.7 **Weryfikacja wartości Przedmiotów Zabezpieczenia**

4.7.1 Emitent zobowiązany jest zapewnić: (i) dwukrotne przygotowanie corocznej aktualizacji wyceny Przedmiotu Hipoteki; oraz (ii) jednokrotne przygotowanie ponownej wyceny Przedmiotu Hipoteki. Aktualizacje wyceny oraz wyceny Przedmiotu Hipoteki powinny być przygotowane przez Uprawnionego Biegłego i dostarczone do Organizatora Emisji i Administratora Zabezpieczeń oraz udostępnione Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 (Zawiadomienie).

4.7.2 Pierwsza i druga aktualizacja wyceny Przedmiotu Hipoteki zostanie dokonana na dzień będący rocznicą przygotowania odpowiednio pierwotnych wycen stanowiących Załącznik 5 do Warunków Emisji oraz nowych wycen Przedmiotu Hipoteki przygotowanych zgodnie z postanowieniami punktu 4.7.1, z tym, że terminy przygotowania i dostarczenia aktualizacji zostaną uznane za zachowane także w przypadku, gdy dana aktualizacja zostanie przygotowana i dostarczona na dzień przypadający jednocześnie nie wcześniej i nie później niż 14 dni od ww. terminów.

4.7.3 Pierwsza dodatkowa wycena Przedmiotu Hipoteki zostanie dokonana na dzień będący drugą rocznicą przygotowania pierwotnej wyceny Przedmiotu Hipoteki, z tym, że terminy te zostaną uznane za zachowane także w przypadku, gdy dodatkowa wycena zostanie przygotowana i dostarczona na dzień przypadający jednocześnie nie wcześniej i nie później niż 14 dni od ww. terminów.

4.7.4 W przypadku zmiany Przedmiotu Hipoteki, Emitent zobowiązany jest zapewnić przygotowanie wyceny Nieruchomości, która stanie się Przedmiotem Hipoteki oraz dostarczyć takie dokumenty do Organizatora Emisji i Administratora Zabezpieczeń i udostępnić takie dokumenty Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 na analogicznych zasadach, z tym, że terminy przygotowania i wyceny Nieruchomości, która stanie się Przedmiotem Hipoteki zostaną uznane za zachowane także w przypadku, gdy dana wycena lub odpowiednio jej aktualizacja zostanie przygotowana i dostarczona oraz odpowiednio udostępniona na dzień przypadający jednocześnie nie wcześniej i nie później niż 14 dni od ustanowienia Hipoteki na danej Nieruchomości (przy czym za ustanowienie takiego zabezpieczenia rozumie się złożenie wniosków o rejestrację danej Hipoteki).

4.7.5 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że: (i) każda Nieruchomość Ubezpieczona, od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu będzie objęta ubezpieczeniem na podstawie umowy lub umów ubezpieczenia, a suma ubezpieczenia każdej Nieruchomości Ubezpieczonej nie będzie niższa niż 100% wartości Nieruchomości Ubezpieczonej; (ii) żadna z umów ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej nie będzie zawierała ograniczeń w rozporządzaniu wierzytelnościami z niej wynikającymi.

5. OPROCENTOWANIE

5.1 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do ostatniego Dnia Wykupu (włącznie). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw, płatności Kwoty Odsetek od każdej Obligacji. Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

5.2 **Dni Płatności Odsetek i Dni Ustalenia Stopy Procentowej**

Numer Okresu Odsetkowego	**Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)**	**Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)**	**Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1**	**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1**	**Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1**
Kolumna 1	**Kolumna 2**	**Kolumna 3**	**Kolumna 4**	**Kolumna 5**	**Kolumna 6**
1	17.12.2021	17.06.2022	9.06.2022	14.12.2021	17.06.2022
2	17.06.2022	17.12.2022	12.12.2022	13.06.2022	17.12.2022
3	17.12.2022	17.06.2023	12.06.2023	14.12.2022	17.06.2023
4	17.06.2023	17.12.2023	11.12.2023	9.06.2023	17.12.2023
5	17.12.2023	17.06.2024	10.06.2024	13.12.2023	17.06.2024
6	17.06.2024	17.12.2024	10.12.2024	12.06.2024	17.12.2024
7	17.12.2024	17.06.2025	10.06.2025	12.12.2024	17.06.2025
8	17.06.2025	17.12.2025	10.12.2025	12.06.2025	17.12.2025

5.3 **Naliczanie odsetek**

5.3.1 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej lub Kwoty Częściowego Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki w wysokości ustawowej w stosunku rocznym od niezapłaconej Należności Głównej lub odpowiednio Kwoty Częściowego Wykupu.

5.3.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo od Dnia Emisji (z

wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5.

5.4 **Obliczenie Kwoty Odsetek**

W Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Emitent, za pośrednictwem Agenta Kalkulacyjnego, obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

KO = SP% x WN x LD/365

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP% oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej);

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji pomniejszoną o Kwotę Częściowego Wykupu oraz w przypadku wykupu części Obligacji – o odpowiednią część Kwoty Wcześniejszego Wykupu (bez wliczania Kwoty Odsetek zapłaconych za wykup części Obligacji);

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

5.5 **Ustalenie Stopy Procentowej**

Definicje na potrzeby ustalania Stawki Bazowej:

„**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza sytuację, w której administrator WIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR.

„**Korekta**" oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 5.5.9 niniejszych Warunków Emisji.

„**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR.

„**Podmiot Wyznaczający**" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR.

„**WIBOR**" oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalana, wyrażoną w procentach w skali roku.

„**Właściwy Tenor**" oznacza termin (okres) 6 miesięcy.

„**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktami 5.5.1 - 5.5.13 niniejszych Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w niniejszych Warunkach Emisji.

5.5.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę.

5.5.2 Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) podanej przez Bloomberg Professional Services przez odniesienie do strony „WIBO”, zakładka „Official WIBOR Fixings” lub każdego jej oficjalnego następcy dla okresów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), publikowanych w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

5.5.3 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR.

5.5.4 Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości oprocentowania w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.

5.5.5 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

5.5.6 Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

5.5.7 Agent Kalkulacyjny w imieniu Emitenta ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

5.5.7.1 Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

5.5.7.2 Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

5.5.7.3 Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR administrator WIBOR;

5.5.7.4 Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR; albo

5.5.7.5 Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

5.5.8 Emitent stosuje metody, o których mowa w punkcie 5.5.7 powyżej, w kolejności od punktu 5.5.7.1 do punktu 5.5.7.5. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

5.5.9 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

5.5.9.1 Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia;

5.5.9.2 raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;

5.5.9.3 jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 5.5.7.1 do 5.5.7.5 powyżej:

a) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

b) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

5.5.9.4 jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 5.5.7.1 do 5.5.7.1 powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 5.5.7.5 powyżej:

a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

c) mediana różnic jest ustalana:

(A) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR;

(B) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

5.5.10 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej);

5.5.11 Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane na zlecenie Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuj w sposób określony w punkcie 20 (Zawiadomienia) niniejszych Warunków Emisji, informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybranego Wskaźnika Alternatywnego oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana;

5.5.12 Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

5.5.13 W przypadku gdy zgodnie z punktem 5.5.6 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów 5.5.5 – 5.5.10 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.

5.5.14 W terminach przewidzianych przez Regulacje KDPW, Agent Kalkulacyjny obliczy wysokość Stopy Procentowej i Kwotę Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

6. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

6.1 Płatności Kwot do Zapłaty będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty.

6.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

6.3 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

6.4 Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariusza spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku bankowego nie stanowi odpowiedniego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

7. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

7.1 Zobowiązania dotyczące Wskaźników Finansowych

7.1.1 Zobowiązania dotyczące Wskaźnika Finansowego I

Emitent zobowiązany jest zapewnić na dany Dzień Badania, że w okresie

a) od Dnia Emisji do dnia w którym nastąpi umorzenie wszystkich Obligacji Serii C oraz Obligacji Serii D, Wskaźnik Finansowy I nie będzie wyższy niż 0,5x, oraz

b) od dnia następującego po dniu, w którym nastąpi umorzenie wszystkich Obligacji Serii C oraz Obligacji Serii D do ostatniego Dnia Wykupu, Wskaźnik Finansowy I nie będzie wyższy niż 0,6x.

„**Wskaźnik Finansowy I**" oznacza iloraz Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitału Własnego.

„**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza Zadłużenie Finansowe Emitenta pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jednakże z wyłączeniem wszystkich innych środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania.

„**Kapitał Własny**" oznacza kapitał własny Emitenta przedstawiony w rocznym i półrocznym skonsolidowanym lub odpowiednio jednostkowym (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta) sprawozdaniu finansowym Emitenta.

7.1.2 Zobowiązania dotyczące Wskaźnika Finansowego II

Emitent zobowiązuje się zapewnić, że od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu, na dany Dzień Badania, Wskaźnik Finansowy II będzie miał wartość przewyższającą 0,45x.

„**Wskaźnik Finansowy II**" oznacza iloraz Kapitału Własnego do Aktywów

„**Aktywa**” oznaczają skonsolidowaną wartość całkowitych aktywów Emitenta przedstawioną w rocznym i półrocznym skonsolidowanym lub odpowiednio jednostkowym (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta) sprawozdaniu finansowym Emitenta.

7.2 **Zobowiązania sprawozdawcze**

Emitent do ostatniego Dnia Wykupu zobowiązany jest udostępniać Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20:

7.2.1 w terminie 10 dni od daty publikacji zaudytowanego, rocznego Raportu Okresowego Emitenta – Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych wraz ze szczegółowymi wyliczeniami.

7.2.2 w terminie 10 dni od publikacji półrocznego Raportu Okresowego Emitenta - Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych wraz ze szczegółowymi wyliczeniami.

7.2.3 jeżeli w ww. Raportach Okresowych Emitenta nie będą pokazane wszystkie wartości wykorzystywane do wyliczenia Wskaźników Finansowych, wówczas Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych będzie sporządzone przez biegłego rewidenta.

Emitent zobowiązuje się udostępniać Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 kopie odpowiednich Materiałów Informacyjnych w następujących terminach:

(i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud wraz z opiniami biegłego rewidenta i Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych - w ciągu 6 miesięcy od końca danego roku obrotowego, chyba że przepisy szczególne wskażą inny termin na zatwierdzenie rocznych sprawozdań finansowych;

(ii) (ii) sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud za pierwsze półrocze wraz z Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych - w ciągu 2 miesięcy od zakończenia półrocza;

(iii) (iii) sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud za I oraz III kwartał danego roku - w terminie 60 dni od zakończenia kwartału.

8. OGÓLNE ZASADY WYKUPU OBLIGACJI

8.1 Obligacje będą wykupywane w każdym Dniu Wykupu, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta bądź w dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5.

8.2 Obligacje będę podlegały częściowemu wykupowi w następujących terminach (każda z tych dat będzie dalej określana jako „**Dzień Wykupu**”) w następujących proporcjach:

Nr	Kwota Częściowego Wykupu na jedną Obligację	Dzień Wykupu
1.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający w dniu 17 grudnia 2024 r.
2.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający w dniu 17 czerwca 2025 r.
3.	800,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający w dniu 17 grudnia 2025 r.

8.3 Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Jeżeli Dzień Wykupu, Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dzień wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5 przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

8.4 W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, chociażby Dzień Wykupu jeszcze nie nastąpił.

8.5 W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania.

8.6 Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu, o którym mowa w punkcie 8.4 lub odpowiednio 8.5 Należność Główną posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji (pomniejszonych o dokonane płatności rat wykupu) takich Obligacji wraz z Kwotami Odsetek za czas od dnia rozpoczęcia ostatniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub odpowiednio przekształcenie do dnia otwarcia likwidacji, dnia połączenia, dnia podziału lub odpowiednio dnia przekształcenia (włącznie z tym dniem).

8.7 Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

9.1 Emitent począwszy od daty zakończenia 4 (słownie: czwartego) Okresu Odsetkowego ma prawo wielokrotnie dokonać Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, a Obligatariusz ma obowiązek przyjąć świadczenie z Obligacji w wyznaczonym przez Emitenta Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. Wcześniejszy wykup części Obligacji może nastąpić według wyboru Emitenta w drodze częściowej spłaty wartości nominalnej Obligacji (wykup będzie skutkował obniżeniem wartości nominalnej każdej Obligacji) albo w drodze wykupu obejmującego wszystkie lub część Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji). Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej 15 Dni

Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w sposób określony w punkcie 20.1. Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta na podstawie niniejszego punktu 9 może nastąpić wyłącznie odpowiednio w Dniu Płatności Odsetek przypadającym w dniu: (i) 24 miesiące od Dnia Emisji; (ii) 30 miesięcy od Dnia Emisji; (iii) 36 miesięcy od Dnia Emisji; (iv) 42 miesiące od Dnia Emisji.

9.2 Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie Dzień Płatności Odsetek wskazany w zawiadomieniu o wykonaniu przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, chyba że wykup w tym dniu nie będzie możliwy do przeprowadzenia zgodnie z Regulacjami KDPW. W takim przypadku Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie najwcześniejszy dzień możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW.

9.3 W przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Obligacje będą wykupywane za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.

9.4 W Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent dokona wykupu Obligacji, płacąc Obligatariuszom za każdą Obligację kwotę obliczoną jako suma:

9.4.1 Kwoty Wcześniejszego Wykupu; oraz

9.4.2 Premii z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczonej jako procent wykupowanej Należności Głównej, w zależności od danego numeru Okresu Odsetkowego, w którym nastąpi Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, następująco:

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczona jako procent wykupowanej Należności Głównej Obligacji
4	0,8%
5	0,6%
6	0,4%
7	0,2%

10. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZY

10.1 Obligatariusz ma prawo żądać dokonania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w przypadku:

10.1.1 wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania wskazanego w punkcie 11; lub

10.1.2 wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu wskazanej w punkcie 12, z zastrzeżeniem punktu 10.3.1 oraz 10.3.2.

10.2 Wcześniejszy wykup Obligacji w sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

10.2.1 W sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”), w którym określi datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie

takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania („**Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**"). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

10.2.1.1 wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu; oraz

10.2.1.2 doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu przypadającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

10.2.2 Wykup Obligacji na skutek wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.

10.2.3 Dniem Ustalenia Praw do świadczenia z Obligacji w ramach wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania będzie dzień zgłoszenia Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek Żądania Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Ustalenia Praw, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.

10.2.4 Skuteczne złożenie przez danego Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 10.2.1 powyżej powoduje, że posiadane przez niego Obligacje stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie) będą płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania bez dodatkowych działań lub formalności.

10.2.5 W związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 (Przekazywanie informacji)) do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

10.3 Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu

10.3.1 W razie wystąpienia i trwania Podstawy Wcześniejszego Wykupu oraz (z zastrzeżeniem punktu 10.3.2) pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Obligatariuszowi będzie przysługiwać prawo żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji. W związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 (Przekazywanie informacji) do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

10.3.2 Podjęcie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w punkcie 10.3.1 powyżej, nie będzie wymagane w odniesieniu do następujących przypadków:

10.3.2.1 (wskazanych w punkcie 12) przypadków stanowiących Podstawę Wcześniejszego Wykupu, posiadających następujące tytuły: (i) *„Naruszenie zobowiązań finansowych Emitenta (cross default)",* (ii) *„Wypłata dywidendy powyżej dozwolonego poziomu przez Emitenta",* (iii) *„Niewypłacalność lub egzekucja",* (iv) *„Zaprzestanie lub istotna zmiana działalności przez Grupę Kapitałową Emitenta",* (v) *„Rozwiązanie Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia Obligacji*", (vi) *„Brak zwołania lub odbycia się z winy Emitenta*

Zgromadzenia Obligatariuszy", (vii) *„Brak podporządkowania zobowiązań z innych obligacji",* (vii) "*Niewprowadzenie, wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO";* lub

10.3.2.2 gdy jedyny posiadacz wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu albo gdy wszyscy posiadacze Obligacji posiadający łącznie wszystkie wyemitowane i niewykupione Obligacje (lub odpowiednio ich część) złożyli (razem lub każdy z osobna) Żądania Wcześniejszego Wykupu wskazując taką samą Podstawę Wcześniejszego Wykupu.

W takich przypadkach Obligatariusz składając do Emitenta (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinien wskazać: (i) datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania, (ii) odpowiednią Podstawę Wcześniejszego Wykupu oraz (ii) doręczyć Emitentowi dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy.

10.3.3 W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy, przed wystąpieniem zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu, uchwały niewyrażającej zgody na skorzystanie przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji („**Uchwała a Priori**"), ww. uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości, z wyjątkiem przypadków wskazanych w punkcie 10.3.2, niepodjęcie Uchwały a Priori będzie uprawniało Obligatariuszy do wykonania prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w oparciu o Podstawę Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu zdarzenia będącego taką podstawą, o ile Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę wyrażającą zgodę na wykonanie prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

10.3.4 W razie podjęcia Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w oparciu o Podstawę Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z punktem 10.3.1 powyżej, Emitent niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, poda do wiadomości Obligatariuszy jej treść i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie zawiadomień o wcześniejszym wykupie posiadanych przez nich Obligacji („**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**"). W przypadku, gdy Emitent nie poda do wiadomości Obligatariuszy treści wskazanej powyżej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w ww. terminie, wówczas jej treść zostanie przekazana do wiadomości Obligatariuszy przez Organizatora Emisji w najkrótszym możliwym czasie, poprzez publikację na koszt Emitenta w gazecie „Rzeczpospolita" lub, w przypadku gdy „Rzeczpospolita" przestanie być wydawana, w innej ogólnopolskiej gazecie. Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie wynosił 10 (słownie: dziesięć) Dni Roboczych odpowiednio od dnia podania treści ww. uchwały do wiadomości Obligatariuszy przez Emitenta albo przez danego Organizatora Emisji („**Termin Zawiadomienia**") pod rygorem wygaśnięcia uprawnienia wcześniejszego wykupu Obligacji.

10.3.5 Składając Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie Obligatariusz powinien:

10.3.5.1 wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię; oraz

10.3.5.2 doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy.

10.3.6 Dniem wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Wcześniejszego Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariuszy**") będzie:

10.3.6.1 w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.1 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po Terminie Zawiadomienia;

10.3.6.2 w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.2 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po dniu złożenia żądania wcześniejszego wykupu, o którym mowa w punkcie 10.3.2;

10.3.7 Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariuszy, będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.

10.3.8 Wykonanie prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji skutkuje tym, że Obligacje przedstawione przez Obligatariusza do wcześniejszego wykupu stają się wymagalne w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, a Kwota Wcześniejszego Wykupu będzie płatna w ww. dniu bez dodatkowych działań lub formalności.

11. PRZYPADEK NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

11.1 Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania zachodzi, gdy ma miejsce którekolwiek z poniższych zdarzeń:

11.1.1 Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, tj. nie spełnił świadczenia pieniężnego na rzecz Obligatariuszy odpowiednio w Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa nie dłużej niż 3 dni; lub

11.1.2 (i) Emitent nie ustanowił (lub nie spowodował ustanowienia) na dany moment w pełni ważnego i skutecznego któregokolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 4 niniejszych Warunków Emisji (w tym dane zabezpieczenie nie posiada określonego pierwszeństwa wymaganego zgodnie z punktem 4), (ii) ustanowienie zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 4 niniejszych Warunków Emisji, z jakiejkolwiek przyczyny, w tym w związku ze sprzecznością z jakimkolwiek zobowiązaniem Emitenta lub danego podmiotu, skutkuje to nieważnością, nieskutecznością, niezgodnością z prawem albo nieegzekwowalnością zabezpieczenia Obligacji.

12. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

Za Podstawę Wcześniejszego Wykupu uważane będzie wystąpienie któregokolwiek z wymienionych poniżej zdarzeń:

12.1 **Naruszenie określonych zobowiązań z Obligacji**

Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał dowolne ze swoich zobowiązań wynikających z Warunków Emisji (inne niż Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub zobowiązanie do przekazania określonych informacji zgodnie z Warunkami Emisji) lub dokumentów

zabezpieczenia Obligacji, chyba że takie naruszenie zostanie usunięte w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia wystąpienia danego naruszenia.

12.2 **Naruszenie zobowiązań finansowych Emitenta (*cross default*)**

Jakiekolwiek zobowiązanie finansowe Emitenta, jakiejkolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie nie zostanie zapłacone przez Emitenta, jakąkolwiek spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie w terminie jego wymagalności lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności lub wystąpi przypadek naruszenia takiego zobowiązania (niezależnie od sposobu jego opisania). Wyżej wskazane zdarzenia nie będą stanowić podstawy wcześniejszego wykupu w rozumieniu niniejszego punktu, jeżeli w danym czasie:

a) łączna wartość wymagalnych lub odpowiednio naruszonych zobowiązań finansowych Emitenta jakiejkolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, o których mowa powyżej, będzie niższa niż 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia);

b) łączna wartość wymagalnych lub odpowiednio naruszonych zobowiązań finansowych Poręczyciela, o których mowa powyżej, będzie niższa niż 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia); albo jeżeli

c) w przypadku braku płatności - wymagalne zobowiązania finansowe Emitenta, jakiejkolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, których wartość będzie wyższa niż 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia), zostaną przez Emitenta, jakąkolwiek spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie spłacone w terminie 30 dni od dnia wymagalności;

d) w przypadku braku płatności - wymagalne zobowiązania finansowe Poręczyciela, których wartość będzie wyższa niż 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia), zostaną przez Poręczyciela spłacone w terminie 30 dni od dnia wymagalności.

Niniejszy punkt 12.2. nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji chyba, że jakiekolwiek zobowiązanie finansowe Emitenta, jakiejkolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie w związku z Dozwoloną Transakcją stanie się wymagalne i spłata tego zobowiązania nie nastąpi w terminie 30 dni od daty żądania wcześniejszej spłaty przez wierzyciela.

12.3 **Przekroczenie dozwolonego poziomu Wskaźnika Finansowego**

Emitent naruszył swoje zobowiązanie do utrzymania Wskaźnika Finansowego na poziomie i zasadach wskazanych w punkcie 7.1, a Emitent nie uzyska Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy na czasowe przekroczenie tego wskaźnika.

12.4 **Naruszenie wartości Przedmiotu Hipoteki**

Wartość Przedmiotu Hipoteki spadnie poniżej 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, a sytuacja ta nie ulegnie naprawie w terminie

14 dni, przy czym za naprawę sytuacji rozumie się złożenie stosownych wniosków o wpis Hipoteki na dodatkowej nieruchomości tak, aby łączna wartość Przedmiotu Hipoteki wynosiła nie mniej niż 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

12.5 **Wypłata dywidendy powyżej dozwolonego poziomu przez Emitenta**

W okresie od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy lub innego świadczenia na poczet akcjonariuszy Emitenta w kwocie przekraczającej 30% zysku netto Emitenta (skonsolidowanego do momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania) lub doszło do wypłaty dywidendy lub innego świadczenia na poczet akcjonariuszy Emitenta w kwocie przekraczającej 30% zysku netto Emitenta (skonsolidowanego do momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania) wykazanego w opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub odpowiednio jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta (od momentu zakończenia przygotowywania przez Emitenta sprawozdań skonsolidowanych).

12.6 **Udzielenie pożyczek lub poręczeń powyżej dozwolonego poziomu**

a) Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających lub w jakikolwiek inny sposób udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do wykonania zobowiązania za podmioty nienależące do Grupy Kapitałowej Emitenta lub też udzieli pożyczek do podmiotów nienależących do Grupy Kapitałowej Emitenta w łącznej wartości przekraczającej: 2.000.000 PLN (dwa miliony złotych), chyba że:

   (i) poręczenie udzielone zostanie na rzecz banków lub innych instytucji finansowych kredytujących działalność Poręczyciela lub podmiotów z Grupy Kapitałowej Mirbud, na rzecz których poręczenia lub zabezpieczenia ustanowione były na Dzień Emisji, lub

   (ii) pożyczka udzielona zostanie w ramach Dozwolonej Pożyczki, lub

   (iii) termin ich spłaty nie będzie przypadać przed ostatnią Datą Wykupu.

b) Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń lub w jakikolwiek inny sposób udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do wykonania zobowiązania za zobowiązania podmiotów niebędących Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej Mirbud w łącznej wartości przekraczającej: 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych). Nie dotyczy to gwarancji udzielanych przez podmioty trzecie za podmioty z Grupy Kapitałowej Mirbud związane z prowadzoną przez takie podmioty działalnością polegającą na realizacji inwestycji budowlano-montażowych oraz poręczeń związanych z realizowanymi przez Poręczyciela inwestycjami budowlano-montażowymi.

c) Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom niebędącym Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej Mirbud lub nabędzie obligacje emitowane przez takie podmioty, chyba że:

   (i) łączna kwota wyżej wymienionych pożyczek, objętych obligacji lub innych instrumentów dłużnych będzie niższa niż 5.000.000,00 PLN (słownie: pięć milionów złotych) w stosunku do wszystkich podmiotów; lub

   (ii) termin ich spłaty nie będzie przypadać przed ostatnią Datą Wykupu; lub

(iii) udzielenie pożyczki lub nabycie obligacji lub dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez inny podmiot jest elementem transakcji mającej doprowadzić do nabycia na rzecz Emitenta, Poręczyciela lub podmiotu z Grupy Kapitałowej Mirbud aktywów nieruchomościowych niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej wyżej wskazanych podmiotów.

Niniejszy punkt 12.6 nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

12.7 **Transakcje nierynkowe**

Emitent, podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie dokona zbycia lub innego rozporządzenia na rzecz podmiotu niebędącego odpowiednio Emitentem lub Poręczycielem, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiejkolwiek części swoich aktywów na warunkach innych niż rynkowe, i łączna wartość tego typu transakcji w roku obrotowym przekroczy 2.000.000 PLN (dwa miliony złotych), przy czym sprzedaż z odroczoną płatnością (powyżej trzech miesięcy) uważana jest również za sprzedaż na warunkach nierynkowych.

12.8 **Znaczne przeszacowania**

Emitent, podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie dokona przeszacowań wartości Przedmiotu Hipoteki zwiększającą ich wartość bilansową, chyba że będzie to wynikało z nakładów poniesionych na dany Przedmiot Hipoteki lub będzie wymuszone obowiązującym prawem (lub przepisami MSSF) lub łączna wartość takich przeszacowań przekroczy 500.000 PLN (pięćset tysięcy złotych) w ciągu jednego roku obrotowego.

12.9 **Niewykonanie prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych**

Emitent, jakikolwiek podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń (orzeczeń sądowych, które nie mogą być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie środka zaskarżenia) lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych (rozstrzygnięć organu administracji, które nie mogą być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie środka odwoławczego lub skargi do sądu administracyjnego) nakazujących Emitentowi, któremukolwiek podmiotowi wchodzącemu w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub odpowiednio Podmiotowi Ustanawiającemu Zabezpieczenie zapłatę w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni roboczych od dnia, w którym takie orzeczenie (lub decyzja) stało się prawomocne lub jeżeli w takim orzeczeniu (lub decyzji) został wskazany późniejszy termin spełnienia takiego świadczenia, do tego dnia.

Niniejszy punkt nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

12.10 **Niewypłacalność lub egzekucja**

Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, wystąpi którekolwiek z poniżej wskazanych zdarzeń:

(a) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie stał się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego;

(b) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie uznał na piśmie swoją niewypłacalność;

(c) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złożył wniosek o ogłoszenie własnej upadłości;

(d) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złożył wniosek o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego;

(e) Wierzyciel Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie. Wyjątkiem jest sytuacja, w której wniosek taki będzie bezzasadny, bezpodstawny w świetle obowiązujących powszechnie przepisów prawa, złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony lub odrzucony w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni;

(f) ze względu na trudności w spłacie zobowiązań, Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie przystąpi do negocjacji z wierzycielami lub podjęte zostaną działania (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie zgromadzenia wspólników) mające na celu zawarcie przez Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmioty Ustanawiającego Zabezpieczenie umowy typu "standstill" lub układu z wierzycielami;

(g) podjęta zostanie decyzja o rozwiązaniu bądź otwarciu likwidacji Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta (z wyłączeniem JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. oraz HKM) lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie;

(h) w odniesieniu do majątku Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta (z wyłączeniem JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. oraz HKM) lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca, lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub urzędnika mającego pełnić podobne funkcje, przy czym nie dotyczy to ustanowienia tymczasowego nadzorcy sądowego nad Emitentem, podmiotami z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotem Ustanawiającym Zabezpieczenie na skutek złożenia przez wierzyciela danego podmiotu wniosku o upadłość, który będzie bezzasadny, bezpodstawny w świetle obowiązujących powszechnie przepisów prawa, złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony lub odrzucony w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu); lub

(i) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego wystawionego odpowiednio przeciw Emitentowi, któremukolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta Podmiotowi Ustanawiającemy Zabezpieczenie dokonano zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub wszczęto na podstawie tego tytułu egzekucję roszczeń o wartości przekraczającej w danym czasie 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych) i takiego zajęcia,

zabezpieczenia sądowego lub egzekucji nie uchylono lub nie umorzono w ciągu 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od jego ustanowienia lub rozpoczęcia, chyba że odpowiednio Emitent, dany podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

Niniejszy punkt 12.10 nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

12.11 **Rozwiązanie Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia Obligacji**

(a) Emitent lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione) uległ rozwiązaniu lub zostało otwarte postępowanie likwidacyjne Emitenta, któregokolwiek z podmiotów udzielających zabezpieczenia Obligacji lub Poręczyciela zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione); lub

(b) Emitent, którykolwiek z podmiotów udzielających Zabezpieczenie Obligacji lub Poręczyciel zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione) przeniósł poza granice Rzeczypospolitej Polski centrum podstawowych interesów Emitenta lub odpowiednio danego podmiotu udzielającego zabezpieczenia, zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (wersja przekształcona) lub miejsce, z którego Emitent, dany podmiot udzielający zabezpieczenia Obligacji lub Poręczyciel zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione) kieruje swoimi interesami.

12.12 **Zaprzestanie lub istotna zmiana działalności przez Grupę Kapitałową Emitenta**

Grupa Kapitałowa Emitenta bez zgody zgromadzenia Obligatariuszy zaprzestanie prowadzenia podstawowej dla siebie działalności gospodarczej polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie powierzchni komercyjnych.

12.13 **Zmiana kontroli nad Emitentem**

Nastąpi sytuacja, w której Mirbud będzie w bezpośrednim lub pośrednim posiadaniu akcji Emitenta w liczbie zapewniającej mniej niż 51% ogólnej liczby głosów przypadających na wszystkie akcje Emitenta, chyba że zostanie podjęta stosowna Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażająca zgodę na zaistnienie takiej sytuacji.

12.14 **Podział lub połączenie Emitenta**

Bez zgody udzielonej w stosowanej Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta lub jego przekształcenie w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych.

12.15 **Zmiana kontroli nad Poręczycielem**

Nastąpi sytuacja, w której Pan Jerzy Mirgos wraz z rodziną będzie w bezpośrednim lub pośrednim posiadaniu akcji Poręczyciela w liczbie zapewniającej mniej niż 33% ogólnej liczby głosów przypadających na wszystkie akcje Poręczyciela lub jakikolwiek inny podmiot lub osoba będzie posiadała akcje Poręczyciela zapewniające większą liczbę głosów niż bezpośrednio i pośrednio Pan Jerzy Mirgos wraz z rodziną, chyba że zostanie podjęta stosowna Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażająca zgodę na zaistnienie takiej sytuacji.

12.16 **Wprowadzenie w błąd w ramach dokumentacji emisyjnej**

Emitent lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie lub osoba reprezentująca Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie podała w Materiałach Informacyjnych, Dokumentach Zabezpieczenia lub do wiadomości publicznej, Organizatorowi Emisji lub Obligatariuszom błędną informację, co do istotnych dla Obligacji kwestii, a błąd ten nie został skorygowany lub sprostowany w ciągu 5 Dni Roboczych.

12.17 **Niewprowadzenie, wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO**

Obligacje Emitenta nie zostaną wprowadzone do obrotu na ASO lub nie dojdzie do notowania Obligacji na ASO w terminie wskazanym w Warunkach Emisji, zostaną wykluczone z takiego obrotu lub obrót nimi na ASO zostanie zawieszony, z wyjątkiem zawieszenia obrotu Obligacjami w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji lub zawieszenia obrotu z przyczyn niezależnych od Emitenta.

12.18 **Wycofanie akcji Mirbud S.A. z obrotu na GPW**

Akcje Mirbud S.A. zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub obrót nimi został zawieszony na skutek naruszenia przepisów prawa lub regulacji giełdowych.

12.19 **Niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków informacyjnych**

Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał swoje zobowiązanie do przekazania Materiałów Informacyjnych oraz informacji zgodnie z punktem 7 oraz 22 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 3 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

12.20 **Brak zwołania lub odbycia się z winy Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent nie zwołał w terminie 10 dni od dnia złożenia wniosku Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) w związku z udokumentowanym wystąpieniem i trwaniem przypadku naruszenia, chyba że wniosek taki zostanie cofnięty przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli lub celowo uniemożliwia zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy lub Emitent nie opublikował Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

12.21 **Brak podporządkowania zobowiązań z innych obligacji**

W okresie do ostatniego Dnia Wykupu: (i) Emitent lub którakolwiek spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy wyemituje poza niniejszym programem nowe obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe o terminie wymagalności należności głównej wcześniejszym niż ostatni Dzień Wykupu; (ii) Emitent lub którakolwiek spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Poręczyciel bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy wyemituje poza niniejszym programem nowe obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put) lub (iii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich obligacji. Niniejszy punkt 12.21 nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

12.22 **Złamanie zasady *pari passu***

Obligacje przestały mieć status nieodwołalnego, bezwarunkowego i niepodporządkowanego zobowiązania Emitenta, równego i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) co najmniej równego względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

12.23 **Spory**

W stosunku do Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie wszczęte są postępowania sądowe, arbitrażowe, administracyjne lub podobne, gdzie łączna wartość przedmiotu sporu lub postępowania przekracza równowartość kwoty 10% kapitałów własnych liczonej w odniesieniu do danego podmiotu.

12.24 **Zajęcie majątku**

Nastąpi jakiekolwiek zajęcie i/lub obciążenie majątku Emitenta, podmiotu wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie w wyniku, między innymi, wywłaszczenia (poza wywłaszczeniem za wypłatą odszkodowania na podstawie ustawy), wszczęcia egzekucji lub udzielenia zabezpieczenia przez sąd, przy czym w przypadku aktywów niestanowiących zabezpieczenia Obligacji, brane będą zajęcia i/lub obciążenia o wartości powyżej 1.500.000 PLN (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych).

12.25 **Istotny niekorzystny wpływ (*Material Adverse Change*)**

Zaistniało jakiekolwiek zdarzenie, które ma lub może mieć istotny niekorzystny wpływ na zdolność Emitenta, podmiotu z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie do wykonywania zobowiązań do zapłaty wynikających z Warunków Emisji lub Dokumentów Zabezpieczeń Obligacji, o których mowa w punkcie 4 w momencie, w którym takie zobowiązania staną się wymagalne, w tym każde zdarzenie, które ma lub może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, aktywa lub sytuację finansową Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, które ma wpływ na jego zdolność do wykonywania jego zobowiązań do zapłaty wynikających z Warunków Emisji lub dowolnego z dokumentów zabezpieczenia Obligacji, o których mowa w punkcie 4 w momencie, w którym takie zobowiązania stały się wymagalne.

12.26 **Zabezpieczenia i dokumenty zabezpieczeń Obligacji**

Wystąpi jedno z następujących zdarzeń: (i) Przedmiot Hipoteki lub przedmiot Cesji zostanie obciążony zabezpieczeniami na rzecz osób trzecich lub roszczeniami osób trzecich (z zastrzeżeniem Istniejącej Hipoteki, która powinna być zwolniona i wykreślona na zasadach wskazanych w punkcie 4.2), które ubezskuteczniają lub ograniczają pierwszeństwo Obligatariuszy do zaspokojenia się z Przedmiotu Hipoteki lub odpowiednio przedmiotu Cesji; (ii) w przypadku wygaśnięcia Hipoteki lub jej części, podmiot, który ustanowił Hipotekę rozporządzi opróżnionym miejscem hipotecznym w inny sposób niż na zabezpieczenie Obligacji, chyba że Warunki Emisji stanowią inaczej; (iii) Emitent dokona zmian w umowie z Administratorem Zabezpieczenia które mogłyby naruszyć prawa Obligatariuszy, naruszy postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń lub rozwiąże umowę z Administratorem Zabezpieczeń; (iv) powołanie Administratora Zabezpieczeń okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez dowolnego z Obligatariuszy, Emitent nie powoła nowego podmiotu pełniącego taką funkcję.

12.27 **Umowy ubezpieczenia**

Emitent lub odpowiednio Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie nie posiada umów ubezpieczenia majątku, na którym ustanowione jest zabezpieczenie Obligacji zawartych na

następujących warunkach: (i) umowy ubezpieczenia są zawarte z zakładami ubezpieczeń powszechnie uważanymi za wiarygodne i renomowane; (ii) w ramach powyższych umów dany przedmiot zostanie ubezpieczony co najmniej od ryzyka wystąpienia szkody polegającej na utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu ubezpieczonego mienia; przy czym jeżeli w określonej sytuacji gospodarczej lub prawnej zawarcie danej umowy ubezpieczenia będzie niemożliwe lub nieuzasadnione, Emitent lub odpowiednio Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie będzie miał prawo do niezawierania danej umowy ubezpieczenia, jeżeli zawarcie takiej umowy nie będzie stanowiło naruszenia działania z należytą starannością zawodową ani przyjętej praktyki biznesowej.

12.28 **Nabycie akcji lub udziałów emitenta obligacji**

Emitent dokona nabycia akcji lub udziałów innego podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, wskutek czego podmiot ten znajdzie się pod kontrolą Emitenta, przy czym podmiot ten wraz ze swoimi jednostkami zależnymi będzie w czasie objęcia kontroli emitentem obligacji, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu. Niniejszy punkt nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

13. OBLICZANIE WSKAŹNIKA FINANSOWEGO

13.1 Emitent będzie obliczał wartość Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II według stanu na każdy Dzień Badania na podstawie danych zawartych w ostatnim opublikowanym rocznym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz odpowiednio danych zawartych w ostatnim opublikowanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta sporządzonym zgodnie z obowiązującymi zasadami MSSF. Od momentu zaprzestania przygotowywania przez Emitenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitent będzie obliczał wartość Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II na podstawie danych zawartych w ostatnim opublikowanym rocznym, jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz odpowiednio danych zawartych w ostatnim opublikowanym półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta sporządzonym zgodnie z obowiązującymi zasadami MSSF.

13.2 Emitent zobowiązany jest udostępniać Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 (Zawiadomienia) informację o wysokości Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II sporządzoną zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 do Warunków Emisji w terminie 10 dni od dnia publikacji odpowiednio półrocznego lub rocznego sprawozdania finansowego Emitenta.

14. WYPŁATA ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH, REGULACJE KDPW

14.1 Wypłata świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wykup Obligacji, w tym jakikolwiek wcześniejszy wykup Obligacji będą dokonywane:

14.1.1 za pośrednictwem KDPW i zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem Regulacji KDPW;

14.1.2 w razie rozbieżności w tym zakresie pomiędzy Warunkami Emisji a Regulacjami KDPW rozstrzygające będą Regulacje KDPW.

15. OPODATKOWANIE

15.1 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

15.2 Każdy Obligatariusz, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jest zobowiązany dostarczyć Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Certyfikat Rezydencji oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek, w terminie i na zasadach określonych przez Podmiot Prowadzący Rachunek. Brak dostarczenia Certyfikatu Rezydencji oraz informacji i dokumentów zgodnie z powyższym zdaniem, będzie skutkował obliczeniem i pobraniem podatku z tytułu płatności dokonywanych z Obligacji zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego, bez względu na umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania.

15.3 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie 15 będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z powszechnie obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

15.4 Obliczenie i pobranie Podatku Dochodowego od płatności z tytułu Obligacji zostanie dokonane zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

16. PRZEDAWNIENIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

17. PRAWO WŁAŚCIWE

Zobowiązania wynikające z Obligacji podlegają prawu polskiemu.

18. FUNKCJA DEALERA I ORGANIZATORA EMISJI

18.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Organizator Emisji, Dealer oraz Administrator Zabezpieczeń nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Organizator Emisji, Dealer oraz Administrator Zabezpieczeń nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 Ustawy o Obligacjach.

18.2 Organizator Emisji oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo uczestniczyć w Zgromadzeniach Obligatariuszy.

18.3 Organizator Emisji, Dealer ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

19. SIEDZIBA EMITENTA, BIURO ORGANIZATORA EMISJI / AGENTA DOKUMENTACYJNEGO ORAZ BIURO ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

19.1 W Dniu Emisji, na potrzeby niniejszej serii Obligacji:

19.1.1 Siedziba Emitenta znajduje się w Skierniewicach pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice.

19.1.2 Strona internetowa Emitenta: www.jhmdevelopment.pl.

19.1.3 Siedziba Organizatora Emisji/Agenta Dokumentacyjnego znajduje się w Warszawie pod adresem: ul. Złota 59, 00-120 Warszawa. Adres poczty elektronicznej do doręczania zawiadomień: wardcm@haitongib.com

19.1.4 Strona internetowa Organizatora Emisji: https://www.haitongib.com/pl/gdzie-jestemy/warszawa.

19.1.5 Siedziba Administratora Zabezpieczeń znajduje się w Warszawie pod adresem: Pl. Piłsudskiego 1, 00-078 Warszawa. Adres poczty elektronicznej do doręczania zawiadomień: poland@gide.com.

19.1.6 Strona internetowa Administratora Zabezpieczeń: https://www.gide.com/en/node/91/locale.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji, wszelkie zawiadomienia kierowane będą do Obligatariuszy przez podanie ich do publicznej wiadomości przez Emitenta poprzez stronę internetową Emitenta (w oddzielnej zakładce dedykowanej Obligacjom) oraz w formie raportu bieżącego, jeśli wynika to z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

20.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby Emitenta w każdym przypadku za potwierdzeniem odbioru.

20.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent jest obowiązany przekazywać, w postaci drukowanej, do Agenta Dokumentacyjnego, który pełni funkcję agenta dokumentacyjnego, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

20.4 Ogłoszenia i powiadomienia kierowane przez Administratora Zabezpieczeń do Obligatariuszy będą publikowane na stronie internetowej Organizatora Emisji oraz Emitenta.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

21.1 Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje, zasady działania Zgromadzania Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 1 do Warunków Emisji.

22. PRZEKAZYWANIE INFORMACJI

22.1 Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych.

22.2 Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w punkcie 22.3 poniżej o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w punkcie 11, 12, 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

22.3 Emitent będzie wypełniał obowiązki informacyjne zgodnie z regulaminem podmiotu prowadzącego rynek ASO.

23. WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO

Obligacje będą wprowadzone do ASO w dniu rejestracji Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW. Dzień pierwszego notowania Obligacji na ASO przypadnie nie później niż 30 dni od Dnia Emisji.

24. MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WARUNKÓW EMISJI

Niniejsze Warunki Emisji obligacji zostały sporządzone w Skierniewicach w dniu 24 listopada 2021 r.

25. PODPISY OSÓB UPOWAŻNIONYCH DO ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ W IMIENIU EMITENTA

KAJA MONIKA MIRGOS

Elektronicznie podpisany przez KAJA MONIKA MIRGOS
Data: 2021.11.24 15:58:32 +01'00'

SŁAWOMIR SIEDLARSKI

Elektronicznie podpisany przez SŁAWOMIR SIEDLARSKI
Data: 2021.11.24 15:48:38 +01'00'

ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

(a) Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy") znajduje zastosowanie do obligacji serii E wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Skierniewicach („**Emitent**") („Obligacje"), które pozostają niewykupione na dzień Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligacje zostały wyemitowane przez Emitenta na podstawie: (i) uchwały Nr XXI/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 r. w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych); (ii) uchwały NR XXI/2021 Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 12 listopada 2021 roku w sprawie: - wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 50 mln PLN w celu finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich; (iii) uchwały Nr XXIII/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 19 listopada 2021r. w sprawie: emisji obligacji serii E; (iv) uchwały Nr 15/2021 Zarządu Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikającej z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego; (v) uchwały nr XX/2021 Rady Nadzorczej Mirbud Spółki Akcyjnej z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikającej z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego; (vi) uchwały Nr XXIV/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 23 listopada 2021r. w sprawie: ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN; (vii) uchwały nr V/2021 Zarządu Spółki JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie: wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką umowną łączną nieruchomości położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132 (KW nr GD1W/00033920/2) na zabezpieczenie wierzytelności z obligacji emitowanych do kwoty 50.000.000 PLN.

(b) Terminy pisane wielką literą, ale niezdefiniowane w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy mają znaczenie nadane im w warunkach emisji dotyczących Obligacji („**Warunki Emisji**").

2. ZWOŁYWANIE I PROWADZENIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane przez Emitenta:

a) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących, na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, przynajmniej 10% łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem

Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”) oraz

b) z własnej inicjatywy Emitenta.

(b) W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (a) a), zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.

(c) Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w formie elektronicznej wraz z uzasadnieniem.

(d) Jeżeli w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w punkcie 2 (a) (ii) lub punkcie 2 (b), Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni i nie później niż 28 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

(f) W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie zawiera również informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także może zawierać inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (d), w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

(g) Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim lub raportem bieżącym.

(h) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w miejscowości będącej siedzibą podmiotu organizującego ASO lub Warszawie. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postanawia Emitent zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy. W przypadku, gdy udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy odbywa się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zastosowanie znajdują odpowiednie postanowienia Ustawy o Obligacjach.

(i) Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariusze żądający jego zwołania są obowiązani dołączyć świadectwa depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie, potwierdzające, że są Obligatariuszami. Termin ważności takiego świadectwa depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.

(j) Świadectwo depozytowe powinno zostać złożone, co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.

(k) Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista Obligatariuszy powinna zawierać:

(i) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;

(ii) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.

(l) 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.

(m) Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

(n) Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż miesiąc przed dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(a) Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(b) Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

(c) W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.

(d) W Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział również przedstawiciele, pełnomocnicy lub doradcy Obligatariuszy, Organizatora Emisji oraz Administratora Zabezpieczeń. Osobom tym przysługuje prawo wypowiadania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (d), Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.

(f) Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady. Przewodniczący, bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

(g) Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w punkcie 2 (k), a w przypadku, o którym mowa w punkcie 3 (a), dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo

nazwę (firmę) oraz siedzibę pełnomocnika. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.

(h) Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

(i) Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

(j) Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

(k) W Zgromadzeniu Obligatariuszy udział może brać Organizator Emisji.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowane na nim co najmniej 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

(b) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

(c) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(d) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością ¾ głosów, a w przypadku Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym przez „**postanowienia kwalifikowane**” należy rozumieć postanowienia Warunków Emisji dotyczące:

a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;

b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;

c) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne;

d) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji;

e) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.

(e) Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(f) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych sprawach niż postanowienia kwalifikowane, w tym dokonywać zmian wszelkich innych postanowień

Warunków Emisji. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w punkcie 4 (d) oraz 4 (e) zapadają bezwzględną większością głosów.

(g) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

(h) Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

(i) Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

(j) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:

a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;

b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;

c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:

(A) łączną liczbę głosów ważnych;

(B) procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;

(C) liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;

d) zgłoszone sprzeciwy.

(k) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma to zastosowanie).

(l) Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.

(m) W terminie, o którym mowa w punkcie 4 (i), Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go, co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

(n) Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.

(o) Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.

(p) Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Zarząd Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

(q) Kopie protokołów oraz uchwał zgromadzenia są przechowywane w siedzibie Agenta Emisji.

5. ZASADY ZWROTU KOSZTÓW

Koszty Zgromadzenia Obligatariuszy wynikające ze Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI

ZAŚWIADCZENIE O WSKAŹNIKACH FINANSOWYCH

Do: [**Obligatariusze**]

Od: **JHM DEVELOPMENT S.A. jako Emitenta**

Data: [•]

ZAŚWIADCZENIE O WSKAŹNIKACH FINANSOWYCH

Niniejszy dokument, stanowiący Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych, odnosi się do Warunków Emisji Obligacji serii E wyemitowanych w dniu [•].

Zaświadczamy, że w dniu ich obliczenia tj. [•] Wskaźnik Finansowy I oraz Wskaźnik Finansowy II zgodnie z Warunkami Emisji osiągnęły następujące wartości:

Nazwa wskaźnika/wartości	Wartość (poziom)
Wskaźnik Finansowy I	[•]
Wskaźnik Finansowy II	[•]
Zadłużenie Finansowe Netto	[•]
Kapitał Własny	[•]
Aktywa	[•]

Zaświadczamy, że w dniu obliczenia Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II, tj. [•], [nie zaszły]/[zaszły] następujące okoliczności (i) wystąpiło dowolne ze zdarzeń opisanych w punkcie 11, 12, 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Data: _____

Podpis: _____

Imię i nazwisko:_____

ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI

WYCENA PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

[strona celowo pozostawiona pusta]

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE, ul. Mszczonowska 33/35, pok. 111, tel. 607 610 631,
e-mail: magducha9@poczta.onet.pl

egz. nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej galerią handlowo – usługowo – biurową (Centrum Janowo) wraz ze zjazdem z ul. Dębogórskiej, wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architekturą i urządzeniem reklamowym, położonej w Rumi, oznaczonej jako działka nr 1/11 (obręb 0014), gm. Rumia, pow. wejherowski, woj. pomorskie

Autor operatu:
Rzeczoznawca majątkowy
mgr Magdalena Lipińska

Skierniewice dnia 12.11.2021r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości:	
Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowaną obiektem galerii handlowo – usługowo – biurowej o powierzchni użytkowej 3017,85m^2 (Centrum Janowo) wraz ze zjazdem z ul. Dębogórskiej 132, wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architekturą i urządzeniem reklamowym, położoną w Rumii, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 1/11 (obręb 0014; jedn. ewiden. 221502_1 Rumia) o powierzchni 12623m^2. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr GD1W/00033920/2 prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Rumia, zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/161/2019 z dnia 03.10.2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rumii w rejonie ulicy Dębogórskiej i ul. Gdańskiej (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2019.11.13, poz. 4938), przedmiotowa nieruchomość leży w obszarze o przeznaczeniu „1.U. – tereny zabudowy usługowej. Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości.	
Cel wyceny:	
Określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości :	
15 023 000 zł *Słownie: piętnaście milionów dwadzieścia trzy tysiące złotych.*	
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	12.11.2021r.
Autor operatu:	Rzeczoznawca majątkowy ***mgr Magdalena Lipińska*** zam. 96-100 Skierniewice, ul. Trzcińska 22, m. 81. Uprawnienia zawodowe nr 4592 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw, nr 3280/LXI/07

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO 2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY 4
1.1. Przedmiot wyceny 4
1.2. Zakres wyceny 4
2. CEL WYCENY 4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
3.1. Podstawa formalna 4
3.2. Podstawy materialno-prawne: 4
3.3. Źródła danych merytorycznych: 5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 5
5. OPIS I OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY 5
5.1. Stan prawny 5
5.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów 6
5.3. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości 7
5.4. Stan zagospodarowania 9
5.5. Opis naniesień budowlanych 10
5.6. Przeznaczenie w miejscowym p.z.p. 13
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 14
6.1. Rodzaj określanej wartości. 14
6.2. Wybór podejścia i metody szacowania. 14
7. Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym 15
8. WYNIK KOŃCOWY 27
9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 28
10. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO 29

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowaną obiektem galerii handlowo – usługowo – biurowej o powierzchni użytkowej 3017,85m^2 (Centrum Janowo) wraz ze zjazdem z ul. Dębogórskiej, wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architekturą i urządzeniem reklamowym, położoną w Rumii, ul. Dębogórska 132, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 1/11 (obręb 0014; jedn. ewiden. 221502_1 Rumia) o powierzchni 12623m^2. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr GD1W/00033920/2 prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s ul. Unii Europejskiej 18, 96 -100 Skierniewice.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności w/w nieruchomości (dz. nr 1/11).

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości (WR) dla potrzeb sprzedaży.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zamówienie wystawione przez Zamawiającego – JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s ul. Unii Europejskiej 18A, 96 -100 Skierniewice.

3.2. Podstawy materialno-prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 11).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2005 r. Nr 196 poz. 1628).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2011r. Nr 165 poz. 985).

- Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 202 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 26.03.2021 r. poz. 555).
- POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) - standardy zawodowe dotychczasowe (jako tymczasowe noty interpretacyjne) i standardy nowe (KSWP, KSWS) w tym Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 (KSWP 1) - *Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa".*

3.3. Źródła danych merytorycznych:

- Dane z Księgi Wieczystej Nr GD1W/00033920/2 prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie.
- Projekt zagospodarowania – część opisowa do projektu budowlanego budowy budynku galerii handlowo – usługowo – biurowej wraz ze zjazdem z ul. Dębogórskiej, wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architektura i urządzeniem reklamowym.
- Decyzja o warunkach zabudowy Nr 22/2009 z dnia 18.06.2009 r.
- Decyzja Nr UA/BC-7331-22/09/UR Burmistrza Miasta Rumi z dnia 06.06.2012r.
- Pozwolenie na budowę budynku handlowo – usługowo biurowego wraz z infrastrukturą techniczną oraz wraz ze zjazdem z ulicy Dębogórskiej wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architekturą i urządzeniem reklamowym (Decyzja AB.6740.X.118.2013.14 z dn. 22.07.2013r, która stała się ostateczna z dn. 09.08.2013r.)
- Decyzja AB.6740.X.122.2014.14 z dnia 16.06.2014r. Starosty Wejherowskiego przenosząca decyzję AB.6740.X.118.2013.14 z dn. 22.07.2013r. na rzecz JHM2 Spółka z o.o. z/s w Skierniewicach, ul. Unii Europejskiej 18.
- Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wejherowie udzielająca pozwolenia na użytkowanie części zamierzenia budowlanego – ostatniego etapu budowy budynku handlowo – usługowego.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rumia, zatwierdzony Uchwałą Nr XI/161/2019 Rady miasta Rumii z dnia 03.10.2019r.
- Własna baza danych o rynku nieruchomości podobnych.
- Oględziny nieruchomości.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia operatu: 12.11.2021 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 12.11.2021 r.
- Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 12.11.2021 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 29.10.2021 r.

5. Opis i określenie przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Przedmiotowa nieruchomość ma uregulowany stan prawny w Księdze Wieczystej GD1W/00033920/2 prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie.

Treść wpisów w/w Księdze Wieczystej jest następująca:

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Położenie: woj. pomorskie, pow. wejherowski, gm. Rumia M., miasto: Rumia, ul. Dębogórska, obręb 0014.

Działka nr 1/11
Sposób korzystania: BI – inne tereny zabudowane.

Obszar całej nieruchomości: 12 623,00m^2

Dział I – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ: brak wpisu.

Dział II – WŁASNOŚĆ: JHM 2 Spółka z o.o. z/s Skierniewice

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA: służebność przesyłu - nieodpłatna, na czas nieograniczony, na rzecz Spółki Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o.o z siedzibą w Gdyni oraz jej następców prawnych służebność przesyłu polegająca na:

a) prawie lokalizacji w gruncie sieci przesyłowych, przyłączy oraz urządzeń służących do doprowadzenia i odprowadzenia nośnika ciepła,
b) prawie wstępu na teren nieruchomości w celach związanych z modernizacją, wymianą, rozbudową lub przebudową, konserwacją, regulacją, eksploatacją urządzeń wchodzących w skład sieci przesyłowych, przyłączy ciepłowniczych i urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych oraz usuwaniem ewentualnych awarii tych urządzeń,
c) prawie korzystania z pomieszczenia technicznego węzła cieplnego zlokalizowanego w budynku, w celu lokalizacji układu pomiarowo-rozliczeniowego,
Na rzecz: Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o.o z/s w Gdyni.

Dział IV – HIPOTEKA: hipoteka umowna 6 465 000,00zł

Wierzyciel hipoteczny: BNP PARIBAS BANK POLSKA S.A.

W/w Księgę Wieczystą badano w dniu 12.11.2021 r.

Wydruk powyższej Księgi Wieczystej Nr GD1W/00033920/2 stanowi ***załącznik nr 1*** *niniejszego operatu szacunkowego.*

5.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów

- Rumia, gm. Rumia, powiat wejherowski, województwo pomorskie
- działka nr : 1/11
- powierzchnia działki: 1,2623ha
- obręb: nr 0014
- Jednostka ewidencyjna: 221502_1, Rumia

Uzbrojenie ulicy:

- sieć wodociągowa
- sieć energetyczna
- kanalizacja sanitarna

- kanalizacja deszczowa
- sieć ciepłownicza
- sieć teletechniczna

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów ***stanowi załącznik nr 2 niniejszego operatu.***

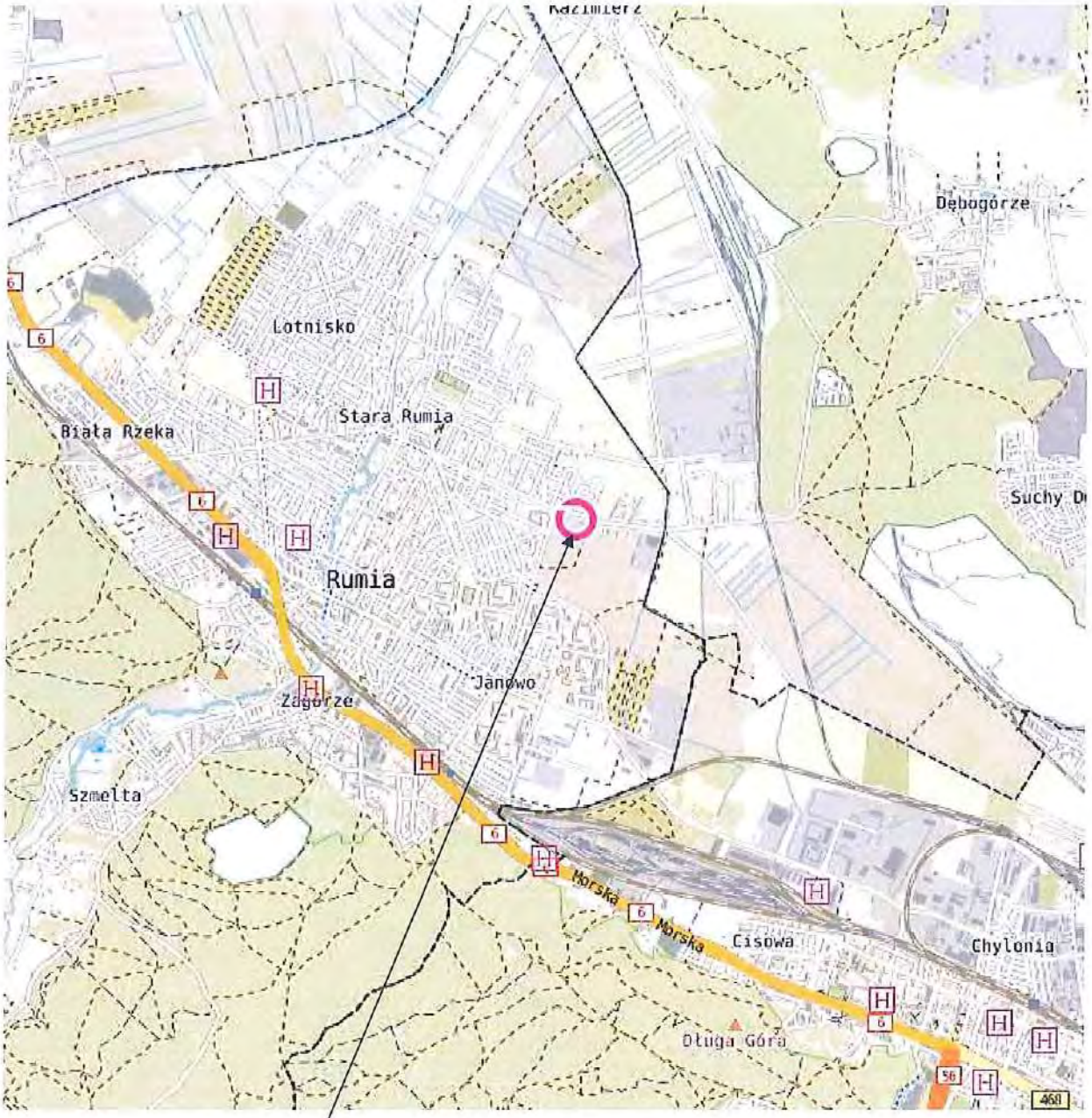
Kserokopia mapy ewidencyjnej ***stanowi załącznik nr 3 niniejszego operatu.***

5.3. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości

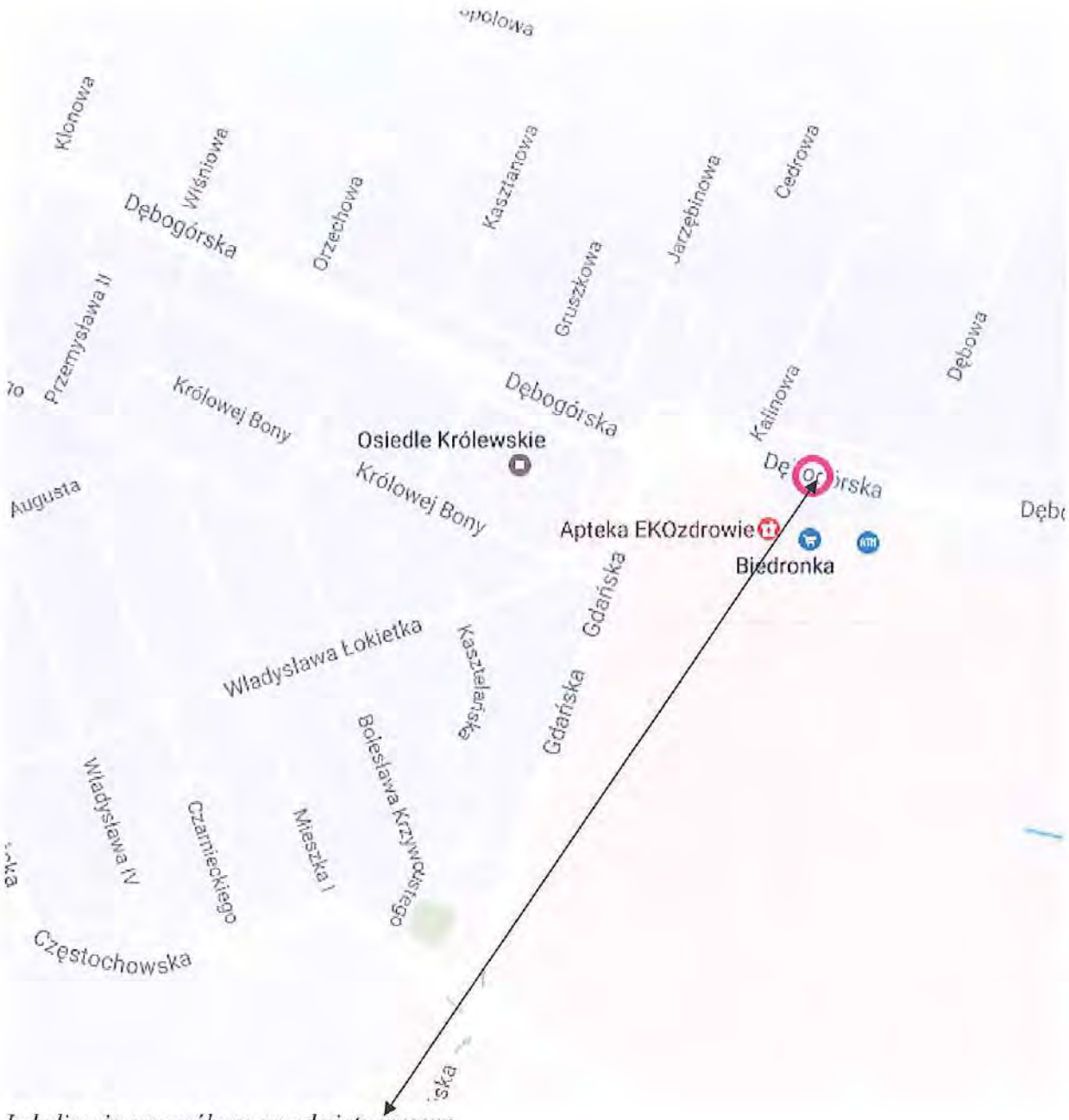
Rumia położona jest przy zachodnich zalesionych stokach Pradoliny Kaszubskiej. Od południa graniczy z Gdynią, od północy z Redą, od wschodu z gminą wiejską Kosakowo. Administracyjnie Rumia, jako gmina miejska, należy do Powiatu Wejherowskiego. Jest ważną częścią milionowej aglomeracji gdańskiej, tworzącej zwarty organizm miejski. Powierzchnia miasta to 30,08 km^2. Przez miasto przebiega droga krajowa oraz magistrala kolejowa Gdańsk-Szczecin. Z centrum miasta do gdyńskiej bazy kontenerowej i terminalu promowego jest 8 km, morski port pasażerski oddalony jest o 11 km, a port lotniczy w Gdańsku-Rębiechowie o 24 km.

Lokalizacja nieruchomości będącej przedmiotem wyceny jest dość korzystna, są to tereny znacznie oddalone od centrum usługowo-handlowego, lecz stanowią one dość modny rejon, na którym w ostatnim okresie powstało dużo budynków mieszkaniowych, zarówno jednorodzinnych, jak i wielorodzinnych. Nowa zabudowa oraz pełny dostęp do infrastruktury technicznej sprawia, że inwestorzy chętnie zakupują tam teren pod następne inwestycje. Dojazd do nieruchomości oraz dostęp do infrastruktury technicznej z ul. Dębogórskiej.

Lokalizację ogólną i szczegółową przedmiotu wyceny przedstawiają poniższe mapy:



Lokalizacja ogólna przedmiotu wyceny



Lokalizacja szczegółowa przedmiotu wyceny

5.4. Stan zagospodarowania

Na przedmiotowej nieruchomości została wybudowana galeria handlowo – usługowa „GALERIA JANOWO" wraz ze zjazdem z ul. Dębogórskiej, wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architektura i urządzeniem reklamowym.

Powyższa inwestycja została zrealizowana na podstawie Decyzji Starosty Wejherowskiego AB.6740.X.118.2013.14 z dn. 22.07.2013r, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku handlowo – usługowo biurowego wraz z infrastrukturą techniczną oraz wraz ze zjazdem z ulicy Dębogórskiej wewnętrznym układem drogowo – parkingowym,

ogrodzeniem, małą architekturą i urządzeniem reklamowym wraz z decyzją Starosty Wejherowskiego AB.6740.X.122.2014.14 z dnia 16.06.2014r. przenoszącą w/w decyzję na JHM 2 Sp. z o.o. z/s w Skiemiewicach, ul. Unii Europejskiej 18.

UWAGA: Inwestycja została zakończona w 2014 roku, obiekt oddany do użytkowania.

*Dokumentacja fotograficzna stanowi **załącznik nr 5 niniejszego operatu szacunkowego.***

5.5. Opis naniesień budowlanych

5.5.1. Opis istniejącego budynku galerii handlowo – usługowo - biurowej

Istniejący budynek to galeria handlowo – usługowo – biurowa wraz ze zjazdem z ul. Dębogórskiej, wewnętrznym układem drogowo – parkingowym, ogrodzeniem, małą architekturą i urządzeniem reklamowym, budynek ten posiada 1 kondygnacje nadziemne i jest niepodpiwniczony.

Parter:

Budynek został podzielony na lokale usługowe, biurowe dostępne dla klientów od strony północnej i zachodniej.

Dostawy realizowane są od strony południowej gdzie znajduje się droga dla samochodów dostawczych. Największym lokalem jest sklep Biedronka zlokalizowany we wschodniej części budynku. Sklep Biedronka został wykonany zgodnie z technologią przekazaną przez Jeronimo Martins Polska S.A. Pozostała część budynku podzielona została na lokale usługowo - handlowo – biurowe. W lokalach tych wydzielono pomieszczenia handlowe, zaplecza, magazyny, pomieszczenia socjalne. W budynku znajdują się również pomieszczenia techniczne i gospodarcze w których zlokalizowano węzeł cieplny, wodomierze i liczniki energii. W budynku znajdują się także ogólnodostępne W.C przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Całkowita powierzchnia pomieszczeń sprzedaży nie przekracza 2 000m^2. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano na zewnątrz budynku.

<u>Parametry techniczne budynku:</u>

Powierzchnia zabudowy:	3 174,52 m^2
Powierzchnia użytkowa:	**3 017,85 m^2**
Kubatura:	18 409,00 m^3
Wysokość zabudowy:	6,50 m
Liczba kondygnacji podziemnych:	1
Podpiwniczenie:	0

Opis konstrukcji:

Obiekt o konstrukcji tradycyjnej, udoskonalonej;

- fundamenty – pod słupy ram stalowych - stopy żelbetowe, dla pozostałych elementów - fundamenty i podwaliny żelbetowe. Pod ściany murowane przewidziano ławy fundamentowe ze ścianami żelbetowymi;
- konstrukcja nośna – główną konstrukcję nośną budynku stanowią płaskie układy poprzeczne w postaci ram stalowych dwu i trójnawowych;
- nadproża i podciągi – w ścianach murowanych żelbetowe wylewano na mokro i stalowe w ścianach z płyty warstwowej;
- izolacje termiczne ścian fundamentowych i podwalin – styrodur CS gr.5 cm, 10 cm i 12 cm zgodnie z rysunkami architektonicznymi;
- izolacje termiczne ścian zew. – polistyren EPS80-036 gr. 12 cm i 15 cm, polistyren EPS100 gr. 5 cm; w strefach oddzielenia pożarowego i w izolacjach wentylowanych zaprojektowanych wełną mineralną, płyty warstwowe izolowane pianką poliuretanowej gr. 10 cm;
- izolacje termiczne dachów – płyta KINGSPAN KS1000X – DEK PCV (XM), rdzeń z pianki poliizocyjanurowej (IPN - PIR), gr. 10 cm;
- hydroizolacje – typu SUPERFLEX 10 DEITERMANN, folia budowlana PE gr. 0,3mm;
- pokrycie dachu – płyta KINGSPAN KS1000X – DEK PCV (XM), rdzeń z pianki poliizocyjanurowej (IPN-PIR), gr. 10 cm. Membrana PCV – daszek nad wejściem do biedronki;
- ściany wew. i dzialowe:

a) murowane – Silka E24, E18, E12 pełna, na zaprawie murarskiej Silka przeznaczonej do cienkich spoin lub bloczki z betonu komórkowego YTONG 24 cm i 12 cm.

b) ścianki GK – NIDA ŚCIANA 150a100;

- ściany zew. – murowane bloczki z betonu YTONG 36,5 cm, 24 cm i Silka E24 i E18 pełna, na zaprawie murarskiej, ściany murowane ocieplone w systemie BSO z wyprawą tynkarską

Wykończenia wew.

- tynki i okładziny ścian – tynki gipsowe lub cementowo wapienne kat. IV gr. 12 mm
- podłogi – posadzki betonowe gr. 7 cm i 12 cm na warstwie izolacyjnej; gres
- stolarka okienna i drzwiowa:

a) zew. – szklona szkłem bezpiecznym lub salowo – aluminiowa

- brama – stalowa uchylna, segmentowana, ocieplona

b) wew. - szklona szkłem bezpiecznym lub salowo – aluminiowa, drzwi wew. obiektowe okleinowane

Drzwi do pomieszczeń higieniczno – sanitarnych wyposażone w otwory nawiewne i samozamykacze;

- parapety - w Biedronce parapet z płyt laminowanych w pozostałych lokalach PCV;
- sufity podwieszone – systemowy 60x60 fazowy;
- podbitka – z blachy trapezowej;

Instalacje wew.:

- instalacja elektryczna;
- instalacja wodociągowa (wody zimnej i ciepłej oraz hydrantowej);
- ogrzewanie realizowane jest poprzez węzeł cieplny wymiennikowy. Instalacja grzewcza realizowana jest za pomocą aparatów grzewczo wentylacyjnych w pomieszczeniach handlowych oraz magazynowych, pozostałe pomieszczenia ogrzewa się za pomocą grzejników;
- hydranty przeciw pożarowe wew. na instalacji wew.;
- hydrant zew. na instalacji wew.;

Uwaga: wykończenia oraz wyposażenie pomieszczeń najmowanych przez Jeronimo Martins Polska S.A. zgodnie z obowiązującym standardem W12 2012-06-15

- okładziny zew. – tynk silikatowy cienkowarstwowy;
- obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana;
- parapety - blacha stalowa ocynkowana;

Rok zakończenia budowy: 2014r.

*Wypis z kartoteki budynków stanowi **załącznik nr 4 do niniejszego operatu szacunkowego**.*

5.5.2. Opis budowli i urządzeń budowlanych

1/. Sieć elektroenergetyczna

2/. Sieć wodociągowa

3/. Sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej

4/. Zewnętrzne oświetlenie terenu

5/. Sieć ciepłownicza

6/. Parking naziemny z miejscami parkingowymi z drogami dojazdowymi, placami manewrowymi, chodnikami i dojściami

Miejsca postojowe w ilości:

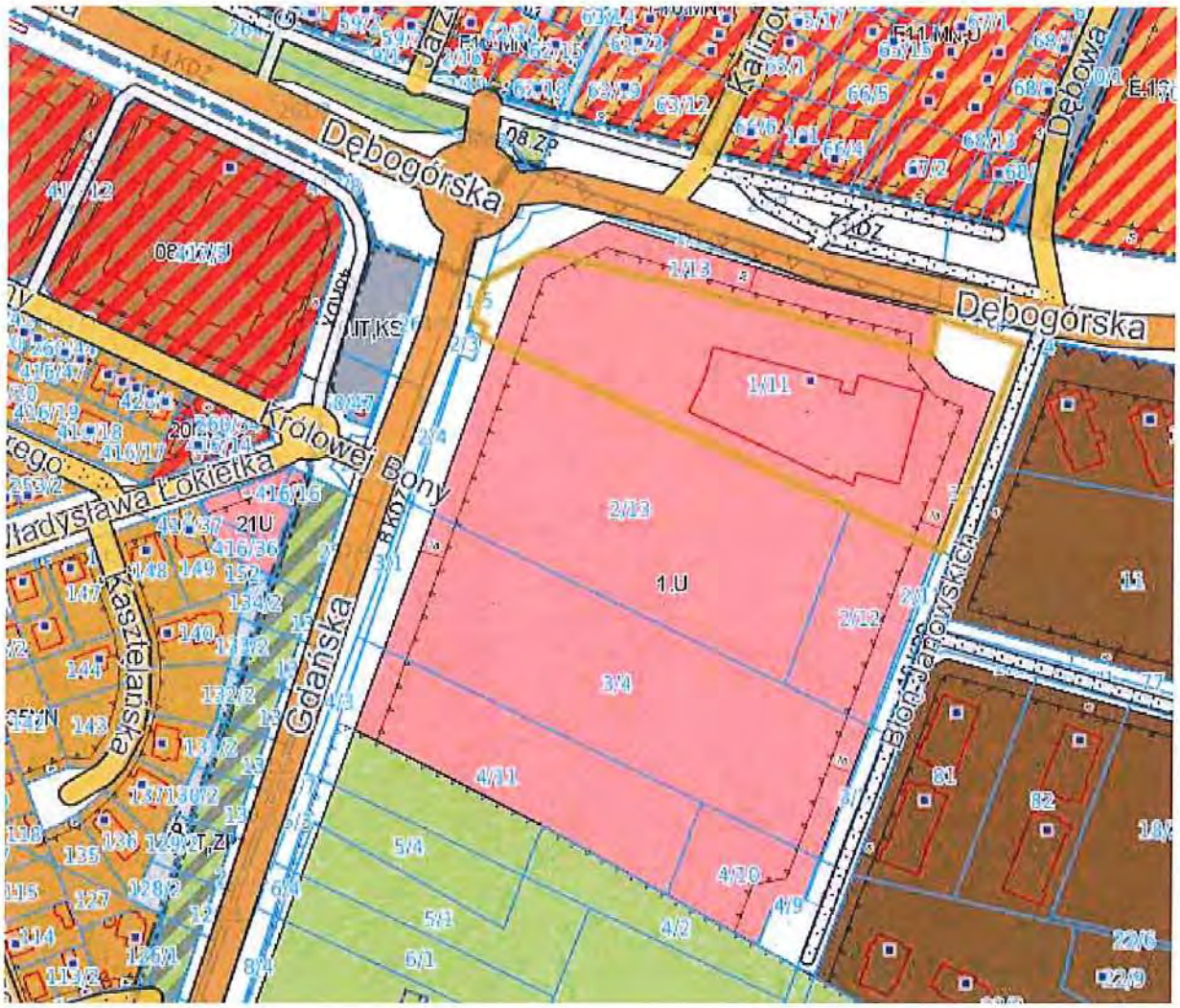
- 3 miejsca na 100 m^2
- 2 miejsca na 1 punkt usługowy
- 1 miejsce na 3 osoby zatrudnione

7/. Totem reklamowy

Uwaga: *Powyższy opis konstrukcji obiektu oraz opisy budowli i urządzeń budowlanych zawarte w punkcie 5.5. niniejszego operatu szacunkowego przyjęto z dokumentacji technicznej udostępnionej przez Zleceniodawcę.*

5.6. Przeznaczenie w miejscowym p.z.p.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Rumia, zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/161/2019 z dnia 03.10.2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rumii w rejonie ulicy Dębogórskiej i ul. Gdańskiej (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2019.11.13, poz. 4938), przedmiotowa nieruchomość leży w obszarze o przeznaczeniu „1.U. – tereny zabudowy usługowej.



6. Przedstawienie sposobu wyceny.

6.1. Rodzaj określanej wartości.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej."

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 154. *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

Biorąc pod uwagę przedmiot i cel wyceny, obowiązujące przepisy prawne i standardy zawodowe oraz stan rynku, dla realizacji zlecenia zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę dyskontowania strumieni pieniężnych.**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi m.in.:

art. 153.2. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Szczegółowe wytyczne związane z zastosowaniem podejścia dochodowego zawiera NOTA INTERPETACYJNA NR 2 **„ZASTOSOWANIE PODEJŚCIA DOCHODOWEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI" który stanowi m.in.:**

Pkt. 3.2.1. Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Stosuje się dwie metody wyceny i jedną z metod jest **metoda inwestycyjna**, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy poza czynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku, których stosuje się metodę inwestycyjną, są

obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.

Formuła techniki dyskontowania strumieni dochodów:

– Wartość nieruchomości (W_R) obliczono stosując wzór:

$$W_R = DON_1 \times \frac{1}{(1+r)^1} + DON_2 \times \frac{1}{(1+r)^2} + \ldots + DON_n \times \frac{1}{(1+r)^n} + RV \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości.

DON_{1-n} – dochód operacyjny netto w poszczególnych latach prognozy

1,2,..., n – kolejne lata prognozy.

r- stopa dyskontowa.

RV – wartość rezydualna nieruchomości po upływie okresu prognozy - obliczona wg wzoru:

$$RV = \frac{DON_n}{r}$$

7. Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym

Rynek nieruchomości zabudowanych obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi zalicza się do rynku nieruchomości komercyjnych, są to nieruchomości, w które inwestuje się wyłącznie z myślą o zysku. W zależności od branży, w obiektach tych wyróżniamy następujące sektory: sektor spożywczy, który dzielimy na markety (TESCO, KUFLAND) i mniejsze dyskonta handlowe (BIEDRONKA, LIDL), następnie sektor budowlany, którego obiekty charakteryzują się zazwyczaj większą powierzchnią użytkową niż sektora spożywczego oraz w większości przypadków posiadają tzw. zewnętrzne place składowe. Następnym sektorem jest sektor odzieżowy, w tym przypadku wyróżniamy duże hale handlowe, outlety i centra handlowe, w zależności sprzedawanych marek oraz nowości poszczególnych kolekcji.

<u>Informacje ogólne o rynku nieruchomości handlowych:</u>

W I poł. 2021 r. w Polsce oddano do użytku ok. 130 tys. m² nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego 10% stanowiły rozbudowy. Tym samym jej całkowite zasoby osiągnęły na koniec czerwca ok. 12,2 mln m². Oprócz pełnowymiarowych centrów handlowych, w Polsce przybywa małych parków i centrów zakupów codziennych, o powierzchni 2-5 tys. m², ich łączne zasoby szacowane są na ok. 1,98 mln m² w ponad 700 obiektach.

Na koniec II kw. br. w budowie pozostawało ok. 385 tys. m² nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego 65 % spodziewamy się, że traf na rynek w drugiej połowie roku. Obiekty handlowe budowane są przede wszystkim w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców (ponad 67% powierzchni). Większość powstającej powierzchni stanowią obiekty małe (5-10 tys. m²), o profilu zakupy codzienne. Biorąc pod uwagę projekty oddane do użytku oraz te w budowie z datą ukończenia w roku bieżącym, łączna nowa podaż w 2021 r. powinna wynieść ok. 350 tys. m², osiągając tym samym poziom wyższy w porównaniu do 2020 r. (ok. 270 tys. m²).

Popyt na powierzchnie handlowe w minionym półroczu zdominowany został przez sieci z sektora ekonomicznego, sklepy outletowe i dyskonty. Największym wydarzeniem na rynku było zamkniecie transakcji przejęcia 301 sklepów Tesco przez Netto. Na warszawskiej giełdzie zadebiutowała sieć sklepów dyskontowych Pepco, w ofercie publicznej inwestorzy kupili prawie 92,5 mln akcji za niemal 3,7 mld PLN.

Ważne wydarzenia odnotowano także w sektorze e-commerce. W I kw. br. wystartowała polska platforma Amazon.pl. Chińska firma JD.com otworzyła w zachodniej Polsce swoje centrum dystrybucyjne. Przygotowania do otwarcia na polskim rynku „dark stores" (sklep/magazyn wyłącznie do obsługi zamówień internetowych), rozpoczęło kilka sieci handlowych, w tym Żabka.

Kolejna fala pandemii COVID-19 w Polsce, spowodowała, że ograniczenia czwartego „lockdown" zostały złagodzone dopiero w maju. Centra handlowe wznowiły działalność 4 maja, gastronomia 15 (ogródki) i 28 maja, kina 21 maja, a kluby fitness 28 maja. Natomiast od 6 czerwca Minister Zdrowia ogłosił dalsze luzowanie obostrzeń przeciwepidemicznych m.in. zwiększenie limitów osób mogących brać udział w spotkaniach i zgromadzeniach do 150; przywrócenie możliwości organizowania targów, kongresów i konferencji. Wszystkie podmioty gospodarcze zobowiązane zostały do działania w reżimie sanitarnym, odpowiednim do profilu działalności

W maju Sejm RP uchwalił nowelizację „ustawy covidowej", która zakłada obniżkę czynszu najmu w galeriach handlowych. Uchwalone przepisy przewidują, że w okresie obowiązywania zakazu działalności galerii handlowych o powierzchni powyżej 2 tys. m² czynsz dla najemców zostanie obniżony o 80%, natomiast przez trzy miesiące po zniesieniu zakazu prowadzenia działalności będzie to 50%.

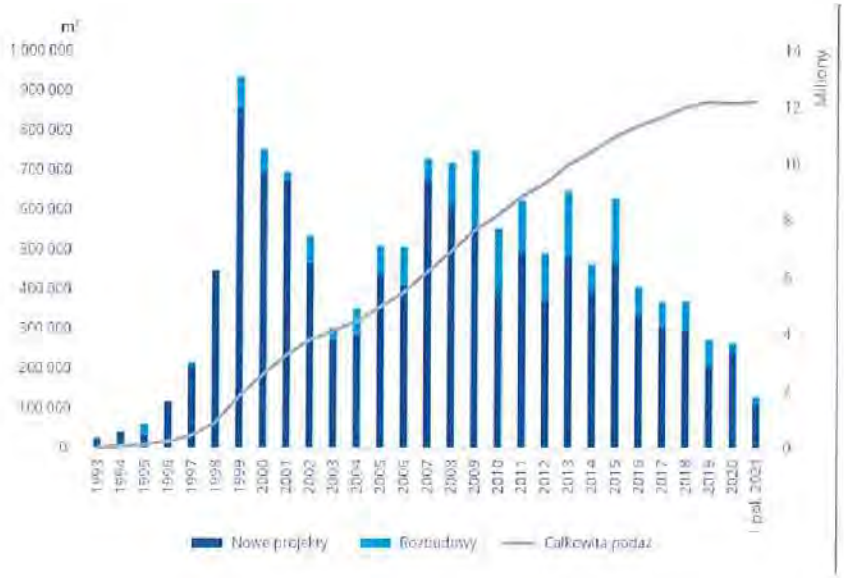
Zasoby powierzchni w centrach handlowych w Polsce na koniec czerwca br. to 12,2 mln m². W I półroczu oddano do użytku łącznie ok. 130 tys. m² powierzchni, z czego 63% w drugim kwartale. Największymi obiektami otwartymi w tym okresie były: Galeria Sekunda w Jędrzejowie (13 tys. m²), Galeria Odyseja w Brzesku (11,5 tys. m²), na uwagę zasługuje również gruntownie

zmodernizowany i rozbudowany Park Handlowy Stopiak w Nowym Targu (łącznie 16 tys. m²). W pierwszej połowie roku nie otworzyło się żadne centrum handlowe o wielkości powyżej 20 tys. m² GLA.

Niezmiennie największymi, zarówno pod względem liczby obiektów, jak i ich powierzchni, pozostawały rynki aglomeracji warszawskiej (53 centra o łącznej powierzchni ponad 1,72 mln m²) i Górnego Śląska (47 centrów, ponad 1,18 mln m²). Najmniejszy rynek (335 tys. m² w 13 obiektach) to Szczecin.

Nasycenie powierzchnią centrów handlowych w Polsce na koniec czerwca 2021 r. pozostaje na stabilnym poziomie 318 m²/1 000 mieszkańców. W grupie największych aglomeracji najwyższe nasycenie notowane było we Wrocławiu (859 m²/1 000) i Poznaniu (824 m²/1 000), a wśród miast średniej wielkości w Rzeszowie i Lublinie (1161 m²/1 000) oraz Bielsku Białej (1038 m²/1 000). W I połowie roku oddano także do użytku kilka wielkopowierzchniowych sklepów z art. budowlanymi oraz art. wszystko do domu, na czele z IKEA w Szczecinie.

Ewolucja podaży
1993-I poł. 2021* (m²)



Źródło: Colliers, * prognoza

8. *Założenia do wyceny:*

1/. Okres prognozy strumieni dochodów wyznaczono na 8 lat tj. do końca 2028 r. Przyjęcie ośmioletniego okresu prognozy uwarunkowane jest faktem iż właściciel obiektu ma podpisane umowy najmu, najdłużej obowiązywać będzie umowa z GOLDEN GYM Artur Koszyński oraz GOLDEN GYM Jakub Wawrykiewicz – do 12.07-2026 roku, rok 2027 i 2028 przyjęto na potrzeby stabilizacji i wyrównania przychodu.

2/. Ustalenie stawek wynajmu obiektu:

Analiza transakcji wykazała, że na rynku lokalnym oraz w innych porównywalnych lokalizacjach nie odnotowano transakcji nieruchomościami porównywalnymi do nieruchomości wycenianej. Z uwagi na ten fakt w niniejszej wycenie zrezygnowano z zastosowania podejścia porównawczego. Oszacowania wartości nieruchomości dokonano podejściem dochodowym na bazie czynszów możliwych do uzyskania z wynajmu nieruchomości oraz stopy kapitalizacji określonej dla nieruchomości. Stąd poniżej przedstawiono charakterystykę czynszów najmu płaconych za powierzchnie handlowo - usługowe.

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej objętej zakresem wyceny przyjęto rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W kontekście cech charakteryzujących nieruchomość przedmiotową głównie ze względu na przeznaczenie oraz na jej bezpośrednie sąsiedztwo należy rozważyć lokalny rynek nieruchomości pełniących funkcje handlowo - usługową (galeria handlowa). Rynek wynajmu powierzchni użytkowych jest średnio rozwinięty. Z uwagi na lokalizację dla potrzeb niniejszego opracowania analizie poddano lokalny rynek nieruchomości położonych w całej Polsce.

Przeprowadzone badanie rynku oraz informacje uzyskane od zarządców nieruchomości i agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pozwalają określić, że największy wpływ na wysokość stawki czynszowej ma położenie nieruchomości (ulica - sąsiedztwo). Ponadto na wysokość stawki czynszu mają wpływ równie istotne inne cechy takie jak wielkość powierzchni użytkowej, standard, stan techniczny budynku oraz dostępność komunikacyjna.

Poniżej przytoczono przykłady stawek czynszów:

Położenie	Powierzchnia [m²]	Stawka czynszu najmu netto [zł/m²]	Rodzaj powierzchni
Gniezno wielkopolskie	1491,00	36,00	Biedronka
Koło wielkopolskie	1109,00	45,00	Biedronka
Gostyń wielkopolskie	1492,00	33,00	Biedronka
Środa wielkopolskie	1491,00	35,00	Biedronka
Jarocin wielkopolskie	1491,00	44,00	Biedronka
Konin wielkopolskie	499,00	29,00	Dino Market
Leszno wielkopolskie	750,00	24,00	Pawilon handlowy
Leszno wielkopolskie	904,67	23,00	Biedronka
Leszno wielkopolskie	750,00	27,00	Pawilon handlowo usługowy
Kościan wielkopolskie	904,00	34,00	Biedronka
Ostrów Wlkp. wielkopolskie	420,00	22,00	Pawilon handlowy
Kępno wielkopolska	900,00	26,00	Polo Market
Wolsztyn wielkopolskie	462,31	21,00	Netto
Ostrów Wlkp., wielkopolskie	997,00	31,00	Polo Market
Śrem, wielkopolskie	714,00	30,00	Powierzchnia handlowa
Ostrów Wlkp.., wielkopolskie	300,00	40,00	PEPCO
Włoszakowice, wielkopolskie	1203,10	26,50	Polo Market
Święciechowa, wielkopolskie	788,40	26,00	Polo Market
Września wielkopolskie	2226,35	38,00	Polo Market
Kościan wielkopolskie	2350,00	28,00	Pow. handlowo - usługowa
Leszno wielkopolskie	904,67	34,00	Biedronka
Kórnik	1023,57	30,00	Intermarche
Sława	167,40	25,00	powierzchnia handlowa
Gniezno wielkopolskie	1150,10	36,00	Biedronka
Gostyń	1289,50	33,00	powierzchnia handlowa
Ostrów wielkopolskie	1706,00	32,00	Polo Market
Leszno wielkopolskie	1165,20	32,00	Polo Market
Kościan	1229,04	40,00	Pow. handlowo usługowa
Pępowo	311,60	25,00	powierzchnia handlowa
Ostrów Wlkp. wielkopolskie	263,66	33,00	powierzchnia handlowa
Sława	414,00	26,00	Chata Polska
Gostyń, wielkopolskie	108,96	27,00	Żabka
Leszno wielkopolskie	510,00	50,00	Piotr i Paweł
Oborniki , wielkopolskie	196,00	29,00	powierzchnia handlowa
Rogoźno, wielkopolskie	430,00	28,00	powierzchnia handlowa
Środa , wielkopolskie	214,00	28,50	powierzchnia handlowa

Obornik, wielkopolskie	350,00	29,00	powierzchnia handlowa
Gniezno, wielkopolskie	483,00	26,00	powierzchnia handlowa
Leszno wielkopolskie	400,00	30,00	powierzchnia handlowa
Leszno wielkopolskie	370,00	30,00	powierzchnia handlowa
Leszno wielkopolskie	504,00	31,00	powierzchnia handlowa
Leszno wielkopolskie	576,80	34,00	powierzchnia usługowa
Kępno wielkopolskie	2165,00	28,00	pow. handlowo usługowa
Leszno wielkopolskie	231,00	29,00	powierzchnia handlowa
Kościan	200,00	28,00	powierzchnia handlowa
Pleszew, wielkopolskie	1121,20	39,82	Biedronka
Szczecinek, zachodniopomorskie	1 585,97	32,35	powierzchnia handlowa
Wałcz, zachodniopomorskie	1 117,91	30,00	powierzchnia handlowa
Myślibórz, zachodniopomorskie	1 700,00	40,00	powierzchnia handlowa
Włocławek, Kujawsko - pomorskie	1 000,00	30,00	powierzchnia handlowa
Grudziądz, Kujawsko - pomorskie	1 100,00	34,00	powierzchnia handlowa
Ostrów Wlkp., wielkopolskie	1 799,30	34,82	powierzchnia handlowa
Ostrów Wlkp., wielkopolskie	1 877,80	28,54	powierzchnia handlowa
Szczecin, zachodniopomorskie	2 665,30	39,00	powierzchnia handlowa
Szczecin, zachodniopomorskie	2 000,00	35,00	powierzchnia handlowa
Gniezno, wielkopolskie	3 600,00	28,00	powierzchnia handlowa
Gubin, lubuskie	1 009,00	47,00	powierzchnia handlowa
Kraków, małopolskie	1000,00	38,00	handlowa centrum handlowo - budowlane
Ostrowiec Świętokrzyski, świętokrzyskie	980,00	30,00	powierzchnia handlowa
Skarżysko – Kamienna, świętokrzyskie	765,00	35,00	powierzchnia handlowa
Radom, mazowieckie	2200,00	31,00	powierzchnia handlowa

W wyżej przedstawionym zestawieniu stawki zawarte są w przedziale 25-50zl, wartość średnia z wyniosła 31 zł/m2 powierzchni a obliczona mediana wyniosła 30zł/m2. Różnica pomiędzy tymi wartościami wynosi tylko 1,87zł/m2 p.u. W analizowanej próbce 49% stanowiły stawki najmu zawarte w przedziale 25-30zł/m2 p.u. Na kolejnej pozycji znalazły się stawki z przedziału 30-35zł/m2, ich udział wynosił 25%. Wyniki te potwierdzają zaobserwowana na rynku tendencję dotyczącą kształtowania przez sieci supermarketów stawek czynszu niezależnie od lokalizacji [miasta powiatowe czy gminne bądź mniejsze miejscowości w których obiekty położone są bezpośrednio przy głównych szlakach komunikacyjnych bądź w ścisłym centrum zabudowy np. w sąsiedztwie Kościoła lub rynku] w przedziale 25-35zł/m2pu. Graficzne ujęcie wysokości stawek przedstawia poniższy wykres.

Wysokość stawek czynszu w ujęciu %.

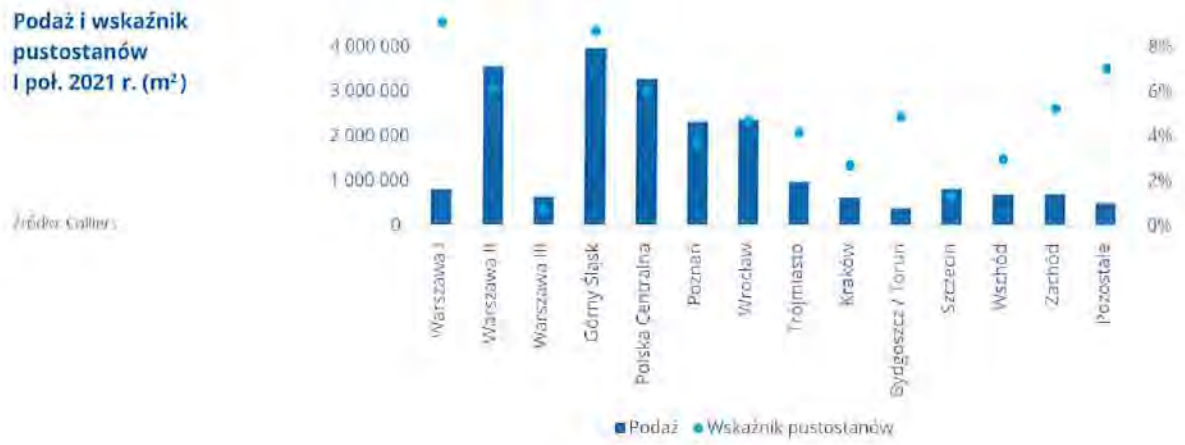
Po przeprowadzonej analizie rynku lokalnego, ogólnopolskiego oraz rynków podobnych, przy uwzględnieniu popytu i podaży, lokalizacji oraz stanu i standardu, dużej powierzchni, do określenia EDB w latach po zakończeniu terminu umowy obecnie obowiązującej oraz do obliczeń wartości rezydualnej przyjęto, iż rynkowe stawki czynszu w przypadku niektórych lokali ulegną zmianie, w stosunku do obowiązujących stawek. Poniżej przedstawiam tabelę stawek czynszowych obowiązujących (zgodną z umową) oraz stawki czynszu po wygaśnięciu umowy (rynkowe, przyjęte na podstawie wyżej przedstawionej analizy :

Wyszczególnienie	Data końcowa umowy	Powierzchnia najmu [w m2]	Stawka czynszy z umowy [w PLN]	Rynkowa stawka czynszu [W PLN]
JERONIMO MARTINS POLSKA SA	2024-12-10	1024,08	40,09	45,00
EKO Zdrowie Apteka Krzysztofa Furman	2024-03-31	143,91	47,61	47,61
KALVE GROUP PRZEMYSŁAW KACZMAR	2025-10-01	139,03	25,00	35,00
podatek od nieruchomości			2,42	
Marzena Markowska STUDIO SOLARIUM	2024-08-30	67,97	37,03	40,00
GOLDEN GYM ARTUR KOSZYŃSKI GOLDEN GYM JAKUB WAWRYKIEWICZ	2026-07-12	1400,00	12,28	32,00
podatek od nieruchomości			2,34	
GRUBY BENEK ARKADIUSZ DĄBROWSKI	2026-07-12	206,65	13,00	30,00

4/. Określenie poziomu pustostanów:

W okresie obowiązywania umowy przyjęto, że efektywny dochód brutto = potencjalny dochodu potencjalnego brutto, gdyż, biorąc pod uwagę wynajem nieruchomości na czas oznaczony przy umownej stawce czynszu istotnie niższej od rynkowej uznano, iż ryzyko zerwania umowy najmu i wystąpienia strat z tytułu pustostanów oraz zaległości w czynszu praktycznie nie wstępuje.

Poziom pustostanów po wygaśnięciu umowy przyjęto na postawie dostępnych raportów na poziomie 5% dla lokali większych oraz 7 % dla lokali mniejszych.



5/. Określenie wydatków operacyjnych:

<u>Dane niezbędne do ustalenia wydatków operacyjnych ustalone na podstawie badania rynku:</u>

Podatek od nieruchomości – ustalony na podstawie stawek podatkowych obowiązujących w roku 2021 w mieście Rumia (*Uchwała Nr XXIII/313/2020 Rady Miejskiej w Rumi z dnia 13 października 2020 r. w sprawie określania wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2021rok.*) wynosi:

- Stawka podatku od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 24,84 zł/m^2 p.u.
- Stawka podatku od powierzchni gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,99 zł/m^2

W przedmiotowej wycenie przyjęto założenie, że podatek od nieruchomości będzie wzrastał co trzy lata o 5 % - takie założenie wynika z przeanalizowania historycznych uchwał Rady Miejskiej w Rumii w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Koszt ubezpieczenia nieruchomości – przyjęto faktyczny koszt ubezpieczenia z przedmiotowej nieruchomości **3652,00 zł**

Wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących – określono na podstawie stawek firm zarządzających uwzględniając wielkość powierzchni stan techniczny obiektu i standard (3% EDB)

Określenie dochodu operacyjnego netto osiąganego z działalności prowadzonej na nieruchomości w prognozowanych latach:

I rok prognozy - 768 251 zł

II rok prognozy - 766 721 zł

III rok prognozy – 771 508 zł

IV rok prognozy – 793 156 zł

V rok prognozy - 828 322 zł

VI rok prognozy - 959 925 zł

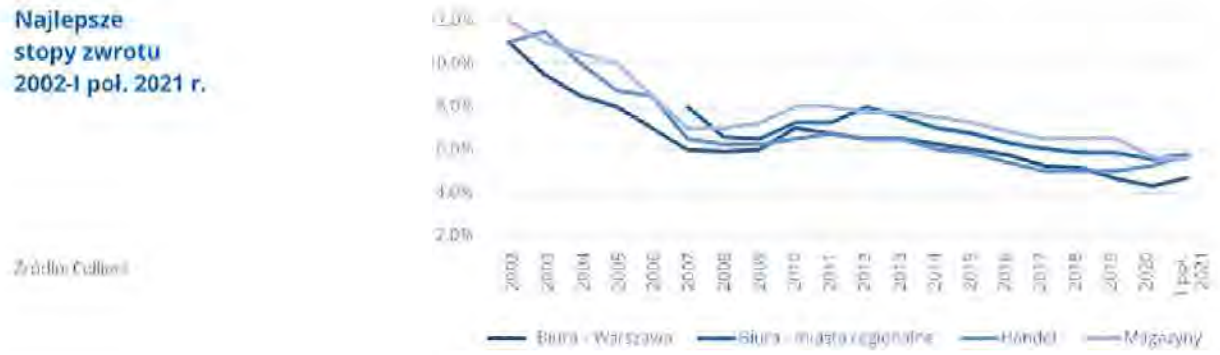
VII rok prognozy - 1 131 927 zł

VIII rok prognozy – 1 131 927 zł

Szczegółowe wyliczenie dochodu i kosztów w poszczególnych latach prognozy ***stanowi załącznik nr 6.***

Ustalenie stopy dyskontowej (r)

Stopa kapitalizacji i stopę dyskontową przyjęto na tym samym poziomie. W przypadku małych obiektów handlowych kształtuje się na poziomie 5,60 – 7,50%, dla potrzeb niniejszej wyceny określono również stopę kapitalizacji z rynku kapitałowego aby nie przyjmować intuicyjnie wysokości stopy z wyżej wymienionego przedziału.



Obecnie podawane w publikacjach przeprowadzających analizy rynku nieruchomości komercyjnych są dość niski, jednakże mając na uwadze fakt, iż nieruchomość nie jest położona w dużej aglomeracji miejskiej, a dla takich właśnie głównie przeprowadza się notowania, na potrzeby niniejszej wyceny zdecydowano się stopę dyskontową przyjąć z rynku kapitałowego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (§12.) „*w przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej*".

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) stanowi , iż :

§ 9 pkt. 3 Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne, a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

§ 12 W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§ 13 W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

§ 14 Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Na wysokość stopy kapitalizacji wpływa ogólny poziom rentowności na rynku inwestycyjnym, wynikający z wymagań inwestorów angażujących kapitał oraz dodatkowe elementy, takie jak ryzyko związane z daną nieruchomością.

Stopę kapitalizacji r określono na podstawie danych z rynku kapitałowego. r ustalono jako sumę wielkości bazowej i dodatku za ryzyko związane ze zmiennością dochodów z nieruchomości wg. wzoru: $\mathbf{R = R_B + \Sigma R_I}$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji netto,

R_B - wielkość bazowa równa średniej stopie rentowności walorów finansowych pozbawionych ryzyka (papierów wartościowych, depozytów złotowych,)

R_I – premia, dodatek za ryzyko zmienności dochodów wynikające ze zmian warunków społeczno – gospodarczych (polityki podatkowej, inwestycyjnej, kredytowej); zmian na rynku nieruchomości (zmian popytu , konknrencja).

Określenie wielkości stopy bazowej

L.P.	Rodzaj waloru finansowego	Aktualna stopa [%]
1	Obligacje 3 letnie	1,10
2	Obligacje 4 letnie	1,30
3	Obligacje 10 letnie	1,70
4	Redyskonto weksli	1,75
5	Lokata złotowa 12 miesięczna	1,30
	średnia	1,63

Czynniki ryzyka inwestowania w nieruchomości – źródło danych: Kwartalnik Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach: *„Określanie poziomu ryzyka w konkretnych warunkach rynkowych, jako czynnika wpływającego an wysokość stopy dyskontowej i kapitalizacji, wykorzystywanych przy szacowaniu nieruchomości i przedsiębiorstw podejściem dochodowym." J. Mercik.*

L.P.	Czynniki	wart.	pkt.	wart.	pkt.	wart.	pkt.
1	Poziom zaawansowania inwestycji w regionie	duży	0,5	średni	1,125	mały	1,75
2	Stabilność rynku lokalnego	stabilny	0,30	mało stabilny	0,675	niestabilny	1,05
3	Źródła finansowania na rynku	własne	1,2	własne/obce	2,7	obce	4,2
4	Popyt na nieruchomości	duży	0,25	średni	0,75	mały	1,25
5	Konkurencja na rynku nieruchomości	brak	0,4	mała	1,20	duża	2,0
6	Rentowność kapitału jakim jest nieruchomość	wysoka	0,15	średnia	0,45	niska	0,75
7	Prognozy rozwoju BRANŻY	optym.	0,2	nieokreśl.	0,6	pesymist.	1,0

Premię za ryzyko dla stopy kapitalizacji i dyskontowej określono na poziomie:

L.P.	Czynniki	WART.	PKT.
1	Poziom zaawansowania inwestycji w regionie	duży	0,50
2	Stabilność rynku lokalnego	stabilny	0,30
3	Źródła finansowania na rynku	własne/obce	2,70
4	Popyt na nieruchomości usługowe	duży	0,25
5	Konkurencja na rynku nieruchomości	brak	0,40
6	Rentowność kapitału jakim jest nieruchomość	średnia	0,45
7	Prognozy rozwoju branży	nieokreśl.	0,60
razem:			5,20

$$R = R_B + \Sigma R_I$$

$$R_K = 1{,}63 + 5{,}20 = 6{,}83\ \%$$

PRZYJĘTO: **6,83 %**

Obliczenie wartości nieruchomości:

– Obliczenie wartości dochodowej nieruchomości (W_R):

$$RV = \frac{1\ 131\ 927\ zł}{0{,}0683} = 16\ 572\ 869{,}69\ zł$$

gdzie:

WR – wartość rynkowa nieruchomości,

DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,

R – stopa kapitalizacji (r – współczynnik wzrostu)

$$W_R = \frac{768\ 251\ zł}{(1+0{,}0683)} + \frac{766\ 721\ zł}{(1+0{,}0683)^2} + \frac{771\ 508\ zł}{(1+0{,}0683)^3} + \frac{793\ 156\ zł}{(1+0{,}0683)^4} + \frac{828\ 322\ zł}{(1+0{,}0683)^5} + \frac{959\ 925\ zł}{(1+0{,}0683)^6} +$$

$$\frac{1\ 131\ 927\ zł}{(1+0{,}0683)^7} + \frac{1\ 131\ 927\ zł}{(1+0{,}0683)^8} + \frac{16\ 572\ 869{,}69\ zł}{(1+0{,}0683)^8} = \mathbf{15\ 022\ 831\ zł}$$

Przyjęto: 15 023 000 zł

8. Wynik końcowy

Jako wynik końcowy przyjęto wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej galerią handlowo – usługowo – biurową (CENTRUM JANOWO), położoną w Rumii, przy ul. Dębogórskiej 132, oznaczoną jako działka nr 1/8 (obręb 0014), gm. Rumia, pow. wejherowski, woj. pomorskie, obliczoną w punkcie 7 niniejszego operatu, która wynosi:

15 023 000 zł

Słownie: piętnaście milionów dwadzieścia trzy tysiące złotych.

Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków (w tym podatku VAT) i opłat.

UZASANIENIE:

Określona wartość stanowi cenę jaka najprawdopodobniej zostałaby uzyskana przy sprzedaży wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej galerią handlową, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1/11 (obręb 0014, jedn. ewid. 221502_1 - Rumia). Wartość ta uwzględnia uwarunkowania rynku lokalnym oraz szczególne własności przedmiotu wyceny o charakterze cenotwórczym.

Obliczona wartość może zostać wykorzystana dla celów niniejszej wyceny (dla potrzeb sprzedaży).

Skierniewice, 12 listopad 2021r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
98-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M 81
TEL. 607-510-631
(41157)
UPRAWNIENIA NR 4592

9. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa i POWSZECHNYMI KRAJOWYMI ZASADAMI WYCENY (PKZW) - standardy zawodowe dotychczasowe (jako tymczasowe noty interpretacyjne) i standardy nowe (KSWP, KSWS).
- Operat sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach z których :
  - Nr 1, 2 otrzymuje Zleceniodawca
  - Nr 3 zachowuje rzeczoznawca jako egzemplarz archiwalny przez okres 3-ch lat
- Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji .
- Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania księgi wieczystej Nr GD1W/00033920/2 prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie.
- Autor wyceny nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić podczas jej oględzin.
- Określone wartości rynkowe przedmiotowej nieruchomości nie uwzględniają podatków (w tym podatku VAT) i opłat związanych jej nabyciem.
- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego „Excel", w zaokrągleniu do 0,01 (arkusz „Excel' zaokrągla w stosunku 4↓, 5↑).

Koniec operatu.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607 610 631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

10. Załączniki do operatu szacunkowego.

1) Wydruk Księgi Wieczystej Nr GD1/00033920/2 z Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych
2) Wypis z rejestru gruntów
3) Mapa ewidencyjna
4) Wypis z kartoteki budynków
5) Dokumentacja fotograficzna
6) Szczegółowe wyliczenie dochodu i kosztów w poszczególnych latach prognozy
7) Polisa ubezpieczeniowa

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GD1W/00033920/2**, STAN Z DNIA 2021-11-12 13:26

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WEJHEROWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**1/11**	1, 44, 45
Identyfikator działki	221502_1.0014.1/11	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0014, OBRĘB 14	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 POMORSKIE, WEJHEROWSKI, RUMIA M., RUMIA	
Ulica	DĘBOGÓRSKA 132	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**12623,0000 M2**	46, 47

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA**; 4 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* //00000185/93/, 1993-05-05, 1993-02-04, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
44	**ZESTAWIENIE ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH**, 2020-06-15, STAROSTA WEJHEROWSKI, WEJHEROWO *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu)* DZ. KW./GD1W/00009444/20/001, 2020-06-19 14:59:00, 2020-08-10-14.02.37.620823, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
45	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2020-06-15, STAROSTA WEJHEROWSKI, WEJHEROWO *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu)* DZ. KW./GD1W/00009444/20/001, 2020-06-19 14:59:00, 2020-08-10-14.02.37.620823, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
46	**WYPIS I WYRYS**, 2021-05-17, STAROSTA WEJHEROWSKI, WEJHEROWO; GD1W/00033845/2 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./GD1W/00024092/21/001, 2021-06-25 08:08:00, 2021-09-27-16.18.56.111339, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
47	**DECYZJA AB.6740.18.2019.16.D.X**, 2020-03-09, STAROSTA WEJHEROWSKI, WEJHEROWO *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu)* DZ. KW./GD1W/00024092/21/001, 2021-06-25 08:08:00, 2021-09-27-16.18.56.111339, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 95-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-618-631 (4167) UPRAWNIENIA NR 4592

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GD1W/00033920/2**, STAN Z DNIA 2021-11-12 13:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WEJHEROWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
86-100 SKIERNICWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4197)
UPRAWNIENIA NR 4597

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GD1W/00033920/2**, STAN Z DNIA 2021-11-12 13:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WEJHEROWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.			---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	4	1 /1	---		26, 27
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*		**JHM 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, SKIERNIEWICE, 10138714000000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
26	**UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI**, 2247/2014, 2014-07-03, ELŻBIETA WIEPRZKOWICZ, SKIRNIEWICE *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)* DZ. KW./GD1W/00008951/14/001, 2014-07-15 08:59:45, 2014-08-21-15.38.39.205390, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
27	**WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY**, 1783/2014, 2014-05-31, ELŻBIETA WIEPRZKOWICZ, SKIERNIEWICE *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)* DZ. KW./GD1W/00008951/14/001, 2014-07-15 08:59:45, 2014-08-21-15.38.39.205390, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-618-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GD1W/00033920/2**, STAN Z DNIA 2021-11-12 13:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WEJHEROWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**3**	37
Rodzaj wpisu	**SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU**	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOGRANICZONY, NA RZECZ SPÓŁKI OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SP.ZO.O Z SIEDZIBĄ W GDYNI ORAZ JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU POLEGAJĄCA NA: A) PRAWIE LOKALIZACJI W GRUNCIE SIECI PRZESYŁOWYCH, PRZYŁĄCZY ORAZ URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO DOPROWADZENIA I ODPROWADZENIA NOŚNIKA CIEPŁA, B) PRAWIE WSTĘPU NA TEREN NIERUCHOMOŚCI W CELACH ZWIĄZANYCH Z MODERNIZACJĄ, WYMIANĄ, ROZBUDOWĄ LUB PRZEBUDOWĄ, KONSERWACJĄ, REGULACJĄ, EKSPLOATACJĄ URZĄDZEŃ WCHODZĄCYCH W SKŁAD SIECI PRZESYŁOWYCH, PRZYŁĄCZY CIEPŁOWNICZYCH I URZĄDZEŃ POMIAROWO-ROZLICZENIOWYCH ORAZ USUWANIEM EWENTUALNYCH AWARII TYCH URZĄDZEŃ, C) PRAWIE KORZYSTANIA Z POMIESZCZENIA TECHNICZNEGO WĘZŁA CIEPLNEGO ZLOKALIZOWANEGO W BUDYNKU, W CELU LOKALIZACJI UKŁADU POMIAROWO-ROZLICZENIOWEGO,	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)* Lp. 1.	**OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SP.ZO.O**, GDYNIA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
37	**USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU**, 327/2015, 2015-01-27, BEATA FIDRYSIAK, SKIERNIEWICE *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)* DZ. KW./GD1W/00001453/15/001, 2015-02-03 13:23:23, 2015-03-06-10.35.58.679012, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 98-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (416) UPRAWNIENIA NR 4594

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GD1W/00033920/2**, STAN Z DNIA 2021-11-12 13:27

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WEJHEROWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**9**		41, 42
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**6465000,00** (SZEŚĆ MILIONÓW CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ORAZ KOSZTY UBOCZNE, -WEKSEL IN BLANCO WRAZ Z DEKLARACJĄ WEKSLOWĄ WYSTAWIONY W DNIU 10 LIPCA 2019R -UMOWA KREDYTU NR WAR/6570/19/682/RB Z DNIA 10 LIPCA 2019R	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PO HIPOTECE UMOWNEJ ŁĄCZNEJ DO KWOTY 17250000,00ZŁ (NUMER HIPOTEKI 7) HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 6.465000,00ZŁ(NUMER HIPOTEKI 9)		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA,** WARSZAWA, 010778878, 0000011571		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
41	**ZAŚWIADCZENIE BANKU W SPRAWIE USTANOWIENIA HIPOTEKI**, 2019-07-10, BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca)* DZ. KW./GD1W/00014906/19/001, 2019-07-17 13:12:00, 2019-10-22-11.10.40.993097, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
42	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI WRAZ Z ZOBOWIĄZANIEM DO PRZENIESIENIA JEJ NA OPRÓŻNIONE W PRZYSZŁOŚCI MIEJSCE HIPOTRECZNE**, 2019-07-12, JHM2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SKIERNIEWICACH *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca)* DZ. KW./GD1W/00014906/19/001, 2019-07-17 13:12:00, 2019-10-22-11.10.40.993097, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607 516 031 (4157) UPRAWNIENIA NR 4552

Starostwo Powiatowe w Wejherowie
WYDZIAŁ GEODEZJI
84-200 Wejherowo, ul. [illegible] 4
tel. 58 672 [illegible], 58 672 [illegible]
fax 58 672 [illegible], 58 672 [illegible]
Reg. 191[illegible] NIP 586-[illegible]

Nr Kancelaryjny: EG.6621.6163.2021

Województwo	pomorskie
Powiat	wejherowski
Gmina	RUMIA
Miejscowość	RUMIA
Jednostka ewidencyjna	221502_1, RUMIA
Obręb	Nr 0014, OBRĘB 14

WYPIS I WYRYS

I. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

JEDNOSTKA REJESTROWA : **G66** KW: **GD1W/00033920/2**

WŁAŚCICIELE

właściciel :

udział: 1/1 JHM 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH
siedziba: 96-100 SKIERNIEWICE ul.UNII EUROPEJSKIEJ 18A

GRUNTY

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie konturów - użytków gruntowych i klas bonitacyjnych		POWIERZCHNIA w ha		Numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
Arkusz	Nr Działki		opis	oznacz.	użytków i klas	działki	
14	1/11	DĘBOGÓRSKA 132	ter.żabud.inne	Bi	1.2623	1.2623	KW GD1W/00033920/2
Identyfikator działki: 221502_1.0014.1/11							

Razem powierzchnia: **1.2623 ha, słownie: dwanaście tysięcy sześćset dwadzieścia trzy m\2**
cała jednostka: **1.3169 ha, słownie: trzynaście tysięcy sto sześćdziesiąt dziewięć m\2**

Data sporządzenia dokumentu: **2021-08-04**, sporządził(a): MARCYNIUK DOROTA

Integralną część składową niniejszego dokumentu stanowi wyrys z mapy ewidencyjnej przedstawiony na załączniku II.

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Data podpisu / weryfikacji: 2021-08-04

Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji [illegible]

(ciąg dalszy na stronie: 2)

Niniejszy dokument służy na podstawie wpisu do [illegible] zgodnie z art. 24 [illegible] z dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2019 r. Nr 193, poz. 1287)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-619-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Jednostka Rejestrowa: **G66** (Strona: 2)

Starostwo Powiatowe w Wejherowie
WYDZIAŁ GEODEZJI
84-200 Wejherowo, ul. 3 Maja 4
tel. 58 57... do 63
fax 58 572-94-52, 58 572 94-69

Województwo	pomorskie
Powiat	wejherowski
Jednostka ewidencyjna	221502_1, RUMIA
Obręb	Nr 0014, OBRĘB 14

II. WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:2000

Dokument niniejszy jest wyrysem z mapy ewidencyjnej i jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.
Niniejszy dokument stanowiący załącznik do wypisu z rejestru gruntów
z dnia 2021-08-04 sporządzony na podstawie mapy ewidencyjnej - odzwierciedla
stan tej mapy na dzień 2021-08-04.

Data podpisu / weryfikacji: 2021-08-04

STAROSTA WEJHEROWSKI

Z-ca Naczelnika ... Urszula Szczepińska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Starostwo Powiatowe w Wejherowie
WYDZIAŁ GEODEZJI
84-200 Wejherowo ul. 3 Maja 4
tel. 58 572-61-39 do 42
fax 58 572-94-62, 58 572 94-69
Regon 191686414, NIP 588-183-10-62
Nr Kancelaryjny: EG.6621.6163.2021

Województwo	pomorskie
Powiat	wejherowski
Gmina	RUMIA
Miejscowość	RUMIA
Jednostka ewidencyjna	221502_1, RUMIA
Obręb	Nr 0014, OBRĘB 14

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Pozycja kartoteki budynków: **221502_1.0014.G66**

BUDYNEK nr: **32** JEDNOSTKA REJESTROWA: **G66**

Lp. 1; Adres: DĘBOGÓRSKA 132; Status: wybudowany; Data zakończenia budowy: 2014-data wynikająca z dokumentów; Funkcja: KŚT: 103-HANDLOWE I USŁUGOWE "h"

Położenie na działce			Nr ewidenc.	Rok zak.	Lokale w budynku		Powierzchnia	KW	WARTOŚĆ
arkusz	nr działki	nr bud	budynku	budowy	samodzielne	Liczba	budynku w m\2	budynku	budynku w zł
14	1/11	1	32	2014	odr.własność	0	Zabudowy: 3172.00		
Identyfikator budynku: 221502_1.0014.32_BUD					pozost.samodz	0	Użytkowa:		
							- lokali:		
							- pom.przyn.:		

Dane uzupełniające: Liczba kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.0/;

Razem powierzchnia zabudowy: 3172.00 m\2 (trzy tysiące sto siedemdziesiąt dwa)

Data sporządzenia dokumentu: **2021-08-04**, sporządził(a): MARCYNIUK DOROTA

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Data podpisu / weryfikacji: 2021-08-04

Z upoważnienia
Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji
Urszula Szczepińska

Niniejszy dokument służy do potrzeb wpisu do ksiąg wieczystych stosownie do art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księdze wieczystej i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1287)

STAROSTA WEJHEROWSKI * 7 *

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-831
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Załącznik do operatu szacunkowego
Adres nieruchomości: Rumia ul. Dębogórskiej (nr dz. 1/11)

MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 61
TEL. 607-610-63
(4152)
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
UPRAWNIENIA NR 4959

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Załącznik do operatu szacunkowego
Adres nieruchomości: Rumia ul. Dębogórskiej (nr dz. 1/11)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
86-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

	PROGNOZA NA ROK							
Wyszczególnienie	I rok (2021r)	II rok (2022r)	III rok (2023r)	IV rok (2024r)	V rok (2025r)	VI rok (2026r)	VII rok (2027r)	VIII rok (2028r)
Efektywny dochód brutto (EDB)								
JERONIMO MARTINS POLSKA SA	492 664 zł	492 664 zł	492 664 zł	492 664 zł	525 353 zł	525 353 zł	525 353 zł	525 353 zł
EKO Zdrowie Apteka Krzysztofa Furman	82 737 zł	82 737 zł	82 737 zł	78 393 zł	78 600 zł	78 600 zł	78 600 zł	78 600 zł
KALVE GROUP PRZEMYSŁAW KACZMAR	41 796 zł	41 796 zł	41 796 zł	41 796 zł	44 952 zł	54 418 zł	54 418 zł	54 418 zł
Marzena Markowska STUDIO SOLARIUM	30 203 zł	30 203 zł	30 203 zł	30 249 zł	30 342 zł	30 342 zł	30 342 zł	30 342 zł
GOLDEN GYM ARTUR KOSZYŃSKI GOLDEN GYM JAKUB WAWRYKIEWICZ	206 304 zł	206 304 zł	206 304 zł	206 304 zł	206 304 zł	328 664 zł	510 720 zł	510 720 zł
GRUBY BENEK ARKADIUSZ DĄBROWSKI	32 237 zł	32 237 zł	38 644 zł	70 674 zł	70 674 zł	70 674 zł	70 674 zł	70 674 zł
Razem efektywny dochód brutto	**885 942 zł**	**885 942 zł**	**892 348 zł**	**920 081 zł**	**956 225 zł**	**1 088 051 zł**	**1 270 107 zł**	**1 270 107 zł**
Wydatki operacyjne								
Podatek od nieruchomości	87 460 zł	87 460 zł	87 460 zł	91 833 zł	91 833 zł	91 833 zł	96 425 zł	96 425 zł
Ubezpieczenie nieruchomości	3 652 zł	3 652 zł	3 652 zł	3 652 zł	3 652 zł	3 652 zł	3 652 zł	3 652 zł
Wydatki z tytułu konserwacji i napraw bieżących	26 578 zł	28 109 zł	29 728 zł	31 440 zł	32 417 zł	32 642 zł	38 103 zł	38 103 zł
Razem wydatki operacyjne	**117 690 zł**	**119 221 zł**	**120 840 zł**	**126 925 zł**	**127 902 zł**	**128 127 zł**	**138 180 zł**	**138 180 zł**
Razem dochód operacyjny netto (DON)	**768 251 zł**	**766 721 zł**	**771 508 zł**	**793 156 zł**	**828 322 zł**	**959 925 zł**	**1 131 927 zł**	**1 131 927 zł**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 27 M 61
TEL. 667 610 631
(47 5/)
UPRAWNIENIA NR 1992

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1041893686

1 Okres ubezpieczenia: od 13.07.2021 r. do 12.07.2022 r.

2 Ubezpieczający: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
Adres siedziby: MSZCZONOWSKA 33/35 m. 108, 96-100 SKIERNIEWICE REGON: 750780224
E-mail: m.lipinska17@gmail.com Telefon: +48607610631

3 Ubezpieczony: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
Adres siedziby: MSZCZONOWSKA 33/35 m. 108, 96-100 SKIERNIEWICE REGON: 750780224
E-mail: m.lipinska17@gmail.com Telefon: +48607610631

4 Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 140,44 PLN
Składka została opłacona w całości.

6 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
4. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
5. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
6. ☑ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
8. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
9. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 00-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607 610 631 (41) 7 UPRAWNIENIA NR 4692

1041893686/pc:100000347374444/BE20 PIN: 2624

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
   Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
E-mail: m.lipinska17@gmail.com
Telefon: +48607610631

Data zawarcia umowy: 09.07.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
86-100 ŚWIECIE
UL. TRZCIŃSKA 23 M. 61
TEL. 607 610 631
(0152)
UPRAWNIENIA NR 4592

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE, ul. Mszczonowska 33/35, tel. 0607 610 631,
e-mail: magducha9@poczta.onet.pl

egz. nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Rawie Mazowieckiej, ul. Biała, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5, 94/5 (obręb 03, jedn. ewid. 101301_1 Rawa Mazowiecka), gm. Rawa Mazowiecka Miasto, powiat rawski, woj. łódzkie.

Autor operatu:
Rzeczoznawca majątkowy
mgr Magdalena Lipińska

Skierniewice dnia 19.07.2021r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Rawie Mazowieckiej przy skrzyżowaniu ulicy Białej i drogi E-67 Nr 8, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5, 94/5 (obręb 3, jedn. ewid. Rawa Mazowiecka) o łącznej powierzchni 3,3774ha, stanowiąca własność JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18A. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr LD1R/00039360/1 prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej.

Według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej Nr XX/159/2000 z dnia 30.03.2000r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 64, poz. 354 z dnia 16.05.2000r. z późn. zm.) przedmiotowa nieruchomość leży w obszarze:

- **działki nr 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5 - „3.33.PU"** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  - **„3.30.PU"** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- **działka nr 94/5 - „3.33.PU", „3.30.PU"** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  „ 3.18.KDX" - teren komunikacji – ulica pieszo – jezdna.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do szacowanej nieruchomości.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności do gruntu nieruchomości gruntowej [WR], do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności Banku.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości [WR]:

3 959 000 zł

Słownie: trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	19.07.2021r.
Autor operatu:	Rzeczoznawca majątkowy ***mgr Magdalena Lipińska*** zam. 96 -100 Skierniewice, ul. Trzcińska 22, m. 81 Uprawnienia zawodowe nr 4592 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw, nr 3280/LXI/07

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO 2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY 4
1.1. Przedmiot wyceny 4
1.2. Zakres wyceny 4
2. CEL WYCENY 4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
3.1. Podstawa formalna 4
3.2. Podstawy materialno-prawne: 4
3.3. PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE 5
3.4. Źródła danych merytorycznych: 5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 5
5. OPIS I OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY 5
5.1. Stan prawny 5
5.2. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości 6
5.3. Stan zagospodarowania 8
5.4. Informacje o gruncie 8
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM P.Z.P. 9
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY. 10
7.1. Rodzaj określanej wartości. 10
6.1. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY 10
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA. 11
6.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości 12
7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY 18
8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 19
8.2. USTALENIA DODATKOWE. 19
9. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO. 20

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Rawie Mazowieckiej przy skrzyżowaniu ulicy Białej i drogi E-67 Nr 8, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5, 94/5 (obręb 3, jedn. ewid. Rawa Mazowiecka) o łącznej powierzchni 3,3774ha, stanowiąca własność JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18A. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w Księdze Wieczystej nr LD1R/00039360/1 prowadzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do w/w nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości (WR) dla potrzeb ustalenia zabezpieczenia wierzytelności Banku.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi umowa ustna ze Zleceniodawcą – JHM DEVELOPMENT S.A. z/s w Skierniewicach, przy ul. Unii Europejskiej 18A.

3.2. Podstawy materialno-prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 11).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2005 r. Nr 196 poz. 1628).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2011r. Nr 165 poz. 985).
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny 3 „Wycena dla zabezpieczeń wierzytelności"
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 - Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. poz. 59).

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

3.3. Przepisy uzupełniające

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014 poz.121.)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.).

3.4. Źródła danych merytorycznych:

- Dane z Księgi Wieczystej Nr LD1R/00039360/1 prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej.
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Rawie Mazowieckiej w Wydziale Geodezji, Katastru, Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka.
- Własna baza danych o rynku nieruchomości podobnych.
- Oględziny nieruchomości.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

• Data sporządzenia operatu:	19.07.2021 r.
• Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19.07.2021 r.
• Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	19.07.2021 r.
• Data dokonania oględzin nieruchomości:	12.07.2021 r.

5. Opis i określenie przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem niniejszej wyceny uregulowany jest w księdze wieczystej Nr LD1R/00039360/1 urządzonej w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej.

Treść zapisów:

- **Dział I: „Oznaczenie nieruchomości":**

  Województwo łódzkie, powiat rawski, miasto Rawa Mazowiecka, obręb 3.

  Działki nr 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5, 94/5 o łącznej powierzchni 33774m^2

  Sposób korzystania: grunty orne.

- **Dział I: „Spis praw związanych z własnością"** – brak wpisu.
- **Dział II: „Własność":** JHM DEVELOPMENT S.A. z/s w Skierniewicach.
- **Dział III: „Prawa, roszczenia i ograniczenia":** brak wpisu
- **Dział IV: „Hipoteki"** – brak wpisu.

W/w Księgę wieczystą badano dnia 19.07.2021roku.
Wydruk z w/w księgi wieczystej stanowi ***załącznik nr 1*** *niniejszego operatu szacunkowego.*

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

5.2. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości

5.2.1. Lokalizacja ogólna

Rawa Mazowiecka jest jednym z miast województwa łódzkiego i znajduje się pomiędzy dwiema wielkimi aglomeracjami miejskimi (łódzką i warszawską). Obszar miasta znajduje się na Wysoczyźnie Rawskiej. Powierzchnia miasta wynosi 14,28km^2. Miasto zamieszkuje ok. 17,5 tyś. mieszkańców. Rawa Mazowiecka jest miastem powiatowym, pełni ważne funkcje związane z obsługą administracyjną mieszkańców miasta i powiatu. Na terenie miasta znajdują się siedziby władz samorządowych oraz instytucji ważnych dla rozwoju społeczno – gospodarczego. Dużą zaletą Rawy Mazowieckiej jest korzystna lokalizacja w układzie komunikacyjnym kraju. Miasto położone jest niedaleko Łodzi, przy drodze ekspresowej S8 Warszawa-Wrocław. W listopadzie 2005r. została oddana do użytku obwodnica miasta, usprawniająca komunikację na odcinku Warszawa – Łódź. W pobliżu przebiegają autostrady A1 i A2.

Miasto Rawa Mazowiecka pełni wszystkie funkcje obsługi ludności. Są tutaj zlokalizowane podstawowe usługi, gwarantujące zaspokojenie potrzeb mieszkańców na poziomie odpowiadającym obecnym standardom cywilizacyjnym charakterystycznym dla średnich miast. Łatwa dostępność komunikacyjna do Rawy Mazowieckiej ze wszystkich jednostek osadniczych gmin otaczających (istniejący system dróg ukierunkowany jest „na miasto") oraz rozwinięta miejska infrastruktura społeczna to czynniki, które gwarantują ze strony miasta również dogodną obsługę ludności powiatu ziemskiego w zakresie usług ponadlokalnych.

5.2.2. Lokalizacja szczegółowa

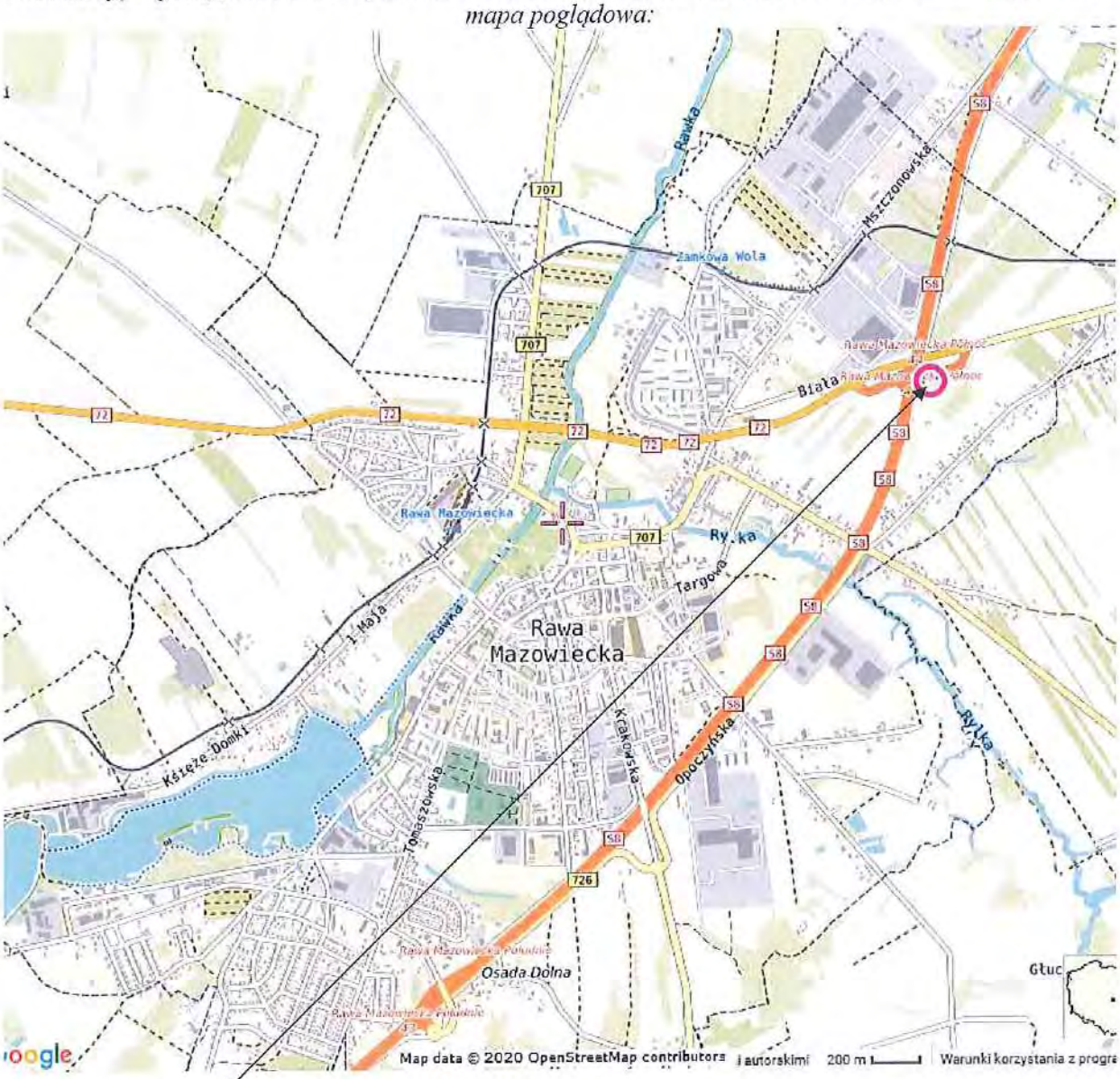
Obręb nr 3, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, położony jest w północnej części miasta.

Przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca w ewidencji gruntów działki nr 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5, 94/5 o łącznej powierzchni 3,3774 ha, znajduje się w części produkcyjno – usługowej obrębu nr 3, przy skrzyżowaniu ulicy Białej i drogi międzynarodowej drogi E67 Warszawa – Berlin. Przedmiotowa nieruchomość od strony północnej przylega bezpośrednio do ulicy Białej, natomiast od strony zachodniej przylega bezpośrednio do trasy E – 67 Nr 8. W bliskim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny niezabudowane o takiej samej funkcji co nieruchomość wyceniana.

Lokalizację szczegółową przedmiotowej nieruchomości (jako terenu komercyjnego) ze względu na położenie (bezpośrednio przy trasie, do wykorzystania „biznesowego") oceniono jako korzystną.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 61 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

Lokalizację ogólną przedmiotowej nieruchomości na tle miasta Rawa Mazowiecka przedstawia poniższa mapa poglądowa:



Lokalizacja ogólna przedmiotu wyceny

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Lokalizację szczegółową przedmiotowej nieruchomości przedstawia poniższa mapa poglądowa:

Lokalizacja szczegółowa przedmiotu wyceny

5.3. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana bez naniesień budowlanych, częściowo zakrzaczona, nieuzbrojona, stanowi grunt przeznaczony pod funkcję produkcyjno – usługową.

*Dokumentacja fotograficzna stanowi **załącznik nr 4** niniejszego operatu.*

5.4. Informacje o gruncie

Oznaczenie w ewidencji gruntów:

- Jednostka ewidencyjna: Miasto Rawa Mazowiecka
- Obręb: nr 3
- Działki: nr 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5, 94/5

Powierzchnia łączna działek: 3,3774 ha

Właściciel: JHM DEVELOPMENT S.A. z/s w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18A.

*Wypis z rejestru gruntów stanowi **załącznik nr 2**.*

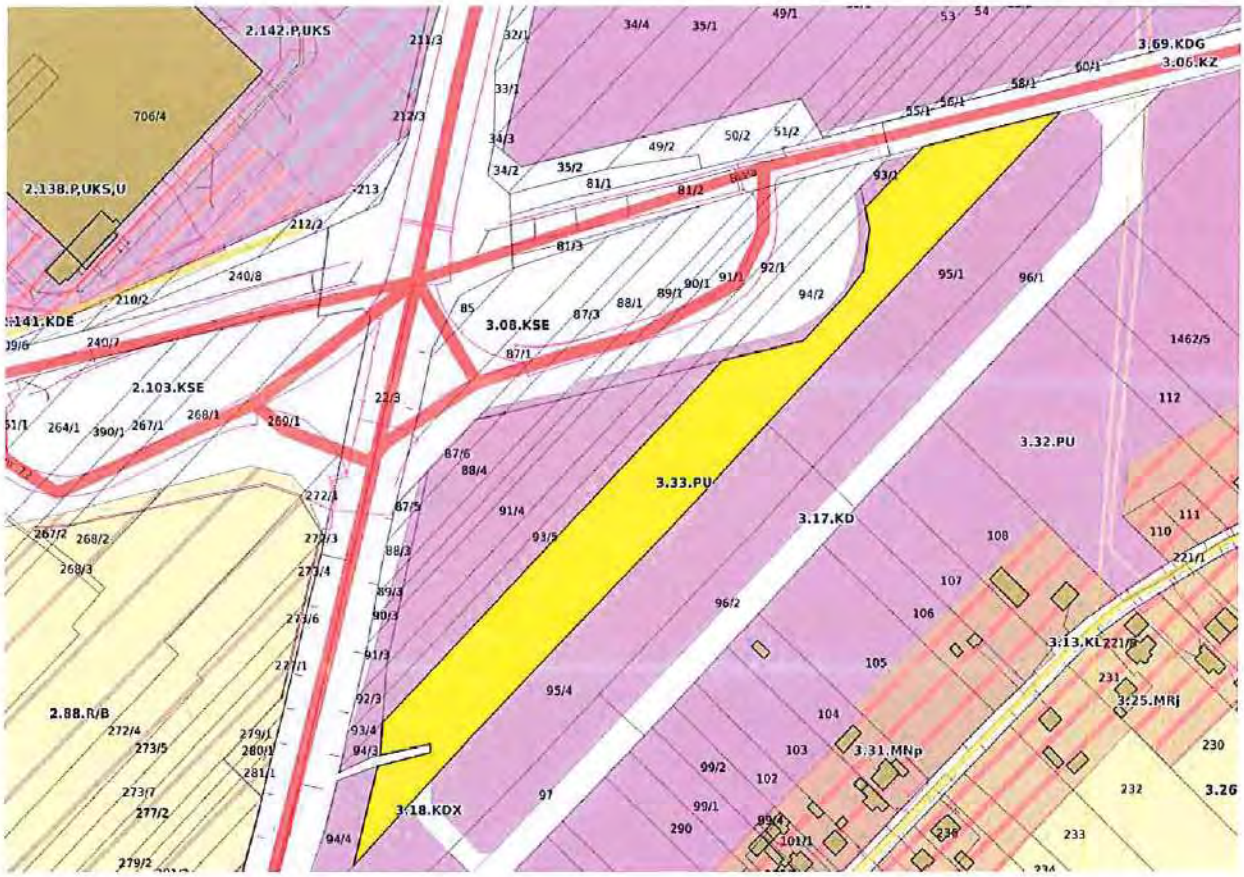
*Mapa ewidencyjna stanowi **załącznik nr 3**.*

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAŁGORZATA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 61 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

6. *Przeznaczenie w miejscowym p.z.p.*

Według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej Nr XX/159/2000 z dnia 30.03.2000r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 64, poz. 354 z dnia 16.05.2000r. z późn. zm.) przedmiotowa nieruchomość leży w obszarze:

- **działki nr 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5 - „3.33.PU"** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  - **„3.30.PU"** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- **działka nr 94/5 - „3.33.PU", „3.30.PU"** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  „ 3.18.KDX" - teren komunikacji – ulica pieszo – jezdna.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-510-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

7. Przedstawienie sposobu wyceny.

7.1. Rodzaj określanej wartości.

6.1. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Stosownie do zapisów rozporządzenia nr 575/2013- „CRR" artykuł 4 paragraf 76 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako *„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej."*

Interpretacja pojęć użytych w/w definicjach:

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena" - to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

- Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku" - to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można" oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

- Pojęcie „w dniu wyceny" Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuacje aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najkorzystniejszym.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 154. *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawne, Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3, rodzaj nieruchomości, wewnętrzne przepisy banku, w niniejszym operacie określono wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi m.in.:

Art. 153. 1. *„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej".*

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi m.in.:

§ 4.2. *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku*

§ 4.4. *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmio-*

tem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Wartość rynkową (W_R) $1m^2$ powierzchni gruntu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

$C_{śr}$ – cena średnia $1m^2$ pow. gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej.

u_i – oznacza wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość gruntu

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych.

Podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży powinny pochodzić z aktów notarialnych. Rzeczoznawca powinien każdorazowo dokonywać oceny wiarygodności cen zawartych w tych aktach, z punku widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

6.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

6.3.1. Analiza rynku

- rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w m.p.z.p. lub studium uwarunkowań i kier. zagosp. przestrzennego pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- obszar rynku : miasto Rawa Mazowiecka oraz inne miasta wchodzące w skład województwa łódzkiego i mazowieckiego (tj. powiat żyrardowski i sochaczewski).
- okres analizy cen rynkowych: od lipca 2019 roku do lipca 2021roku.

Na potrzeby niniejszej wyceny przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości. Okres badania rynku obejmował ostatnich 24 miesięcy. W przypadku wyżej określonego rodzaju rynku nieruchomości obszar analizy rozszerzono na cały teren województwa łódzkiego i mazowieckiego, gdyż jest to rynek średnio rozwinięty, tym bardziej w przypadku nieruchomości o znacznej powierzchni. W dwuletnim okresie analizy w samym mieście Rawa Mazowiecka odnotowano niewystarczającą liczbę transakcji do prawidłowego przeprowadzenia podejścia porównawczego. Do analizy przywołano transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości produkcyjno usługowych ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości zlokalizowanych przy drogach krajowych czy trasach szybkiego ruchu. Od wielu lat obserwuje się dość spore zainteresowanie nieruchomości

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 602 [illegible] UPRAWNIENIA NR [illegible]

mościami podobnymi co nieruchomość wyceniana tj. nieruchomości gruntowe o znacznych powierzchniach zlokalizowane przy drogach krajowych, trasach szybkiego ruchu, autostradach. Sytuacja ta spowodowana jest faktem, iż w ostatnim okresie na gruntach tego typu powstają głównie duże centra logistyczne, dlatego też jest to rynek rozwijający się i popyt na tego typu nieruchomości jest dość znaczny.

Jak wykazało badanie rynku nieruchomości podobnych cechami o charakterze cenotwórczym są:

- lokalizacja szczegółowa – analizując rynek nieruchomości usługowych i produkcyjno – usługowych, zaobserwowano iż nieruchomości zlokalizowane przy drogach krajowych, ekspresowych z bezpośrednim zjazdem lub w typowo przemysłowo - produkcyjnych częściach miasta z bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną osiągają zdecydowanie wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości położone w oddaleniu od zjazdu z głównych szlaków komunikacyjnych lub w rejonach miasta dopiero rozwijających, ze średnią dostępnością komunikacyjną.
- powierzchnia gruntu - w trakcie analizy zaobserwowano, iż działki o większej powierzchni charakteryzują się mniejszym popytem niż działki mniejsze; wraz ze wzrostem powierzchni maleje cena 1 m^2 gruntu.
- kształt nieruchomości – nieruchomości o kształcie regularnym, niezbyt wydłużone posiadają większe możliwości zagospodarowania i osiągają wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości o nieregularnym kształcie, znacznie wydłużone.
- dostęp do uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej – nieruchomości posiadające dostęp do pełnego uzbrojenia osiągają wyższe ceny jednostkowe niż nieruchomości posiadające niepełny lub podstawowy.

Nie brano pod uwagę lokalizacji ogólnej - analiza rynków nieruchomości w analizowanych miastach wykazała, iż ceny jednostkowe nieruchomości z sektora produkcyjno – usługowego, przemysłowego czy też ogólnie mówiąc sektora komercyjnego są na bardzo zbliżonym poziomie, dlatego też zdecydowano się nie korygować wytypowanych transakcji z tytułu lokalizacji ogólnej.

Ceny jednostkowe gruntu w zależności od w/w cech kształtują się na poziomie 80,00 – 139,50 zł/m^2.

W trakcie analizy nie odnotowano zmiany cen transakcyjnych z tyt. upływu czasu.

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 powierzchni gruntu.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

W tabeli przedstawiono transakcje dotyczące niezabudowanych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno - usługową, które były przedmiotem obrotu na obszarze rynku przyjętym do analizy w okresie od lipca 2019r. – do lipca 2021r. Przyjęte do analizy nieruchomości nie odbiegają od przedmiotu wyceny stanem prawnym, przeznaczeniem w planie miejscowym oraz rodzajem transakcji.

Wykaz wiarygodnych transakcji przedstawia poniższa tabela.

lp	Data	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa	Lokalizacja ogólna	Lokalizacja szczegółowa	Powierzchnia gruntu [m^2]
1.	26.11.2020	1 105 950 zł	138,24 zł	Mszczonów	ul. Odnawialna	8000
2.	12.08.2020	2 221 060 zł	100,41 zł	Skierniewice	ul. Rybickiego	22121
3.	19.08.2019	3 098 775 zł	84,23 zł	Rawa Mazowiecka	ul. Opoczyńska	36788
4.	18.11.2020	586 400 zł	87,86 zł	Radomsko	ul. Duńska	6674
5.	15.06.2021	856 000 zł	139,50 zł	Rzgów	ul. Leśna	6136
6.	09.11.2020	676 500 zł	106,55 zł	Brzeziny	ul. Wojska Polskiego	6349
7.	15.10.2020	2 800 000 zł	94,94 zł	Mszczonów	ul. Odnawialna	29493
8.	24.10.2019	3 626 016 zł	101,23 zł	Sochaczew	ul. Olimpijska	35819
9.	22.10.2020	4 957 787 zł	101,00 zł	Radomsko	ul. Stolarzy	49087
10.	30.08.2019	626 200 zł	104,07 zł	Koluszki	Brzechwy	6017
11.	23.02.2021	2 194 720 zł	80,00 zł	Rawa Mazowiecka	ul. Mszczonowska	27434
	Cena średnia					**103,46 zł**

Kolorem szarym zaznaczono transakcję o cenie jednostkowej max i transakcję o cenie jednostkowej min.

Z wybranych transakcji została wyliczona cena średnia, która wynosi **103,46 zł/m^2**

Cena minimalna – 80,00 zł/m^2

Cena maksymalna – 139,50 zł/m^2

$$- \Delta C = C_{max} - C_{min} = 59,50 \text{ zł/m}^2$$

Zakres sumy współczynników korygujących znajdzie się w przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^{n} U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

Wartości brzegowe współczynników korygujących:

$$\textbf{Współczynnik min.} = \frac{C_{min.}}{C_{śred.}} = \frac{80{,}00\ zł/m^2}{103{,}46\ zł/m^2} = 0{,}773$$

$$\textbf{Współczynnik max.} = \frac{C_{max.}}{C_{śred.}} = \frac{139{,}50\ zł/m^2}{103{,}46\ zł/m^2} = 1{,}348$$

Na podstawie własnej analizy cen transakcyjnych oraz uwzględniając informacje pochodzące biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny. **Cechy rynkowe i ich wagi** dla określonego rynku lokalnego są następujące:

- Lokalizacja szczegółowa 45 %
- Kształt nieruchomości 15 %
- Dostęp do uzbrojenia w infrastrukturę tech.: 20 %
- Powierzchnia gruntu 20 %

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto skalę ocen podaną w poniższej tabeli:

CECHA RYNKOWE	OCENA	OPIS
Lokalizacja szczegółowa	korzystna - nieruchomości zlokalizowane przy drogach krajowych oraz posiadające zjazd z tych dróg a także w rejonach typowo przemysłowych miast przy głównych szlakach komunikacyjnych	
	średnio korzystna - nieruchomości zlokalizowane w niedalekiej odległosci od dróg krajowych z dojazdem drogą asfaltową, a także nieruchomości zlokalizowane przy drogach lokalnych w stefie przemysłowej miasta, korzystne sąsiedztwo dla rozwoju nieruchomości usługowo - produkcyjnych	
Powierzchnia gruntu (m^2)	do 10 000 m^2	
	od 10 000m^2 do 30 0000m^2	
	powyżej 30 000 m^2	
Kształt nieruchomości	korzystny	
	średnio korzystny	
	niekorzystny	
Dostęp do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną	pełny (en.el., wod., kan., gaz)	
	niepełny (en. el., wod. brak kan. lub gazu)	
	podstawowy (en. el., wod.)	

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

Opis nieruchomości gruntowych o cenach skrajnych

Nieruchomość gruntowa o cenie maksymalnej (C_{max})

Nieruchomość gruntową niezabudowaną i jej cechy rynkowe o cenie maksymalnej reprezentuje transakcja kupna – sprzedaży nr 5 (Tabela 1), która zawarta została w czerwcu 2021r. Nieruchomość położna jest w Rzgowie przy ul. Leśnej (przy zjeździe z trasy Katowickiej) – rejon typowo przemysłowo usługowy miasta) – lokalizacja szczegółowa korzystna. Nieruchomość posiada średnio korzystny kształt. Nieruchomość o powierzchni 6 136m^2. Cena transakcyjna 856 000zł, cena jednostkowa za 1m^2 pow. gruntu – 139,50 zł/m^2. Dostęp do uzbrojenia – pełny.

Nieruchomość gruntowa o cenie minimalnej (C_{min})

Nieruchomość gruntową niezabudowaną i jej cechy rynkowe o cenie minimalnej reprezentuje transakcja kupna – sprzedaży nr 11 (Tabela 1), która zawarta została w lutym 2021r. Nieruchomość położna jest w Rawie Mazowieckiej, przy drodze wewnętrznej dojazdowej o nawierzchni gruntowej, odchodzącej od ul. Mszczonowskiej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość zlokalizowana w produkcyjno – usługowej części miasta, dojazd drogą gruntową – ulica dojazdowa – odchodząca od ulicy Mszczonowskiej. Lokalizacja szczegółowa – średnio korzystna. Nieruchomość o powierzchni 27 434m^2. Cena transakcyjna 2 194 720zł, cena jednostkowa za 1m^2 pow. gruntu - 80,00zł/m^2. Dostęp do podstawowego uzbrojenia.

Ocena nieruchomości o cenie minimalnej ($C_{min.}$) i cenie maksymalnej ($C_{max.}$) w kontekście cech rynkowych:

Tab. Nr 3

Lp.	Cech rynkowe	Charakterystyka	
		C_{min}	C_{max}
1.	Lokalizacja szczegółowa	średnio korzystna	korzystna
2.	Powierzchnia gruntu	27 434m^2	6136m^2
3.	Kształt nieruchomości	średnio korzystny	średnio korzystny
4.	Dostęp do uzbrojenia	podstawowy	pełny

Ocena szacowanej nieruchomości pod kątem cech rynkowych:

Tab. Nr 4

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1.	Lokalizacja szczegółowa	korzystna
2.	Powierzchnia gruntu (m^2)	33 774m2
3.	Kształt nieruchomości	średnio korzystny
4.	Dostęp do uzbrojenia	niepełny

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 06-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

Określenie współczynnika korygującego

Poniższa tabela przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny oraz zakres współczynników korygujących i ich sumę.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δ (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników korygujących
			min.	max	
1.	Lokalizacja szczegółowa	45%	0,348	0,607	0,607
2.	Kształt nieruchomości	15%	0,115	0,201	0,158
3.	Dostęp do uzbrojenia	20%	0,155	0,270	0,213
4.	Powierzchnia gruntu (m^2)	20%	0,155	0,270	0,155
Suma		**100%**	**0,773**	**1,348**	**1,133**

Wyliczenie wartości 1 m^2 gruntu [W_R] :

Wartość rynkową (W_R) 1m^2 powierzchni gruntu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

$C_{śr}$ – cena średnia 1 m^2 powierzchni gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej.

u_i – oznacza wielkość i- tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość gruntu.

n– liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych.

$$W_R = 103{,}46 \text{ zł/m}^2 \times 1{,}133 = 117{,}22 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów w jako działki nr 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5, 94/5 o łącznej powierzchni 33 774m² wynosi:

33774 m^2 pow. x 117,22 zł/m^2 = 3 958 988,28 zł

Przyjęto: 3 959 000 zł

Słownie: trzy miliony dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 61 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Niniejszy operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości położonej w Rawie Mazowieckiej przy ul. Białej. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny - określona wartość, to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Dla potrzeb wyceny określono obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powzięto informacje, a następnie poddano je analizie, w wyniku, której ustalono i wyliczono wartość rynkową na poziomie:

- Wartość rynkowa nieruchomości: **3 959 000 zł**

Wartość rynkowa przedmiotowego prawa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

Określenie obszarów ryzyka związanych z wycenianą nieruchomością stanowi załącznik niniejszego operatu.

Analiza wyników

Określona wartość stanowi cenę jaka najprawdopodobniej zostałyby uzyskana przy sprzedaży wycenianej nieruchomości niezabudowanej o przeznaczeniu produkcyjno – usługowym, położonej w Rawie Mazowieckiej, przy ul. Białej. Wartość ta uwzględnia uwarunkowania rynku lokalnym oraz szczególne własności przedmiotu wyceny o charakterze cenotwórczym.

Określona wartość 1m^2 powierzchni gruntu w wysokości 117,22zł mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych podobnych nieruchomości (C_{min} 80,00zł/m^2, C_{max} 139,50zł/m^2), ustalonym w trakcie analizy rynku.

Obliczona wartość może zostać wykorzystana dla celów niniejszej wyceny (dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności Banku).

Skierniewice, 19 lipiec 2021r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

8.1. Klauzule

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- Potwierdzam, że w procesie sporządzenia operatu uwzględnione zostały Wytyczne Banku dotyczące określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku.
- Przyjmuję odpowiedzialność wobec Banku za sporządzoną wycenę przedmiotowej nieruchomości.
- Operat sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- **Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków (w tym podatku VAT) i opłat.**
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

8.2. Ustalenia dodatkowe.

- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie najbardziej prawdopodobnej wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Starostwa

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22, M. 81 UPRAWNIENIA NR 45

Powiatowe, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,

- Podana wartość, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.
- Określona wartość rynkowa nie uwzględnia ewentualnych zmian wywołanych na rynku nieruchomości na skutek pandemii ogłoszonej przez Ministerstwo Zdrowia Rzeczypospolitej Polskiej.

Koniec operatu.

9. Załączniki do operatu szacunkowego.

1) Wydruk księgi wieczystej z Centralnej Bazy Ksiąg Wieczystych.
2) Wypis z rejestru gruntów
3) Mapa ewidencyjna
4) Dokumentacja fotograficzna
5) Określenie obszarów ryzyka związanych z wycenianą nieruchomością
6) Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej
7) Polisa ubezpieczeniowa

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1R/00039360/1**, STAN Z DNIA 2021-07-19 10:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RAWIE MAZOWIECKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		1	1, 2, 3, 4, 5

Działki ewidencyjne

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		**87/6**	1, 2, 3, 4, 5, 13
Identyfikator działki		101301_1.0003.87/6	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		3, OBRĘB 3	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, RAWSKI, RAWA MAZOWIECKA M., RAWA MAZOWIECKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1R / 00036002 / 3, 523,0000 M2	

Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		**88/4**	1, 2, 3, 4, 5, 13
Identyfikator działki		101301_1.0003.88/4	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		3, OBRĘB 3	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, RAWSKI, RAWA MAZOWIECKA M., RAWA MAZOWIECKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1R / 00036002 / 3, 1689,0000 M2	

Lp. 3.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		**89/4**	1, 2, 3, 4, 5, 13
Identyfikator działki		101301_1.0003.89/4	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		3, OBRĘB 3	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, RAWSKI, RAWA MAZOWIECKA M., RAWA MAZOWIECKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1R / 00036002 / 3, 1136,0000 M2	

Lp. 4.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		**90/4**	1, 2, 3, 4, 5, 13
Identyfikator działki		101301_1.0003.90/4	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		3, OBRĘB 3	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, RAWSKI, RAWA MAZOWIECKA M., RAWA MAZOWIECKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1R / 00036002 / 3, 1130,0000 M2	

Lp. 5.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		**91/4**	1, 2, 3, 4, 5, 13
Identyfikator działki		101301_1.0003.91/4	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		3, OBRĘB 3	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, RAWSKI, RAWA MAZOWIECKA M., RAWA MAZOWIECKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1R / 00036002 / 3, 3316,0000 M2	

Lp. 6.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		**92/4**	1, 2, 3, 4, 5, 13
Identyfikator działki		101301_1.0003.92/4	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		3, OBRĘB 3	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, RAWSKI, RAWA MAZOWIECKA M., RAWA MAZOWIECKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1R / 00036002 / 3, 2684,0000 M2	

Lp. 7.		---	Nr podstawy wpisu

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRAUGUTTA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4592

Numer działki		**93/1**	1, 2, 3, 4, 5, 13
Identyfikator działki		101301_1.0003.93/1	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		3, OBRĘB 3	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, RAWSKI, RAWA MAZOWIECKA M., RAWA MAZOWIECKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1R / 00036002 / 3, 377,0000 M2	
Lp. 8.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		**93/5**	1, 2, 3, 4, 5, 13
Identyfikator działki		101301_1.0003.93/5	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		3, OBRĘB 3	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, RAWSKI, RAWA MAZOWIECKA M., RAWA MAZOWIECKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1R / 00036002 / 3, 2760,0000 M2	
Lp. 9.		---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		**94/5**	1, 2, 3, 4, 5, 13
Identyfikator działki		101301_1.0003.94/5	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*		3, OBRĘB 3	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, RAWSKI, RAWA MAZOWIECKA M., RAWA MAZOWIECKA	
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*		LD1R / 00036002 / 3, 20173,0000 M2	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**3,3774 HA**	13

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**MAPA SYTUACYJNA Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH**, 2006-03-29, STAROSTWO POWIATOWE, RAWA MAZOWIECKA; 6A *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1R/00002756/08/001, 2008-06-30 10:22:05, 2008-09-10-09.16.43.523016, NIE, 3 VERTE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
2	**MAPA SYTUACYJNA Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH**, 2006-03-29, STAROSTWO POWIATOWE, RAWA MAZOWIECKA; 7A *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1R/00002756/08/001, 2008-06-30 10:22:05, 2008-09-10-09.16.43.523016, NIE, 3 VERTE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
3	**MAPA SYTUACYJNA Z WYKAZEM ZMIAN GRUNTOWYCH**, 2006-03-29, STAROSTWO POWIATOWE, RAWA MAZOWIECKA; 8A *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1R/00002756/08/001, 2008-06-30 10:22:05, 2008-09-10-09.16.43.523016, NIE, 3 VERTE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
4	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2006-06-18, STAROSTWO POWIATOWE, RAWA MAZOWIECKA; 11-13 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1R/00002756/08/001, 2008-06-30 10:22:05, 2008-09-10-09.16.43.523016, NIE, 3 VERTE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
5	**MAPA SYTUACYJNA**, 2002-03-08, STAROSTWO POWIATOWE, RAWA MAZOWIECKA; 34, LD1R/00030042/3 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./LD1R/00002756/08/001, 2008-06-30 10:22:05, 2008-09-10-09.16.43.523016, NIE, 3 VERTE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
13	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW - GG.I.6621.2188.2013**, 2013-04-17, STAROSTWO POWIATOWE, RAWA MAZOWIECKA; 92-93 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1R/00001726/13/002, 2013-04-22 10:32:27, 2013-04-24-09.43.59.836752, NIE, 90-91 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 61
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1R/00039360/1**, STAN Z DNIA 2021-07-19 10:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RAWIE MAZOWIECKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-831
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1R/00039360/1**, STAN Z DNIA 2021-07-19 10:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RAWIE MAZOWIECKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.		---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /1**	---	20
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*		**JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA**, SKIERNIEWICE, 100522155			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
20	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 2162/2015, 2015-11-24, ELŻBIETA WIEPRZKOWICZ, SKIERNIEWICE; 290-293 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1R/00004446/15/001, 2015-12-03 13:40:27, 2016-01-29-14.27.42.641855, NIE, 290-293 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1R/00039360/1**, STAN Z DNIA 2021-07-19 10:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RAWIE MAZOWIECKIEJ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1R

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4599

Nr kancelaryjny: GG.II.6621.157.2020

Województwo: **łódzkie**
Powiat: **rawski**
Jednostka ewidencyjna: **101301_1, Rawa Mazowiecka - miasto**
Obręb ewidencyjny: **101301_1.0003, Obręb 3**

STAROSTA RAWSKI
Plac Wolności 1
96-200 Rawa Mazowiecka

(nazwa organu wydającego dokument)

JHM AB
0XdKBKb

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 29-04-2020 08:42:00

Nr jednostki rejestrowej: **G171**

Osoby: 1

Udział Forma władania	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	JHM DEVELOPMENT S.A REGON: 100522155 NIP: 8361812427 siedziba: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

Działki ewidencyjne: 9

Arkusz	*Nr działki*	*Adres / Położenie*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
				Użytek	*Pow. [ha]*	
5	**87/6**		0.0523	RV	0.0523	LD1R/00039360/1
Identyfikator: 101301_1.0003.87/6; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 780700; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						
5	**88/4**		0.1689	RV	0.1689	LD1R/00039360/1
Identyfikator: 101301_1.0003.88/4; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 780700; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						
5	**89/4**		0.1136	RIVb RV RVI	0.0056 0.1060 0.0020	LD1R/00039360/1
Identyfikator: 101301_1.0003.89/4; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 780700; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						
5	**90/4**		0.1116	RIVb RV RVI	0.0136 0.0905 0.0075	LD1R/00039360/1
Identyfikator: 101301_1.0003.90/4; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 780700; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						
5	**91/4**		0.3316	RIVb RV RVI PsIV	0.0558 0.2494 0.0168 0.0096	LD1R/00039360/1
Identyfikator: 101301_1.0003.91/4; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 780700; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						
5	**92/4**		0.2684	RIVb RV RVI PsIV	0.0400 0.1978 0.0022 0.0284	LD1R/00039360/1
Identyfikator: 101301_1.0003.92/4; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 780700; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						
5	**93/1**		0.0377	RV	0.0377	LD1R/00039360/1
Identyfikator: 101301_1.0003.93/1; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 780700; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						
5	**93/5**		0.2760	RIVb RV PsIV	0.0358 0.2012 0.0390	LD1R/00039360/1
Identyfikator: 101301_1.0003.93/5; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 780700; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						
5	**94/5**		2.0173	RIVb RV PsIV N	0.1067 1.5394 0.3408 0.0304	LD1R/00039360/1
Identyfikator: 101301_1.0003.94/5; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 780700; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA LIPIŃSKA 96-100 SKIERNIEWICE UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81 TEL. 607-610-631 (4157) UPRAWNIENIA NR 4502

Nr kancelaryjny: GG.II.6621.157.2020

Razem powierzchnia działek [ha]:	3.3774	ha
Słownie:	trzy hektary trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
N - Nieużytki
PsIV - Pastwiska trwałe
RIVb - Grunty orne
RV - Grunty orne
RVI - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Dorota Sitarek
29-04-2020

(sporządził: data i podpis)

STAROSTA RAWSKI

(pieczęć urzędowa)

Z up. STAROSTY
mgr Dorota Sitarek
Młodszy Referent w Wydziale Geodezji, Katastru, Gospodarki Nieruchomościami

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-510-531
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Nr konc.:GGJ.6621.157.2020

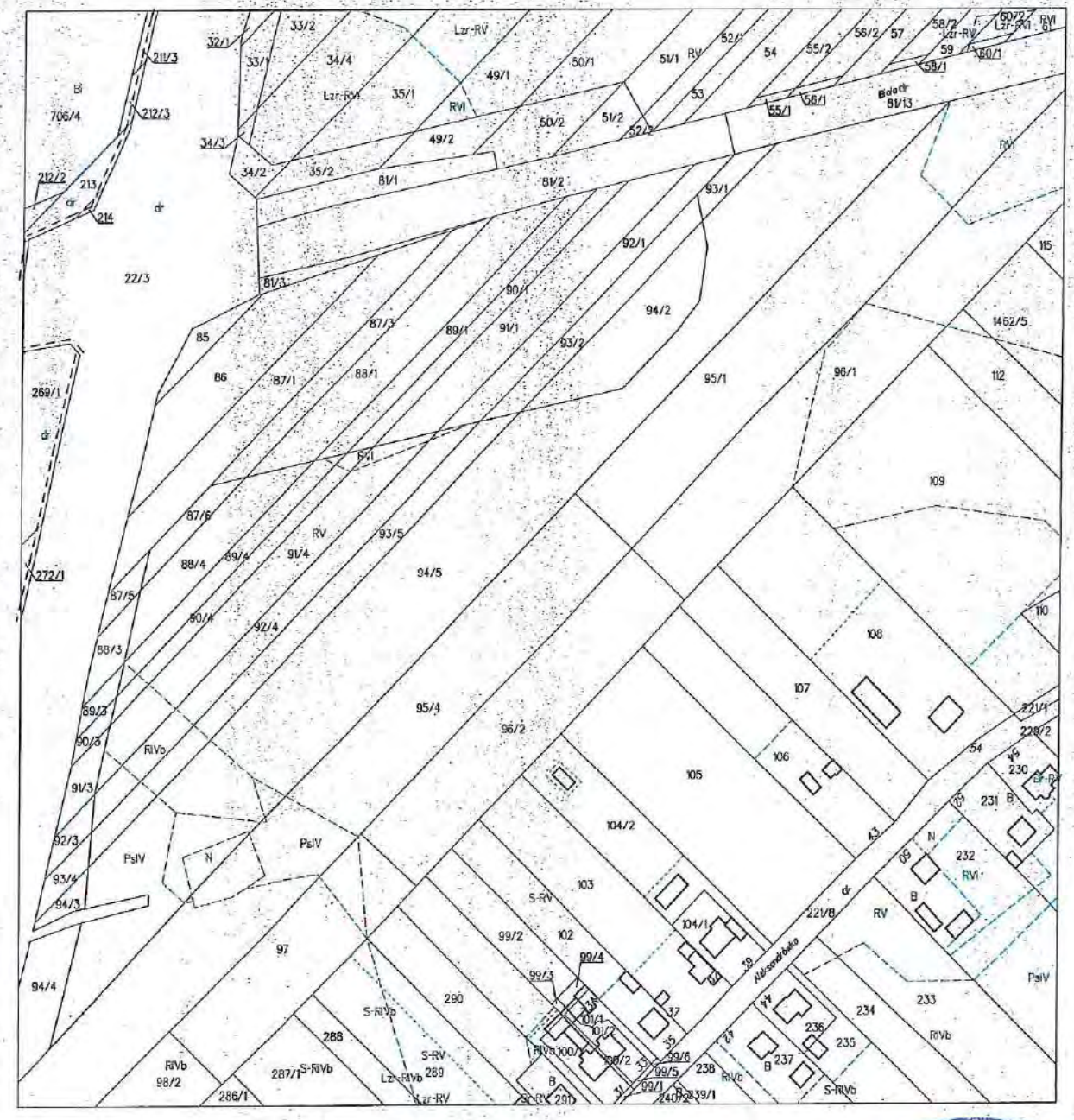
STAROSTA RAWSKI
Plac Wolności 1
96-200 Rawa Mazowiecka

Województwo: łódzkie
Powiat: rawski
Jednostka ewidencyjna: 101301_1, Rawa Mazowiecka - miasto
Obręb: 101301_1.0003, Obręb 3
Działka:

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:2000

Działka: 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5, 94/5



Z up STAROSTY
mgr Dorota Sitarek
Młodszy Referent w Wydziale Geodezji
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

STAROSTA RAWSKI

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
(41157)

"Dokument niniejszy jest wyrysem z mapy ewidencyjnej i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej"

Rawa Mazowiecka dn. 29.04.2020
Sporządził(a) wyrys: Dorota Sitarek

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Załącznik do operatu szacunkowego
Adres nieruchomości: Rawa Mazowiecka ul. Biała

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

Zgodnie ze Standardem Zawodowym Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności" uzgodnionym 04.01.2010 r. (Komunikat Ministra Infrastruktury z 4-01-2010 roku) wskazano obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością:

Ryzyko związane z sytuacją na rynku nieruchomości	**Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów**
Średnie ryzyko, co jest spowodowane dość stabilną sytuacją na lokalnym rynku nieruchomości o charakterze mieszkaniowym.	Ryzyko wynikające ze stanu prawnego nieruchomości – nie stwierdzono
Określona wartość rynkowa nie uwzględnia ewentualnych zmian wywołanych na rynku nieruchomości w skutek pandemii ogłoszone przez Władze Rzeczypospolitej Polskiej. Tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020r. będzie w pewnym stopniu korygować w dół ceny nieruchomości.	Ryzyko wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – nie stwierdzono.
	Ryzyko lokalizacji - nie stwierdzono
	Ryzyko wynikające z sąsiedztwa nieruchomości - nie stwierdzono
	W stanie na dzień wyceny – nieruchomość gruntowa niezabudowana o przeznaczeniu produkcyjno – usługowym, położona w Rawie Mazowieckiej przy ul. Białej i drogi E-67 nr 8. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Posiada dostęp do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną w postaci energi elekrtycznej, wodociągu i gazu.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

WARTOŚĆ W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest wstanie spłacić zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytobiorcy. Pośpiech ten powoduję skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

WRW = Wr * Wa * Wc

Gdzie:

Wr – wartość rynkowa,

Wa – współczynnik ogólnej atrakcyjności,

Wc – współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie 10%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduję, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 5%. Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 15% bonifikaty, w przypadku przedmiotowej nieruchomości, pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie około 12 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

Wa = 0,90 (10% obniżenia wartości),

Wc = 0,95 (5% obniżenia wartości).

WRW = 3 959 000zł * 0,90 * 0,95 = 3 384 945 zł

Po zaokrągleniu: 3 385 000 zł

Słownie: trzy miliony trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1041893686

1 **Okres ubezpieczenia: od 13.07.2021 r. do 12.07.2022 r.**

2 **Ubezpieczający: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA**
Adres siedziby: MSZCZONOWSKA 33/35 m. 108, 96-100 SKIERNIEWICE
E-mail: m.lipinska17@gmail.com
Telefon: +48607610631
REGON: 750780224

3 **Ubezpieczony: KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA**
Adres siedziby: MSZCZONOWSKA 33/35 m. 108, 96-100 SKIERNIEWICE
E-mail: m.lipinska17@gmail.com
Telefon: +48607610631
REGON: 750780224

4

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 **Składka łączna: 140,44 PLN**
Składka została opłacona w całości.

6 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

7 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
4. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
5. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
6. ☑ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
7. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
8. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
9. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 32 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR ASG

1041893686/pc:100000347374444/BE20 PIN: 2624

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. - adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
   Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
E-mail: m.lipinska17@gmail.com
Telefon: +48607610631

Data zawarcia umowy: 09.07.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA LIPIŃSKA
96-100 SKIERNIEWICE
UL. TRZCIŃSKA 22 M. 81
TEL. 607-610-631
(4157)
UPRAWNIENIA NR 4592

ZAŁĄCZNIK 5
KOPIA WYCENY PRZEDMIOTU HIPOTEKI

[strona celowo pozostawiona pusta; wycena została załączona jako Załącznik 3 do Warunków Emisji Obligacji serii E stanowiących Załącznik 4 do niniejszej Noty Informacyjnej]

ZAŁĄCZNIK 6
DOKUEMTY ZABEZPIECZEŃ

KOPIA (I) UMOWY Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ, (II) UMOWY PORĘCZENIA; (III) PODDANIA SIĘ EGZEKUCJI PRZEZ PORĘCZYCIELA; (IV) PODDANIA SIĘ EGZEKUCJI PRZEZ EMITENTA; (V) UMOWY CESJI.

[strona celowo pozostawiona pusta]

GIDE
GIDE LOYRETTE NOUEL

UMOWA
O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

pomiędzy

JHM DEVELOPMENT S.A.
jako Emitentem

a

GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sadownik sp.k.
jako Administratorem Zabezpieczeń

z dnia 25 listopada 2021 r.

SPIS TREŚCI

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA 3

2. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA 6

3. POWOŁANIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ 7

4. USTANOWIENIE I ZWALNIANIE ZABEZPIECZEŃ 13

5. OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ 13

6. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA 16

7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA 17

8. OBOWIĄZYWANIE UMOWY I WYGAŚNIĘCIE LUB ZWOLNIENIE ZABEZPIECZENIA 17

9. ZAWIADOMIENIA 18

10. ZANIECHANIE WYKONANIA PRAWA 19

11. TRWAŁOŚĆ ZOBOWIĄZANIA I KLAUZULA SALWATORYJNA 19

12. PRAWO WŁAŚCIWE 19

13. JURYSDYKCJA 19

14. JĘZYK I ZMIANY 19

ZAŁĄCZNIK 1 WZÓR INSTRUKCJI 21

ZAŁĄCZNIK 2 WZÓR WARUNKÓW EMISJI 22

ZAŁĄCZNIK 3 24

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI 24

PODPISY 25

NINIEJSZA UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ („Umowa") ZOSTAJE ZAWARTA POMIĘDZY:

(1) **JHM DEVELOPMENT S.A.** z siedzibą w Skierniewicach, pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000372753, REGON: 100522155, NIP: 8361812427, zwaną dalej „**Emitentem**"; oraz

(2) **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP.K.** z siedzibą w Warszawie, Pl. Piłsudskiego 1,00—078 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069465, numer NIP: 526-24-73-334, zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**".

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń będą zwani dalej indywidualnie „**Stroną**", a łącznie „**Stronami**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

(A) W dniu 28 października 2021 r. Emitent zawarł z Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce („**HTB**") umowę programu emisji obligacji („**Umowa Agencyjna**"), na podstawie której Emitent jest uprawniony, na zasadach tam wskazanych, do emisji obligacji do maksymalnej kwoty nominalnej równej 50.000.000 PLN („**Program Emisji**"), a HTB zobowiązał się, na zasadach tam wskazanych, do wyszukiwania inwestorów zainteresowanych nabyciem takich Obligacji (zgodnie z poniższą definicją).

(B) W celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności Obligatariuszy (zgodnie z poniższą definicją) wobec Emitenta wynikających z Obligacji zostaną ustanowione: Hipoteka (zgodnie z poniższą definicją), zostanie udzielone Poręczenie (zgodnie z poniższą definicją), zostaną złożone Oświadczenia o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji (zgodnie z poniższą definicją) oraz zostanie zawarta Umowa Cesji (zgodnie z poniższą definicją).

(C) Zgodnie z: (i) art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach przed rozpoczęciem emisji obligacji emitent jest obowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, oraz (ii) art. 29 Ustawy o Obligacjach, w przypadku ustanowienia zabezpieczenia innego niż hipoteka lub zastaw rejestrowy emitent może, przed rozpoczęciem emisji obligacji, zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem zabezpieczeń, który wykonuje prawa i obowiązki wierzycieli z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.

(D) Strony zawarły niniejszą umowę w celu wykonania obowiązków, o których mowa w Punkcie (C) powyżej w odniesieniu do hipoteki ustanawianej jako Zabezpieczenie Obligacji.

STRONY POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1 Definicje

„**Dokumenty** oznacza łącznie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki, Umowę

Zabezpieczeń"	Poręczenia, Oświadczenia o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji, Umowa Cesji oraz jakikolwiek inny dokument, na podstawie którego ustanowiono Zabezpieczenie, a każdy zwany jest „**Dokumentem Zabezpieczeń**";
„**Cedent**"	oznacza uprawnionego lub uprawnionych z tytułu umowy ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej.
„**Cesja**"	oznacza cesję praw na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji dokonaną na podstawie Umowy Cesji.
„**Hipoteka**"	oznacza hipotekę (łączną - jeśli Hipoteka zostanie ustanowiona na więcej niż jednej Nieruchomości zgodnie z Warunkami Emisji umowną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 55.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych), ustanowioną na rzecz Obligatariuszy bez ich imiennego wskazywania, na zabezpieczenie Zabezpieczonych Wierzytelności, na nieruchomości lub nieruchomościach należących do podmiotów z Grupy Kapitałowej Mirbud wskazanych w Załączniku 3 albo innych nieruchomościach;
„**Kodeks Cywilny**"	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
„**Obligacje**"	oznacza obligacje na okaziciela, zdematerializowane, oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu przypadającym maksymalnie 48 miesięcy po Dniu Emisji, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji w postaci jednej serii zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Propozycją Nabycia Obligacji, Warunkami Emisji oraz Umową Agencyjną;
„**Obligatariusze**"	ma znaczenie przypisane w Warunkach Emisji, a każdy z nich jest zwany „**Obligatariuszem**";
„**Okres Zabezpieczenia**"	oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji i kończący się w dniu, w którym co najmniej jeden z następujących warunków zostanie spełniony: (i) Zabezpieczone Wierzytelności zostały ostatecznie, należycie, nieodwołalnie, bezwarunkowo spłacone i zaspokojone w całości; lub (ii) wszystkie Zabezpieczenia zostaną zwolnione w całości przez Administratora Zabezpieczeń działającego na podstawie instrukcji Obligatariuszy;
„**Oświadczenia o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji**"	oznacza łącznie Poddanie się Egzekucji przez Emitenta oraz Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela, a każde z nich zwane „**Oświadczeniem o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji**";
„**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki**"	oznacza oświadczenie złożone przez Emitenta lub podmiot z Grupy Kapitałowej Mirbud jako dłużnika hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń jako administratora hipoteki, na podstawie którego zostanie ustanowiona Hipoteka;
„**Poddanie się**	oznacza oświadczenie złożone przez Emitenta na rzecz

Egzekucji przez Emitenta"	Administratora Zabezpieczeń, na podstawie którego zostanie ustanowiony odpowiedni tytuł egzekucyjny związany z Obligacjami;
„Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela"	oznacza oświadczenie złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń, na podstawie którego zostanie ustanowiony odpowiedni tytuł egzekucyjny związany z ustanowieniem Poręczenia;
„Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie"	oznacza każdy podmiot ustanawiający dane Zabezpieczenie w tym każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego Przedmiotu Hipoteki.
„Poręczenie"	oznacza poręczenie do maksymalnej kwoty wynoszącej 55.000.000 PLN, udzielone przez Poręczyciela na podstawie Umowy Poręczenia na zabezpieczenie Zabezpieczonych Wierzytelności;
„Poręczyciel"	oznacza spółkę MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach, pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000270385, REGON: 750772302, NIP: 8361702207
„Przypadek Zaspokojenia"	oznacza niewykonanie w całości lub w części przez Emitenta swoich zobowiązań do zapłaty kwot wynikających z Obligacji;
„Siła Wyższa"	oznacza wydarzenie o charakterze losowym, na które Strona nie mogła mieć wpływu i którego nie mogła przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, uniemożliwiające wykonanie przez Stronę jej zobowiązań;
„Umowa Cesji"	oznacza umowę przelewu praw z tytułu umowy lub umów ubezpieczenia Przedmiotu Hipoteki zawartą zgodnie z postanowieniami punktu 4 pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Cedentem lub Cedentami, na podstawie której odpowiednio Cedent lub Cedenci przelał lub odpowiednio przelali prawa z umowy lub umów ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej, z których odpowiednio był lub byli uprawnieni, na warunkach wskazanych w punkcie 4 Warunków Emisji na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.
„Umowa Poręczenia"	oznacza umowę pomiędzy Emitentem, Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń, na podstawie której Poręczyciel udzieli Poręczenia na zabezpieczenie Zabezpieczonych Wierzytelności;
„Ustawa o	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

Obligacjach"

„**Warunki Emisji**"	oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 5 oraz 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji;, przygotowane zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 do niniejszej Umowy, a przed emisją Obligacji, sam wzór warunków emisji Obligacji;
„**Zabezpieczenia**"	oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, Oświadczenia o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji, Cesję oraz jakiekolwiek inne zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, a każde zwane jest „**Zabezpieczeniem**";
„**Zabezpieczone Wierzytelności**"	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji, tj. wierzytelności o zapłatę kwot wykupu i rat wykupu z Obligacji, kwot odsetek od Obligacji, kwot odsetek z tytułu opóźnienia w spełnieniu świadczeń z Obligacji kwot Premii (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji), wraz z roszczeniami ubocznymi oraz kosztami dochodzenia spełnienia świadczeń z Obligacji (w tym kosztami egzekucji (niezależnie od tego, czy uczestniczy w nich Administrator Zabezpieczeń)), w zakresie dozwolonym prawem i postanowieniami Warunków Emisji.

1.2 Interpretacja

W niniejszej Umowie:

1.2.1 wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszej Umowie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji;

(a) „**zmiana**" oznacza również uzupełnienie, odnowienie lub postanowienie, które zastępuje postanowienie dotychczasowe, a „**zmieniony**" należy interpretować odpowiednio;

(b) „**przepis prawa**" lub „**dokument**" oznacza dany przepis lub dokument wraz ze zmianami lub nowy przepis lub dokument zastępujący lub ujednolicający przepis lub dokument dotychczasowy;

(c) „**Punkt**" lub „**Załącznik**" oznacza punkt lub załącznik do Umowy; oraz

(d) „**osoba**" oznacza osobę fizyczną, prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, w tym także ich następców prawnych.

1.2.2 Spis treści i nagłówki w niniejszej Umowie zostały zamieszczone jedynie dla większej przejrzystości tekstu i nie mają wpływu na wykładnię niniejszej Umowy.

2. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA

2.1 Emitent oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń w swoim imieniu oraz w imieniu Poręczyciela oraz innych pomiotów udzielających dane Zabezpieczenie, że w dacie zawarcia

niniejszej Umowy, w Dniu Emisji, Dniu Płatności Odsetek oraz w dniu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń Zaświadczenia o Wskaźnikach:

(a) jest spółką należycie utworzoną i istniejącą w sposób ważny zgodnie z prawem polskim;

(b) ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy oraz Dokumentów Zabezpieczeń oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;

(c) wszelkie administracyjne, korporacyjne oraz inne czynności niezbędne dla zawarcia niniejszej Umowy i Dokumentów Zabezpieczeń oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;

(d) zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy i Dokumentów Zabezpieczeń przez Emitenta, Poręczyciela oraz inne podmioty udzielające danego Zabezpieczenia nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do odpowiedniego podmiotu dokumentów korporacyjnych danego podmiotu ani też żadnej umowy wiążącej danego podmiotu, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń, lub niniejszej Umowy;

(e) zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń są prawnie skuteczne, ważne i wiążące oraz mogą być dochodzone względem Emitenta zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy oraz obowiązującymi w tym względzie przepisami prawa;

(f) nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

(g) Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe ani nie jest prowadzone lub nie podjęto czynności zmierzających do prowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia; Emitent podjął wszelkie niezbędne czynności i posiada wszelkie niezbędne zgody i upoważnienia do zawarcia i wykonania niniejszej Umowy;

(h) Zostały sporządzone wyceny przedmiotu hipoteki, przekazane Administratorowi Zabezpieczeń i udostępnione Obligatariuszom i są one rzetelne;

(i) Nie wystąpił Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawa Wcześniejszego Wykupu która trwa;

(j) Nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;

2.2 Administrator Zabezpieczeń oświadcza i zapewnia Emitenta, że:

(a) ma wiedze doświadczenie i kompetencje w zakresie przedmiotu Umowy,

(b) nie zachodzą przesłanki z art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

3. POWOŁANIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

3.1 Powołanie Administratora Zabezpieczeń

3.1.1 Emitent niniejszym ustanawia Administratora Zabezpieczeń administratorem hipoteki w odniesieniu do Hipoteki, administratorem zabezpieczeń w odniesieniu do Poręczenia, administratorem zabezpieczeń w odniesieniu do Oświadczeń o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji, administratorem zabezpieczeń w odniesieniu do Cesji oraz innych Zabezpieczeń jak również ustanawia Administratora Zabezpieczeń administratorem danego Zabezpieczenia w przypadku ustanowienia takiego Zabezpieczenia w przyszłości zgodnie z Warunkami Emisji.

3.1.2 Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzycieli z tytułu odpowiednio Hipoteki, Poręczenia oraz Oświadczeń o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji wynikających z niniejszej Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń, Warunków Emisji i przepisów prawa, w tym do dochodzenia zaspokojenia z odpowiednich przedmiotów Zabezpieczeń z wykorzystaniem Oświadczeń o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji.

3.1.3 Administrator Zabezpieczeń wyraża zgodę na pełnienie powyższych funkcji jak również wyrażą zgodę na pełnienie funkcji administratora danego Zabezpieczenia w przypadku ustanowienia takiego Zabezpieczenia w przyszłości zgodnie z Warunkami Emisji.

3.1.4 Emitent zobowiązuje się do współdziałania z Administratorem Zabezpieczeń w celu umożliwienia należytego wykonywania jego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy. W szczególności Emitent przekaże bez zbędnej zwłoki dokumenty i informacje znajdujące się w jego posiadaniu lub o których poweźmie wiadomość mające znaczenie dla wykonania zobowiązań z tytułu dowolnego z Dokumentów Zabezpieczeń.

3.2 Obowiązki Administratora Zabezpieczeń

3.2.1 Administrator Zabezpieczeń będzie utrzymywał Zabezpieczenia we własnym imieniu, ale na rzecz Obligatariuszy.

3.2.2 Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się wykonywać prawa i obowiązki wierzycieli z tytułu Zabezpieczeń z należytą profesjonalną starannością we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

3.2.3 Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie umożliwi Obligatariuszom zapoznanie się z kopią dowolnego dokumentu (po uprzednim przekazaniu Administratorowi Zabezpieczeń oryginałów dokumentów potwierdzających posiadanie Obligacji przez Obligatariusza, w tym oryginałem odpowiedniego świadectwa depozytowego), który został doręczony Administratorowi Zabezpieczeń przez Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie w związku z ustanowieniem takiego Zabezpieczenia, który może mieć istotny wpływ na prawa Obligatariuszy z tytułu takiego Zabezpieczenia (w szczególności kopię niniejszej Umowy lub dowolnego z Dokumentów Zabezpieczeń). Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent wyrażają zgodę na udostępnianie kopii Dokumentów Zabezpieczeń inwestorom, Organizatorowi Emisji oraz w przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia Obligatariuszom.

3.3 Ochrona Administratora Zabezpieczeń

3.3.1 Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany badać, czy Emitent nie spełnił świadczenia z tytułu Obligacji lub czy dany Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie nie wypełnił swojego zobowiązania wynikającego z danego Dokumentu Zabezpieczenia.

3.3.2 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość, poprawność lub kompletność jakichkolwiek informacji (pisemnych lub ustnych) przekazanych mu przez Emitenta lub dowolną inną osobę w związku z niniejszą Umową lub Dokumentami Zabezpieczeń, w tym w szczególności za jakość i prawidłowość wyceny przedmiotu Hipoteki lub innych hipotek jako Zabezpieczeń.

3.3.3 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za: (i) podjęcie czynności dozwolonej na podstawie niniejszej Umowy; (ii) egzekucję lub inny odpowiedni sposób dochodzenia zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności w stosunku do danego Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, z wyjątkiem przypadków rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej Administratora Zabezpieczeń (w tym osób działających w imieniu lub na zlecenie Administratora Zabezpieczeń lub przez niego zatrudnionych); lub (iii) brak podjęcia działania w sytuacji nieotrzymania instrukcji Obligatariuszy zgodnie z niniejszą Umową (o ile jest wymagana) lub nieotrzymaniem zaliczki na poczet kosztów zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.

3.3.4 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonywania niniejszej Umowy na skutek wystąpienia Siły Wyższej lub wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień Umowy przez Emitenta.

3.3.5 Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności z tytułu bycia w błędzie co do tożsamości podmiotu, który jest Obligatariuszem, chyba że o dokonanym przeniesieniu praw z Obligacji został zawiadomiony przez zbywcę lub nabywcę Obligacji i na potwierdzenie takiego faktu Administratorowi Zabezpieczeń zostały doręczone dokumenty, których doręczenia może zasadnie żądać (w tym odpowiednie świadectwo depozytowe potwierdzające posiadanie Obligacji przez danego Obligatariusza).

3.4 Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń

3.4.1 Za wyjątkiem wynagrodzenia należnego na podstawie umowy o świadczenie usług prawnych zawartej w dniu 24 sierpnia 2021 r. (ze zm.) pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń, Emitentem oraz HTB oraz wynagrodzenia, o którym mowa w Punkcie 3.4.2 poniżej, z tytułu wykonywania Umowy Administratorowi Zabezpieczeń nie przysługuje wynagrodzenie.

3.4.2 Emitent będzie zobowiązany do zwrotu Administratorowi Zabezpieczeń kosztów oraz opłat notarialnych (w części przewyższającej uiszczoną zaliczkę na poczet kosztów), których poniesienie okaże się uzasadnione celem prawidłowego wykonywania obowiązków Administratora Zabezpieczeń, w tym wynikających ze zwolnienia spod Hipoteki odpowiednich nieruchomości oraz ustanowienia Hipoteki na innych nieruchomościach, zgodnie z Warunkami Emisji, o ile będzie to w danym momencie możliwe do wykonania. Ponadto, Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwać wynagrodzenie płatne przez Emitenta kalkulowane według stawek godzinowych za faktycznie wykonywane czynności, o których mowa w Punkcie 5 poniżej oraz, wszelkich innych czynności, wykonanych przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Warunkami Emisji. Stawka za godzinę pracy przedstawiciela Administratora

Zabezpieczeń w tym zakresie wyniesie zł netto, powiększona o należną stawkę podatku VAT.

3.4.3 Zwrot kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń oraz wypłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Administratora Zabezpieczeń najpóźniej siódmego dnia następnego miesiąca po poniesieniu kosztu. Faktura będzie płatna przez Emitenta w terminie 7 (siedmiu) dni od daty doręczenia faktury do Emitenta.

3.4.4 Administrator Zabezpieczeń powstrzyma się od wykonania czynności (poza wydaniem dokumentów związanych z pełnieniem funkcji administratora zabezpieczeń) do momentu zabezpieczenia zapłaty wynagrodzenia lub uiszczenia zaliczki na poczet kosztów za czynność, którą ma wykonać lub odpowiednio zapłaty wymagalnego wynagrodzenia z tytułu wystawionej faktury. Zapłata wynagrodzenia lub zwrot kosztów lub zapłata zaliczki może zostać dokonana przez danego Obligatariusza. W takim przypadku Obligatariusz ma prawo dochodzić zwrotu dokonanej płatności od Emitenta.

3.4.5 Emitent na swój koszt sporządzi wszelkie uzasadnione dodatkowe dokumenty oraz podejmie wszelkie uzasadnione czynności, których Administrator Zabezpieczeń może zażądać w celu nadania skuteczności lub ochrony Zabezpieczeń lub ułatwienia wykonania wszelkich praw lub uprawnień podlegających wykonaniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z niniejszą Umową. Emitent nie poweźmie ani nie wyrazi zgody na powzięcie jakiejkolwiek czynności, która mogłaby przyczynić się do podważenia ważności lub wykonalności niniejszej Umowy.

3.5 Prawa i kompetencje Administratora Zabezpieczeń

3.5.1 Administrator Zabezpieczeń może:

3.5.1.1 polegać na wszelkich oświadczeniach, korespondencji, zawiadomieniach lub dokumentach, które uważa za autentyczne, poprawne i sporządzone na podstawie odpowiedniego upoważnienia;

3.5.1.2 zakładać, że:

(a) wszelkie instrukcje otrzymane przezeń od danego Obligatariusza lub grupy Obligatariuszy zostały należycie udzielone zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji lub Dokumentów Zabezpieczeń; i

(b) instrukcje te nie zostały odwołane, chyba że otrzymał zawiadomienie o odwołaniu; oraz

3.5.1.3 o ile otrzyma jakiekolwiek instrukcje do działania w związku z Zabezpieczeniem Obligacji - że wszelkie warunki na podstawie Warunków Emisji i Dokumentów Zabezpieczeń do takiego działania zostały spełnione; oraz

3.5.1.4 polegać na zaświadczeniu od dowolnej osoby:

(a) dotyczącym wszelkich faktów lub okoliczności, co do których, jak można racjonalnie zakładać, osoba ta posiada wiedzę; lub

(b) które potwierdza lub skutkuje zatwierdzeniem przez tę osobę określonej operacji, transakcji, przedsięwzięcia, czynności lub sprawy,

(c) jako na dostatecznym dowodzie że stan rzeczywisty jest zgodny z treścią zaświadczenia, a nadto, w odniesieniu do podpunktu (a) powyżej, Administrator Zabezpieczeń może zakładać prawdziwość i dokładność rzeczonego zaświadczenia.

3.5.2 Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do prowadzenia wszelkich kontaktów i ustaleń z Obligatariuszami i podmiotami organizującymi emisję Obligacji.

3.5.3 Administrator Zabezpieczeń może zakładać (o ile nie doręczono mu zawiadomienia o innym stanie rzeczy), że:

3.5.3.1 nie wystąpiła żadna podstawa do podjęcia działań przez Administratora Zabezpieczeń;

3.5.3.2 wszelkie prawa, umocowania, prerogatywy lub kompetencje decyzyjne nadane Obligatariuszom nie zostały wykonane; oraz

3.5.3.3 wszelkie zawiadomienia lub wnioski złożone przez Emitenta zostały złożone w imieniu lub za wiedzą i zgodą każdego Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie.

3.5.4 Administrator Zabezpieczeń może zaangażować dowolnych prawników, księgowych, doradców podatkowych, rzeczoznawców bądź innych doradców lub ekspertów oraz zapłacić za ich porady i usługi.

3.5.5 Niezależnie od ogólnego charakteru podpunktu 3.5.4 powyżej i podpunktu 3.5.6 poniżej, Administrator Zabezpieczeń może w dowolnym czasie zaangażować i zapłacić za usługi dowolnych prawników, którzy będą działali jako niezależni doradcy Administratora Zabezpieczeń (a tym samym, odrębnie w stosunku do prawników, którzy otrzymają zlecenia od Obligatariuszy lub dowolnego z Obligatariuszy oraz/lub Organizatora Emisji), o ile Administrator Zabezpieczeń w swojej uzasadnionej opinii uzna to za konieczne.

3.5.6 Administrator Zabezpieczeń może polegać na poradach lub usługach dowolnych prawników, księgowych, doradców podatkowych, rzeczoznawców lub innych doradców lub ekspertów (pozyskanych przez Administrator Zabezpieczeń lub przez jakąkolwiek inną związaną z emisją Obligacji lub dowolnego z Obligatariuszy) i nie będzie odpowiadał za żadne szkody, koszty ani straty wobec żadnej osoby, za jakiekolwiek zmniejszenie wartości ani za wszelakiego rodzaju zobowiązania wynikające z polegania przez niego na takich poradach i usługach.

3.5.7 W odniesieniu do Warunków Emisji oraz Dokumentów Zabezpieczenia Administrator Zabezpieczeń może podejmować czynności za pośrednictwem swoich pracowników i pełnomocników, i nie będzie:

3.5.7.1 odpowiedzialny za jakikolwiek błąd lub ocenę dokonaną przez taką osobę; lub

3.5.7.2 zobowiązany do nadzoru lub w jakikolwiek sposób odpowiedzialny za jakiekolwiek szkody powstałe w wyniku nienależytego działania, zaniechania albo naruszenia dokonanego przez taką osobę,

chyba, że taki błąd, ocena albo szkoda powstały bezpośrednio w wyniku winy umyślnej albo rażącego niedbalstwa Administrator Zabezpieczeń.

3.5.8 Administrator Zabezpieczeń może ujawnić Obligatariuszowi wszelkie informacje, jakie według jego zasadnego przekonania otrzymał w ramach swoich zadań na podstawie niniejszej Umowy.

3.5.9 Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do dokonania lub zaniechania jakiejkolwiek czynności, jeżeli w jego uzasadnionej opinii stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie przepisu prawa lub regulacji, zobowiązania powierniczego lub też zobowiązania do zachowania poufności.

3.5.10 Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do wydatkowania ani ryzykowania swoich własnych środków ani do zaciągania w inny sposób zobowiązań finansowych w ramach wykonywania swoich obowiązków, zobowiązań lub zadań lub w ramach wykonywania dowolnego prawa, upoważnienia, prerogatywy lub kompetencji decyzyjnej, jeżeli ma podstawy sądzić, że spłata tych środków lub adekwatna rekompensata względnie zabezpieczenie w odniesieniu do takiego ryzyka lub zobowiązania nie zostało zapewnione na jego rzecz zgodnie z rozsądnymi wymaganiami.

3.5.11 Obligatariusze oraz odpowiednio Emitent (o ile ma to zastosowanie), na żądanie Administratora Zabezpieczeń, wykonają wszelkie czynności niezbędne do dochodzenia Zabezpieczenia Obligacji, a w szczególności przystąpią do toczącego się postępowania jako interwenient wraz z Administratorem Zabezpieczeń.

3.5.12 Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany do przeprowadzenia badania:

3.5.12.1 czy miało miejsce zdarzenie upoważniające lub zobowiązujące go do podjęcia działań na podstawie niniejszej Umowy;

3.5.12.2 w odniesieniu do wykonania, niewykonania lub nienależytego wykonania bądź naruszenia przez Emitenta lub innego Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie ich obowiązków wynikających z Warunków Emisji lub Dokumentów Zabezpieczeń (w tym w szczególności, czy nie wystąpił Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawa Wcześniejszego Wykupu); ani

3.5.12.3 czy miało miejsce jakiekolwiek inne zdarzenie wyszczególnione w Warunkach Emisji lub Dokumencie Zabezpieczeń.

3.6 Rezygnacja Administratora Zabezpieczeń

3.6.1 Administrator Zabezpieczeń może zrezygnować i wyznaczyć inny podmiot na swego następcę, składając zawiadomienie Emitentowi, w którym to przypadku Emitent, za zgodą Organizatora Emisji, ustanowi taki podmiot następcą Administratora Zabezpieczeń.

3.6.2 Ustępujący Administrator Zabezpieczeń udostępni następcy Administratora Zabezpieczeń takie dokumenty i zapisy i udzieli takiej pomocy, jakiej następca Administratora Zabezpieczeń może zasadnie zażądać w celu wykonywania swoich funkcji jako Administrator Zabezpieczeń na podstawie Warunków Emisji i Dokumentów Zabezpieczeń. Emitent, w terminie trzech Dni Roboczych od przedstawienia żądania, zwróci ustępującemu Administratorowi Zabezpieczeń kwotę wszystkich kosztów i wydatków (włącznie z kosztami obsługi prawnej) poniesionych przez niego w sposób właściwy przy udostępnianiu takich dokumentów i zapisów i świadczeniu takiej pomocy.

3.6.3 Wypowiedzenie Administratora Zabezpieczeń stanie się skuteczne jedynie z chwilą:

3.6.3.1 skutecznego powołania jego następcy; oraz

3.6.3.2 przeniesienia każdego Zabezpieczenia Obligacji na takiego następcę,

z zastrzeżeniem przepisów Ustawy o Obligacjach.

4. USTANOWIENIE I ZWALNIANIE ZABEZPIECZEŃ

4.1 Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie niezwłocznie po podpisaniu niniejszej Umowy (ale nie później niż w Dniu Emisji) zawrze z Administratorem Zabezpieczeń odpowiednie Dokumenty Zabezpieczeń oraz złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki oraz Oświadczenia o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji.

4.2 W związku z emisją Obligacji przez Emitenta oraz ustanowieniem Poręczeni przez Poręczyciela, Emitent oraz Poręczyciel najpóźniej w Dniu Emisji złoży odpowiednie Oświadczenie o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji z tytułu swoich zobowiązań wynikających z Obligacji oraz odpowiednio Umowy Poręczenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

4.3 Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest przekazać niezwłocznie danemu Podmiotowi Ustanawiającemu Zabezpieczenie niezbędne dokumenty w celu zwolnienia spod Hipoteki określonych nieruchomości albo określonej nieruchomości oraz ustanowienia w ich miejsce albo w jej miejsce Hipoteki na innej nieruchomości albo na innych nieruchomościach, zgodnie z Warunkami Emisji, gdy Warunki Emisji przewidują obowiązek działania Administratora Zabezpieczeń w przypadku zaistnienia określonych okoliczności bez konieczności uzyskiwania instrukcji od Obligatariuszy.

4.4 Administrator Zabezpieczeń w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości może powstrzymać się od działania w każdym przypadku, w tym w szczególności od zwolnienia danego Zabezpieczenia, do chwili uzyskania instrukcji, której wzór stanowi Załącznik 1 do niniejszej Umowy („**Instrukcja**").

5. OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

5.1 Żądanie Zapłaty

5.1.1 Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest złożyć niezwłocznie danemu Podmiotowi Ustanawiającemu Zabezpieczenie żądanie zapłaty zgodnie z odpowiednim Dokumentem Zabezpieczeń, o Obligatariusze przekażą Administratorowi Zabezpieczeń odpowiednią Instrukcję.

5.1.2 Po otrzymaniu jakichkolwiek środków od danego Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie w wyniku wystosowania do takiego podmiotu żądania zapłaty, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany niezwłocznie przelać takie środki na rachunek Obligatariusza wskazany w Instrukcji.

5.2 Zaspokojenie

5.2.1 Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 3.4.4. oraz terminów ustawowych wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, dochodzić zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki lub odpowiednio wszcząć postępowanie egzekucyjne w stosunku do Poręczyciela lub Cedenta, jeżeli taki podmiot nie spełni w pełni świadczenia pieniężnego wskazanego w danym żądaniu zapłaty, o którym mowa w Punkcie 5.1.1, chyba że Obligatariusze przekażą Administratorowi Zabezpieczeń odmienną Instrukcję.

5.2.2 Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa w stosunku do danego Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności nastąpi, w zależności od instrukcji Obligatariuszy zawartej w Instrukcji, według: (i) według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym bądź (ii) pozasądowych metod dochodzenia zaspokojenia wskazanych w Umowie Cesji oraz odpowiednich przepisów regulującyeych zaspokajania wierzytelności (w tym przepisów postępowania egzekucyjnego). W szczególności, Administrator Zabezpieczenia wystąpi do właściwego polskiego sądu o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu w postaci odpowiedniego Oświadczenia o Dobrowolnym Poddaniu się Egzekucji.

5.2.3 Po otrzymaniu przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek środków w wyniku dochodzenia zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany niezwłocznie przelać takie środki na rachunki Obligatariuszy w takiej proporcji, w jakiej poszczególni Obligatariusze posiadają Obligacje.

5.3 Działania Administratora Zabezpieczeń

5.3.1 Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada wobec Emitenta, innego Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie ani Obligatariuszy za żadne działanie (lub jego brak), o ile działa (lub powstrzymuje się od podjęcia jakiegokolwiek działania) zgodnie z Instrukcją otrzymaną od Obligatariuszy lub w wykonaniu zobowiązań wynikających z Warunków Emisji, chyba że takie działanie lub powstrzymanie się od działania byłoby działaniem z rażącym niedbalstwem lub z winy umyślnej Administratora Zabezpieczeń.

5.3.2 Administrator Zabezpieczeń ma prawo powstrzymać się od działania zgodnie z Instrukcją w sytuacji wskazanej w Punkcie 3.4.4.

5.3.3 Administrator Zabezpieczeń ma prawo powstrzymać się od działania zgodnie z Instrukcją do czasu udostępnienia Administratorowi Zabezpieczeń przez Obligatariusza dokumentów, jakich zasadnie zażąda Administrator Zabezpieczeń, które potwierdzą zgodne z prawem nabycie Obligacji przez Obligatariusza.

5.4 Procedura upoważnienia

5.4.1 W wykonaniu obowiązków wynikających z Warunków Emisji lub odpowiednio Dokumentów Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń działa: (i) na polecenie Obligatariuszy, przez co należy rozumieć że Administrator Zabezpieczeń otrzymał Instrukcję lub upoważnienie od Obligatariuszy oraz je wykonuje. Instrukcję lub upoważnienie uznaje się za udzielone Administratorowi Zabezpieczeń przez Obligatariuszy, jeżeli (w zależności od przypadku): a) Administrator Zabezpieczeń otrzyma oświadczenie jedynego Obligatariusza posiadającego wszystkie Obligacje, lub b) decyzję Obligatariuszy, którym przysługuje co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych

Obligacji (lub odpowiednio ich części) i jedna Obligacja lub (ii) zgodnie z Warunkami Emisji, przez co należy rozumieć, że zaistniały okoliczności przewidziane w Warunkach Emisji.

5.4.2 Celem uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń upoważnienia od Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń skieruje zapytanie o stanowisko dotyczące danej Instrukcji za pośrednictwem strony internetowej Organizatora Emisji lub skontaktuje się z Obligatariuszami w inny, właściwy dla danej sytuacji sposób, w tym może podejmować działania celem zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

5.4.3 Upoważnienie, o którym mowa w Punkcie 5.4.2 powyżej zostanie uznane za udzielone Administratorowi Zabezpieczeń przez Obligatariuszy po upływie 3 (słownie: trzech) Dni Roboczych, chyba, że Obligatariusze, którym przysługuje co najmniej 50 % (pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji (lub odpowiednio ich części) i jedna Obligacja, zawiadomią Administratora Zabezpieczeń na piśmie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (listem poleconym lub przesyłką kurierską) oraz drogą elektroniczną o swoim sprzeciwie i udzielą inną Instrukcję. Brak doręczenia Administratorowi Zabezpieczeń w tym terminie oświadczenia woli Obligatariuszy odnośnie braku udzielenia upoważnienia Administratorowi Zabezpieczeń będzie uznawany za udzielenie odpowiedniego upoważnienia.

5.4.4 Jeżeli Administrator Zabezpieczeń w związku z wykonaniem swojej kompetencji do podjęcia decyzji odnośnie do wykonania prawa, umocowania lub prerogatywy na podstawie Dokumentów Zabezpieczeń, Warunków Emisji lub niniejszej Umowy nie otrzymał żadnej Instrukcji co do wykonania tej kompetencji, wówczas Administrator Zabezpieczeń powinien ją wykonać biorąc pod uwagę postanowienia Warunków Emisji oraz interes Obligatariuszy.

5.4.5 Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od działania zgodnie z instrukcjami któregokolwiek z Obligatariuszy lub grupy Obligatariuszy do czasu, gdy uzyska rekompensatę, zobowiązanie do zwolnienia go z odpowiedzialności lub zabezpieczenie, które może zasadnie zażądać (i których zakres może przekraczać zakres przewidziany w innych dokumentach niż niniejsza Umowa i które mogą obejmować zaliczki) na poczet wszelkich kosztów, strat lub zobowiązań, jakie mogą go obciążyć w związku z wykonaniem takich Instrukcji.

5.4.6 Bez uchybienia pozostałym postanowieniom niniejszego Punktu 5.4, w przypadku braku Instrukcji, Administrator Zabezpieczeń może działać (lub powstrzymać się od działania) w sposób, który uzna za odpowiedni (ale zawsze z uwzględnieniem Warunków Emisji).

5.5 Zaliczenie uzyskanych kwot

5.5.1 W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:

5.5.2 w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w Punkcie 3.4.2 Umowy jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń oraz z tytułu zaliczek na opłaty, koszty i wydatki Administratora Zabezpieczeń zgodnie z Punktem 3.4.2 Umowy;

5.5.3 w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów;

5.5.4 w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji przysługujących Obligatariuszom, w następującej kolejności: (i) po pierwsze świadczenia z tytułu odsetek za opóźnienie, (ii) po drugie świadczenia z tytułu Kwoty Odsetek oraz Premii; oraz (iii) po trzecie świadczenia z tytułu Należności Głównej (począwszy, w przypadku obowiązku zapłaty Kwot Wcześniejszego Wykupu, od Kwot Wcześniejszego Wykupu wymagalnych w najwcześniejszym Dniu Wykupu), przy czym:

(a) kwota pozostała na zaspokojenie Obligatariuszy zostanie podzielona na części, z których zaspokajani będą Obligatariusze poszczególnych emisji Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, a podział ten nastąpi proporcjonalnie do wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych w ramach poszczególnych emisji z wyłączeniem Obligacji umorzonych, oraz

(b) w ramach tak podzielonych części, Obligatariusze poszczególnych emisji Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji będą zaspokajani proporcjonalnie do wielkości wierzytelności z tytułu Obligacji, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w ramach danej emisji w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń: (i) przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia, (ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego albo przekaże KDPW.

5.5.5 Jeżeli wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

5.5.6 Po otrzymaniu przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek środków w wyniku dochodzenia zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany niezwłocznie przelać takie środki na rachunki Obligatariuszy w takiej proporcji, w jakiej poszczególni Obligatariusze posiadają Obligacje. Podmiotowi Ustanawiającemu Zabezpieczenie nie przysługuje prawo potrącenia, cesji i jakichkolwiek kompensat wierzytelności Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie wobec Obligatariuszy lub Administratora Zabezpieczeń z wierzytelnościami Obligatariuszy w związku z Obligacjami oraz wierzytelnościami Administratora Zabezpieczeń z tytułu pełnionej funkcji.

5.5.7 Po zaspokojeniu i pełnej spłacie Zabezpieczonych Wierzytelności Administrator Zabezpieczeń wypłaci ewentualną nadwyżkę na rachunek bankowy wskazany przez Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych.

6. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

6.1 Emitent jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Administratora Zabezpieczeń o wszelkich okolicznościach mających wpływ na wykonywanie obowiązków przez Administratora, Zabezpieczeń, w szczególności o wykupie lub wcześniejszym wykupie jakichkolwiek Obligacji.

6.2 Emitent jest zobowiązany do niezmieniania Warunków Emisji bez zgody Administratora Zabezpieczeń w zakresie powodującym wydłużenie terminu wykupu Obligacji.

7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA

7.1 Emitent zobowiązuje się naprawić każdą udokumentowaną szkodę, jaką poniesie Administrator Zabezpieczeń, członek jego władz, prokurent, pracownik, współpracownik oraz osoba, za pomocą której Administrator Zabezpieczeń wykonuje swoje obowiązki („**Osoba Chroniona**") w związku z wykonaniem niniejszej Umowy lub w związku z dowolnym z Zabezpieczeń (w szczególności, Emitent naprawi każdą udokumentowaną szkodę, jaką poniesie Osoba Chroniona w wyniku roszczeń kierowanych przeciwko niej przez Obligatariuszy w związku z emisją Obligacji, nieprawdziwością oświadczeń złożonych przez Emitenta lub dany Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie w danym Dokumencie Zabezpieczenia lub dowolnym dokumencie w związku z ustanowieniem dowolnego z Zabezpieczeń), chyba że szkoda Osoby Chronionej powstała w wyniku jej winy umyślnej lub jej rażącego niedbalstwa, potwierdzonych w toku postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem zasądzającym obowiązek zapłaty odszkodowania.

7.2 Administrator Zabezpieczenia działa na zlecenie Emitenta lecz na rzecz Obligatariuszy i nie przyjmuje żadnych zobowiązań Emitenta lub innego Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie wobec Obligatariuszy, w szczególności:

(a) nie będzie ponosić odpowiedzialności za prawdziwość lub rzetelność informacji dostarczonych przez Emitenta lub inny Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie i zamieszczonych w dokumentach związanych z ofertą Obligacji lub w inny sposób dostarczonych do ww. osób;

(b) za wykonanie przez Emitenta lub inny Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie świadczeń pieniężnych z Obligacji lub w związku z ustanowieniem danego Zabezpieczenia w zakresie płatności należnych Obligatariuszom, zgodnie z dokumentami emisyjnymi Obligacji lub odpowiednio Dokumentami Zabezpieczeń;

(c) za inne zobowiązania Emitenta lub innych Podmiotów Ustanawiających Zabezpieczenie wynikające z Obligacji lub odpowiednie powstałe w związku z ustanowieniem danego Zabezpieczenia.

7.3 Zobowiązanie zawarte w niniejszym Punkcie 7 (*Odpowiedzialność Odszkodowawcza*) pozostaje w mocy także po rozwiązaniu lub wygaśnięciu z jakiegokolwiek powodu niniejszej Umowy do czasu zaspokojenia lub przedawnienia roszczeń, w stosunku do których zobowiązania te się odnoszą.

7.4 W każdym przypadku odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń w związku z pełnieniem tej funkcji pozostaje ograniczona do pięciokrotności wynagrodzenia należnego Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie umowy świadczenia usług prawnych, o której mowa w Punkcie 3.4.1.

8. OBOWIĄZYWANIE UMOWY I WYGAŚNIĘCIE LUB ZWOLNIENIE ZABEZPIECZENIA

8.1 Umowa ulegnie rozwiązaniu w dniu upływu Okresu Zabezpieczenia.

8.2 Zwolnienie danego Zabezpieczenia (w okolicznościach innych niż wskazane w Punkcie 4.3 lub odpowiednich postanowieniach Warunków Emisji oraz z zastrzeżeniem Punktu 4.4 Umowy) oraz ustanowienie w jego miejsce innego Zabezpieczenia w całości lub w części przed upływem Okresu Zabezpieczenia wymaga uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, udzielonej zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Koszty związane z wyżej wskazaną zmianą zakresu zabezpieczenia Obligacji ponosić będzie Emitent.

9. ZAWIADOMIENIA

9.1 Wszelkie zawiadomienia powinny być kierowane za pośrednictwem poczty elektronicznej lub pocztą poleconą za potwierdzeniem odbioru: do osób wskazanych poniżej jako przedstawiciele Administratora Zabezpieczeń lub odpowiednio Emitenta. Ponadto Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń wyrażają zgodę oraz zobowiązują się, aby wszelkie zawiadomienia, o których mowa w zdaniu poprzednim były kierowane do wiadomości osób wskazanych poniżej jako przedstawicieli Organizatora Emisji. Zawiadomienie będzie uznane za doręczone: (i) w przypadku poczty elektronicznej - z chwilą otrzymania potwierdzenia odbioru, (ii) w przypadku poczty poleconej za potwierdzeniem odbioru – z chwilą doręczenia jednakże, jeżeli zawiadomienie zostanie doręczone w dniu niebędącym dniem roboczym lub po godzinie 15:00 w dzień roboczy, będzie ono uważane za doręczone w pierwszym dniu roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone. Ponadto w przypadkach wskazanych w Umowie zawiadomienia będą kierowane za pośrednictwem strony internetowej Emitenta lub Organizatora Emisji.

Adresy pocztowe oraz adresy poczty elektronicznej:

Administrator Zabezpieczeń:

Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa

Adres: Plac Piłsudskiego 1, 00-078 Warszawa

Imię i Nazwisko	Telefon	Adres e-mailowy
Michał Śmiechowski	22 344 00 25	michal.smiechowski@gide.com
Przemysław Kopka	22 344 00 28	przemyslaw.kopka@gide.com
(adres ogólny Administratora Zabezpieczeń)	22 344 00 00	poland@gide.com

Emitent:

JHM DEVELOPMENT S.A.

Adres: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice

Imię i Nazwisko	Telefon	Adres e-mailowy
Sławomir Siedlarski	603 755 187	siedlarski@jhmdevelopment.pl
(adres ogólny Emitenta)	22 833 95 89	sekretariat@jhmdevelopment.pl

Organizator Emisji:

Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce

Adres: ul. Złota 59, 00—120 Warszawa

Imię i Nazwisko	Telefon	Adres e-mailowy
Konrad Sobczyk	+48 500 085 433	wardcm@haitongib.com

9.2 Każda ze Stron może zawiadomić drugą Stronę o zmianie adresu pocztowego, adresu poczty elektronicznej lub osoby uprawnionej do otrzymywania zawiadomień zgodnie z niniejszą Umową. Zawiadomienie takie będzie skuteczne po 2 (dwóch) dniach roboczych od jego doręczenia Stronie i nie będzie stanowiło zmiany umowy. Brak prawidłowego powiadomienia o zmianie adresu skutkuje tym, że zawiadomienie uznaje się za skutecznie doręczone na ostatni znany adres Strony.

10. ZANIECHANIE WYKONANIA PRAWA

10.1 Opóźnienie ani zaniechanie wykonania jakiegokolwiek uprawnienia przez Administratora Zabezpieczeń na mocy niniejszej Umowy nie będzie wpływało negatywnie na istnienie takiego uprawnienia ani nie będzie traktowane jako zrzeczenie się tego uprawnienia. Jednorazowe bądź częściowe skorzystanie z danego uprawnienia w żadnym przypadku nie wyłącza możliwości korzystania z tego uprawnienia w inny sposób lub dalszego korzystania z tego uprawnienia ani nie wyłącza możliwości korzystania z innego uprawnienia – tak długo jak powyższe działania są zgodne z niniejszą Umową.

11. TRWAŁOŚĆ ZOBOWIĄZANIA I KLAUZULA SALWATORYJNA

11.1 Każde z zobowiązań określonych w niniejszej Umowie ma charakter trwały, jest odrębne i niezależne od innych zobowiązań.

11.2 Z zastrzeżeniem art. 58 § 3 Kodeksu Cywilnego, jeśli postanowienie niniejszej Umowy okaże się nieważne, nie wpłynie to na ważność pozostałych postanowień. Strony zmienią nieważne postanowienie tak, aby w największym możliwym zakresie odpowiadało ich pierwotnej intencji.

12. PRAWO WŁAŚCIWE

Niniejsza Umowa i wszystkie zobowiązania pozaumowne wynikające z niniejszej Umowy lub z nią związane podlegają prawu Rzeczypospolitej Polskiej.

13. JURYSDYKCJA

Wszelkie spory pomiędzy stronami dotyczące wykonania i interpretacji niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Administratora Zabezpieczeń.

14. JĘZYK I ZMIANY

14.1 Język niniejszej Umowy

Niniejsza Umowa sporządzona została w języku polskim.

14.2 Zmiany

Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają dla swojej ważności sporządzenia na piśmie w postaci aneksu do Umowy. Zmiany w zakresie adresów do doręczeń wskazanych powyżej dokonywane są jednostronnie przez każdą ze Stron poprzez przesłanie do drugiej Strony informacji o nowych adresach do doręczeń, sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

ZAŁĄCZNIK 1
WZÓR INSTRUKCJI

Od: [•] („**Obligatariusz**")

Do: [•] („**Administrator Zabezpieczeń**")

Kopia: [*wpisać Organizatora Emisji*]

Do rąk: [•]

[Data]

Instrukcja w związku z Umową o Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń z dnia [•] 2021 r. („Umowa") pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń

Szanowni Państwo,

Niniejszy dokument stanowi Instrukcję składaną w związku z Umową. Wyrażenia użyte w niniejszej Instrukcji mają znaczenie nadane im w Umowie.

1. [Niniejszym oświadczamy, że wystąpił i trwa Przypadek Zaspokojenia.]

2. [Zgodnie z Umową, w związku z wystąpieniem i trwaniem Przypadku Zaspokojenia, składamy niniejszym Instrukcję.]/ [Zgodnie z Umową, w związku z zamiarem Emitenta zmiany przedmiotu Hipoteki]

3. Dane dotyczące [Przypadku Zaspokojenia]/[zwolnienia odpowiednich zabezpieczeń Obligacji].

   Rodzaj niedokonanej płatności: [Brak płatności Kwoty Zapłaty w wysokości [•]/Brak płatności Kwoty Odsetek w wysokości [•]/ Brak płatności kwoty Premii w wysokości [•]]/[Emitent pragnie zwolnić określoną nieruchomość/nieruchomości spod Hipoteki i ustanowić Hipotekę na innej nieruchomości na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji].

   Łączna kwota niedokonanej płatności z tytułu Obligacji: [•] PLN.

4. [Niniejszym instruujemy Administratora, aby dochodził zaspokojenia z [*wskazać, z którego z Zabezpieczeń Administrator Zabezpieczeń ma dochodzić zaspokojenia*] poprzez [*wskazać sposób dochodzenia zaspokojenia*].]/[Niniejszym upoważniamy Administratora Zabezpieczeń do dokonania odpowiednich działań, w tym wystawienia odpowiednich dokumentów, niezbędnych do zwolnienia zgodnie z Warunkami Emisji spod Hipoteki następujących Nieruchomości: [•]]

5. [Numer rachunku bankowego, na który mają zostać przelane środki uzyskane z tytułu dochodzenia zaspokojenia: Rachunek nr [•] prowadzony przez [•] (ewentualnie inne dane do przelewu).]

   W imieniu [•],

   _____

   [•]

   (upoważniony sygnatariusz)

Załącznik: oryginał świadectwa depozytowego wystawionego na rzecz Obligatariusza oraz dokumentów potwierdzających umocowanie osób działających w imieniu Obligatariusza.

ZAŁĄCZNIK 2
WZÓR WARUNKÓW EMISJI

(stronę celowo pozostawiono pustą)

Ocena grupy docelowej klientów dla obligacji, których dotyczą niniejsze warunki emisji obligacji, dokonana przez Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce w ramach dyrektywy 2014/65/UE (Dyrektywa MiFID II) określiła, że: (i) grupą docelową dla ww. obligacji są wyłącznie podmioty, które mają status uprawnionych kontrahentów w rozumieniu art. 3 pkt 39d) Ustawy o Obrocie (zgodnie z definicją poniżej) lub klientów profesjonalnych w rozumieniu art. 3 pkt 39b) Ustawy o Obrocie; oraz (ii) wszystkie kanały dystrybucji obligacji do uprawnionych kontrahentów i klientów profesjonalnych są odpowiednie. Każda osoba, która następnie oferuje, sprzedaje lub rekomenduje obligacje (dystrybutor) powinna uwzględnić dokonaną przez Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce ocenę grupy docelowej, przy czym dystrybutor, który podlega Dyrektywie MiFID II, jest odpowiedzialny za dokonanie własnej oceny grupy docelowej dla obligacji i wyznaczenie odpowiednich kanałów dystrybucji.

Warunki Emisji Obligacji SERII [NUMER SERII]

EMITOWANYCH PRZEZ

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

Obligacje, do których odnoszą się niniejsze warunki emisji („**Warunki Emisji**"), są obligacjami na okaziciela, emitowanymi w ramach serii [NUMER SERII] („**Obligacje**"), których emitentem jest **JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, posiadająca Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP): 8361812427, REGON: 100522155 oraz kapitał zakładowy w kwocie 173.000.000,00 PLN (w całości opłacony), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.jhmdevelopment.pl („**Strona Internetowa Emitenta**"; „**Emitent**" lub „**Spółka**").

Obligacje emitowane są na podstawie: Ustawy o Obligacjach (zgodnie z definicją poniżej) oraz [UCHWAŁY BĘDĄCE PODSTAWĄ EMISJI].

Obligacje są emitowane zgodnie z umową agencyjną z dnia 28 października 2021 r. („**Umowa Agencyjna**") zawartą pomiędzy Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce („**Organizator Emisji**" oraz „**Dealer**") a Emitentem, stosownie do której Emitent zlecił Organizatorowi Emisji, a Organizator Emisji przyjął do realizacji organizację emisji Obligacji. Dodatkowo, Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce będzie pełnił w stosunku do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego („**Agent Kalkulacyjny**") oraz funkcję agenta dokumentacyjnego („**Agent Dokumentacyjny**").

Warunki Emisji wraz ze wszystkimi ich załącznikami stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE

1.1 Terminy zdefiniowane w Warunkach Emisji będą miały następujące znaczenie:

1.1.1 „**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie, Pl. Piłsudskiego 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069465, REGON: 016440459, NIP: 5262473334, która w odniesieniu do zabezpieczeń w formie: (i) Poręczenia, Poddania się Egzekucji przez Emitenta, Poddania się Egzekucji przez

Poręczyciela oraz Cesji, pełni funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach lub odpowiednio na podstawie swobody umów, na podstawie umowy zawartej z Emitentem, a w odniesieniu do Hipoteki pełni funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

1.1.2 „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

1.1.3 „**Biuro Organizatora Emisji**" oznacza biuro Organizatora Emisji wskazane w punkcie 19.1.1.1.

1.1.4 „**Certyfikat Rezydencji**" oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 4a pkt 12 Ustawy o PDOP lub art. 5a pkt 21 Ustawy o PDOF.

1.1.5 „**Cedent**" oznacza uprawnionego lub uprawnionych z tytułu umowy ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej.

1.1.6 „**Cesja**" oznacza cesję praw na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji dokonaną na podstawie Umowy Cesji.

1.1.7 „**Depozyt**" oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz Regulacjami KDPW, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje.

1.1.8 „**Dokumenty Zabezpieczeń**" oznacza wszelkie umowy, oświadczenia oraz inne dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia.

1.1.9 „**Dozwolona Pożyczka**" oznacza pożyczki udzielone przez Emitenta spółce Marywilska 44 Sp. z o. o. zgodnie z umową na finansowanie projektu deweloperskiego w Bydgoszczy, przy ul. Fordońskiej zawartej między Emitentem, a Santander Bank Polska S.A. w wysokości nie wyższej niż 22.000.000,00 PLN.

1.1.10 „**Dozwolona Transakcja**" oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi uregulowanych w księgach wieczystych KW nr LD1M/00104088/3, LD1M/00147666/2, LD1M/00156876/3, LD1M/00007096/2, LD1M/00093788/9, LD1M/00180332/5, jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi uregulowanej w księdze wieczystej KW nr LD1M/00090286/9, w tym w szczególności polegające na:

(a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości (KRS nr 0000643506) („**HKM**");

(b) zakupie od wierzycieli HKM przysługujących tym wierzycielom w stosunku do HKM wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia HKM środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz

(c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec HKM postępowania upadłościowego;

a następnie polegające na

(d) zawarciu z HKM po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do HKM, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

1.1.11 „**Dzień Badania**" oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu.

1.1.12 „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane (zapisane) w Depozycie.

1.1.13 „**Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty**" oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z Warunkami Emisji.

1.1.14 „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza każdy dzień, w którym, zgodnie z punktem 5 (Oprocentowanie), odsetki z tytułu Obligacji będą płatne; Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli w punkcie 5.2 (Dni Płatności Odsetek i Dni Ustalenia Stopy Procentowej).

1.1.15 „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień, w którym KDPW oraz banki w Polsce prowadzą normalną działalność operacyjną.

1.1.16 „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, w którym zgodnie z Regulacjami KDPW zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty. Zgodnie z Regulacjami KDPW obowiązującymi w Dniu Emisji, Dzień Ustalenia Praw przypada na 5 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu lub Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 będzie to odpowiedni dzień wynikający z Regulacji KDPW związany z wcześniejszym wykupem Obligacji.

1.1.17 „**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**" oznacza dzień przypadający na 3 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

1.1.18 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**" oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, ustalony na podstawie punktu 9 (Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta).

1.1.19 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy**" oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, ustalony na podstawie punktu 10.3.6.

1.1.20 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**" oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Żądania Wcześniejszego Wykupu, ustalony na podstawie punktu 10.2.1.

1.1.21 „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień określony w punkcie 8.2 oraz [DATA].

1.1.22 „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1.23 „**Grupa Kapitałowa Emitenta**" oznacza w danym czasie Emitenta oraz jego podmioty zależne, wskazane w ostatnim zbadanym rocznym lub odpowiednio półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

1.1.24 „**Grupa Kapitałowa Mirbud**" oznacza w danym czasie Mirbud S.A. oraz jego podmioty zależne, wskazane w ostatnim zbadanym rocznym lub odpowiednio półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Mirbud S.A.

1.1.25 „**Hipoteka**" oznacza każdą hipotekę umowną łączną (o ile Przedmiotem Hipoteki będzie więcej niż jedna Nieruchomość) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowioną przez Emitenta lub odpowiednio spółkę z Grupy Kapitałowej Mirbud na zabezpieczenie Obligacji (oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji) na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty 55.000.000 PLN (suma hipoteki), obciążającą Przedmiot Hipoteki.

1.1.26 „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

1.1.27 „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

1.1.28 „**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.

1.1.29 „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych.

1.1.30 „**Kwota Częściowego Wykupu**" oznacza każdą z kwot wykupu Obligacji w danym Dniu Wykupu, wskazanych w punkcie 8.2.

1.1.31 „**Kwota do Zapłaty**" oznacza kwotę równą wartości: (i) Kwoty Odsetek; (ii) Kwoty Częściowego Wykupu; (iii) Należności Głównej, (iv) Kwoty Wcześniejszego Wykupu lub kwotę premii, o której mowa w punkcie 9.4, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Warunkami Emisji.

1.1.32 „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek należną z tytułu jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy lub w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy lub Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 za okres krótszy, o którym mowa w punkcie 5.3.2, obliczoną zgodnie z punktem 5.4.

1.1.33 „**Kwota Wcześniejszego Wykupu**" oznacza kwotę płatną odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5, stanowiącą odpowiednio Należność Główną (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) powiększoną o Kwotę Odsetek narosłych w odniesieniu do Należności Głównej (lub, odpowiednio, jej części) od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5.

1.1.34 „**Marża**" oznacza element składowy Stopy Procentowej, wynoszący [•] punktów bazowych w skali roku dla wszystkich Okresów Odsetkowych.

1.1.35 „**Materiały Informacyjne**" oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud wraz z opiniami biegłego rewidenta i Zaświadczeniem o Wskaźnikach Finansowych; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud za pierwsze półrocze wraz z Zaświadczeniem o Wskaźnikach Finansowych; (iii) sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud za I oraz III kwartał danego roku oraz (iv) jakikolwiek inny dokument, który Emitent będzie udostępniał lub odpowiednio kierował do Obligatariuszy w związku z Obligacjami, w tym Warunki Emisji Obligacji, Propozycję Nabycia Obligacji albo dowolny dokument informacyjny przygotowany w związku z wprowadzeniem obligacji do obrotu na ASO.

1.1.36 „**MSR**" oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

1.1.37 „**MSSF**" oznaczają Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

1.1.38 „**Należność Główna**" oznacza kwotę odpowiadającą wartości nominalnej jednej Obligacji wynoszącą 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) odpowiednio pomniejszoną o Kwotę Częściowego Wykupu oraz w przypadku wykupu części Obligacji – o odpowiednią część Kwoty Wcześniejszego Wykupu.

1.1.39 „**Nieruchomość**" oznacza:

(a) nieruchomość składającą się z działki nr ew. 1/11 obręb nr 0014 o powierzchni 12.623 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW GD1W/00033920/2, zlokalizowaną w Rumii przy ul. Dębogórskiej 132, na której znajduje się centrum handlowe o powierzchni zabudowy 3.172 m^2, będącej w posiadaniu spółki z Grupy Kapitałowej Mirbud („**Nieruchomość w Rumii**") oraz nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Rawie Mazowieckiej przy skrzyżowaniu ulicy Białej i drogi E-67 Nr 8, składająca się z działek o numerach: 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5 oraz 94/5, obręb nr 3, o powierzchni 33774 m^2 dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1R/00039360/1, będącej w posiadaniu spółki z Grupy Kapitałowej Mirbud; lub

(b) inną nieruchomość albo nieruchomości należące do Emitenta lub spółki z Grupy Kapitałowej Mirbud o wartości nie mniejszej niż 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, które: (i) staną się Przedmiotem Hipoteki w zastępstwie nieruchomości, o których mowa w punkcie a) albo (ii) staną się Przedmiotem Hipoteki w zastępstwie innej nieruchomości lub innych nieruchomości.

1.1.40 „**Nieruchomość Ubezpieczona**" oznacza Przedmiot Hipoteki inny niż będący nieruchomością (i) niezabudowaną (stanowiącą grunty) lub (ii) zabudowaną budynkami przeznaczonymi do rozbiórki lub (iii) zabudowaną częściami budynków przeznaczonymi do rozbiórki.

1.1.41 „**Obligacje Serii C**" oznacza 7.000 sztuk niezabezpieczonych obligacji serii C o wartości nominalnej 1.000 PLN oraz o łącznej wartości 7.000.000 PLN, wyemitowanych przez Emitenta w dniu 30 czerwca 2020 r., których termin całkowitego wykupu przypada 30 grudnia 2023 r.

1.1.42 „**Obligacje Serii D**" oznacza 5.070 sztuk niezabezpieczonych obligacji serii D o wartości nominalnej 1.000 PLN oraz o łącznej wartości 5.070.000 PLN, wyemitowanych przez Emitenta w dniu 16 października 2020 r., których termin całkowitego wykupu przypada 30 grudnia 2023 r.

1.1.43 „**Obligatariusz**" oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku, jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.

1.1.44 „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), przy czym: (i) pierwszy Okres Odsetkowy może być krótszy, gdyby Dzień Emisji przypadł później niż [DATA]; oraz (ii) w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 lub 8.5, ostatni Okres Odsetkowy zakończy się w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu, o którym mowa w punkcie 8.4 lub 8.5.

1.1.45 „**PLN**" oznacza walutę złoty polski.

1.1.46 „**Podatek Dochodowy**" oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi; oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOF lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi.

1.1.47 „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

1.1.48 „**Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie**" oznacza każdy podmiot ustanawiający dane Zabezpieczenie w tym każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego Przedmiotu Hipoteki.

1.1.49 „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**" oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 12 (Podstawy Wcześniejszego Wykupu).

1.1.50 „**Poręczyciel**" oznacza Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

Sądowego, pod numerem KRS: 0000270385, posiadającą numer REGON: 750772302, NIP: 8361702207.

1.1.51 „**Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela**" oznacza oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do wysokości 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych) złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu zabezpieczenia dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Umowy Poręczenia.

1.1.52 „**Poddanie się Egzekucji przez Emitenta**" oznacza oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do wysokości 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych) złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu zabezpieczenia dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.

1.1.53 „**Poręczenie**" oznacza poręczenie udzielone na podstawie Umowy Poręczenia.

1.1.54 „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

1.1.55 „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

1.1.56 „**Premia**" oznacza, w przypadku gdy Emitent wykupi całość lub część Obligacji zgodnie z Punktem 9.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Emitenta), kwotę określoną zgodnie z postanowieniami Punktu 9.4.2.

1.1.57 „**Program Emisji**" oznacza program emisji zabezpieczonych obligacji na okaziciela do maksymalnej kwoty 50.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych) ustanowiony na podstawie uchwały Nr XXI/2021 zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021r. w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych).

1.1.58 „**Propozycja Nabycia Obligacji**" oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 i art. 35 Ustawy o Obligacjach.

1.1.59 „**Przedmiot Hipoteki**" oznacza każdą Nieruchomość, która w danym momencie jest obciążona Hipoteką lub każdą Nieruchomość, w stosunku do której, w wykonaniu zobowiązania do ustanowienia na niej Hipoteki zgodnie z punktem 4, złożono prawidłowy i należycie opłacony wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wpis/zmianę wpisu Hipoteki (z uwzględnieniem ewentualnego zwolnienia danej nieruchomości spod zabezpieczenia w danym czasie zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji).

1.1.60 „**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**" oznacza zdarzenie wskazane w punkcie 11 (Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania).

1.1.61 „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

1.1.62 „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

1.1.63 „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące w danym czasie Regulamin KDPW, Szczegółowe Zasady Działania KDPW oraz uchwały Zarządu KDPW.

1.1.64 „**Raport Okresowy Emitenta**" oznacza skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta wraz z odpowiednio sprawozdaniami z badania lub raportami z przeglądu sprawozdań finansowych sporządzonymi przez biegłego rewidenta oraz sprawozdaniami zarządu do tych sprawozdań finansowych.

1.1.65 „**Rozporządzenie 2017/1129**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

1.1.66 „**Siedziba**" oznacza siedzibę Emitenta wskazaną w punkcie 1.1.1

1.1.67 „**Skorygowana Wartość Obligacji**" oznacza łączną wartość nominalną Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.

1.1.68 „**Stopa Bazowa**" oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej).

1.1.69 „**Stopa Procentowa**" oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej), na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji.

1.1.70 „**Termin Zawiadomienia**" ma znaczenie nadane w punkcie 10.3.4.

1.1.71 „**Uchwała a Priori**" ma znaczenie nadane w punkcie 10.3.3.

1.1.72 „**Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy**" oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

1.1.73 „**Umowa Cesji**" oznacza umowę przelewu praw z tytułu umowy lub umów ubezpieczenia Przedmiotu Hipoteki zawartą zgodnie z postanowieniami punktu 4 pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Cedentem lub Cedentami, na podstawie której odpowiednio Cedent lub Cedenci przelał lub odpowiednio przelali prawa z umowy lub umów ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej, z których odpowiednio był lub byli uprawnieni, na warunkach wskazanych w punkcie 4 Warunków Emisji na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.

1.1.74 „**Umowa Poręczenia**" oznacza umowę poręczenia zawartą zgodnie z postanowieniami punktu 4 pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem, na podstawie której Poręczyciel udzielił poręczenia wykonania zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, na warunkach wskazanych w punkcie 4 Warunków Emisji.

1.1.75 „**Uprawniony Biegły**" oznacza każdego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny, co uzasadnia jego wybór, oraz zachowującego bezstronność i niezależność, o którym mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach, działającego w ramach: CBRE sp. z o.o., Colliers International Poland sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o., Jones Lang Lasalle sp. z o.o., Knight Frank sp. z o.o., Savills sp. z o.o., Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Magdalena Lipińska lub inny podmiot, na który wyrazili zgodę Obligatariusze w odpowiedniej Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku gdyby wskazane powyżej podmioty nie mogły podjąć się wykonania zlecenia, inny podmiot zaakceptowany na podstawie stosownej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

1.1.76 „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

1.1.77 „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

1.1.78 „**Ustawa o PDOF**" oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

1.1.79 „**Ustawa o PDOP**" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

1.1.80 „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

1.1.81 „**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**" oznacza uprawnienie Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 9.

1.1.82 „**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariuszy**" oznacza uprawnienie Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 10.

1.1.83 „**Wskaźnik Finansowy I**" oznacza wskaźnik finansowy określony w punkcie 7.1.1.

1.1.84 „**Wskaźnik Finansowy II**" oznacza wskaźnik finansowy określony w punkcie 7.1.2.

1.1.85 „**Zabezpieczenia**" oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, Poddanie się Egzekucji przez Emitenta, Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela oraz Cesję, a każde z nich zwane będzie "**Zabezpieczeniem**".

1.1.86 „**Zadłużenie Kredytowe**" oznacza zadłużenie JHM 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach (KRS: 0000415335) ("**JHM2**") wynikające z umowy kredytu z dnia 10 lipca 2019 r. nr WAR/6570/19/682/RB zawartej pomiędzy BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie a JHM2.

1.1.87 „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza ujęte w rocznym oraz półrocznym skonsolidowanym lub odpowiednio jednostkowym (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdaniu finansowym Emitenta, wyłączając wewnątrzgrupowe pomiędzy podmiotami należącymi do Grupy Kapitałowej Mirbud, zobowiązanie do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z:

(a) umowy pożyczki, kredytu, faktoringu z regresem i faktoringu odwróconego,

(b) leasingu (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych w rozumieniu MSSF16 wynikających z użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu),

(c) emisji dłużnych papierów wartościowych,

(d) (bez podwójnego liczenia) udzielonego poręczenia lub gwarancji przystąpienia do długu, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny mark-to-market transakcji pochodnych zabezpieczających Emitenta lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych.

1.1.88 „**Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych**" oznacza dokument przygotowany zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 do Warunków Emisji.

1.1.89 „**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**" ma znaczenie nadane w punkcie 10.3.4.

1.1.90 „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza zgromadzenie Obligatariuszy, zwołane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

1.1.91 „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**" ma znaczenie nadane w punkcie 10.2.1 oraz jest używane odpowiednio w punkcie 10.3 w związku z punktem 10.3.2.

1.2 Zasady wykładni

1.2.1 W Warunkach Emisji, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie.

1.2.2 Nagłówki, tytuły i podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów w Warunkach Emisji zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

1.2.3 Odniesienia do:

(a) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu z późniejszymi zmianami,

(b) przepisów prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z późniejszymi zmianami.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1 Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązanie Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) co najmniej równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.2 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii.

2.3 Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie.

2.4 Zobowiązania wynikające z Obligacji są bezpośrednimi zobowiązaniami Emitenta wobec Obligatariuszy. Na podstawie każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Należności Głównej, Kwoty Częściowego Wykupu, Kwoty Odsetek w sposób i w terminach określonych w punkcie 5 (Oprocentowanie).

2.5 Obligacje mogą być nabywane przez rezydentów oraz nierezydentów w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe.

2.6 Cel emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach nie został określony. Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji.

2.7 Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Depozycie i przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobie wskazanej Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobie uprawnionej z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.

2.8 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz zgodnie z odpowiednimi regulacjami ASO.

3. EMISJA OBLIGACJI

3.1 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji.

3.2 Miejscem emisji Obligacji jest Warszawa.

3.3 Emitent wyemituje do 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych).

3.4 Wartość nominalna jednej Obligacji w Dniu Emisji wynosi 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych).

3.5 Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych).

3.6 Oferta Obligacji dokonywana jest w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, przy czym oferta Obligacji zostanie skierowana wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych i w związku z tym (na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129) nie powstanie obowiązek opublikowania prospektu.

3.7 Przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej według wzoru stanowiącego załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.

3.8 Rejestracja Obligacji w Depozycie następuje w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji nabycia Obligacji zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW (*delivery versus payment*). Rejestracja w Depozycie nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO.

4. ZABEZPIECZENIA

Od Dnia Emisji Obligacje są zabezpieczone:

(a) Poręczeniem wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Poręczyciela;

(b) Poddaniem się Egzekucji przez Emitenta;

(c) Cesją (z zastrzeżeniem punktu 4.5);

Niezależnie od powyższego, na zasadach wskazanych w punkcie 4 (Zabezpieczenia) Obligacje będą zabezpieczone:

(d) Hipoteką.

Emitent zobowiązany jest zapewnić, aby wartość Przedmiotu Hipoteki w okresie przypadającym od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu była równa albo większa niż 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

Emitent jest uprawniony do zmiany Przedmiotu Hipoteki maksymalnie dwa razy w okresie od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu. W przypadku skorzystania z takiego uprawnienia, Emitent zobowiązuje się zapewnić, że Nieruchomość lub Nieruchomości, które stanowią nowy Przedmiot Hipoteki posiadają wartość wynoszącą co najmniej 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym do zwolnienia spod Hipoteki jednej Nieruchomości lub kilku Nieruchomości, które stanowią dotychczasowy Przedmiot Hipoteki może dojść jedynie w przypadku, gdy inna Nieruchomość lub Nieruchomości staną się uprzednio Przedmiotem Hipoteki.

4.2 **Hipoteka**

Obligacje zabezpieczone będą poprzez ustanowienie przez Emitenta lub podmiot z Grupy Kapitałowej Mirbud Hipoteki na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

Emitent lub odpowiednio podmiot z Grupy Kapitałowej Mirbud złoży wniosek o wpis Hipoteki (zawierający również wniosek o wpis roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po wygaśnięciu Istniejącej Hipoteki, gdy Przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość w Rumii) do odpowiednich ksiąg wieczystych najpóźniej 3 Dni Robocze przed Dniem Emisji, przy czym powstanie Hipoteki nastąpi w chwili jej wpisania do księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości albo wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości współobciążonych, w związku z czym Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla danej Nieruchomości albo poszczególnych Nieruchomości po Dniu Emisji.

Emitent zobowiązuje się zapewnić, że Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości jako hipoteka o najwyższym pierwszeństwie w terminie 9 (słownie: dziewięć) miesięcy od Dnia Emisji.

Hipoteka będzie hipoteką łączną o najwyższym pierwszeństwie, co oznacza, że Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo pierwszeństwa do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki.

W przypadku gdy Przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość w Rumii, Emitent zobowiązuje się zapewnić, że: (i) przed Dniem Emisji nastąpi całkowita i bezwarunkowa spłata Zadłużenia

Kredytowego; oraz (ii) najpóźniej w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od Dnia Emisji zostanie złożony wniosek o wykreślenie Istniejącej Hipoteki.

„**Istniejąca Hipoteka**" oznacza hipotekę ustanowioną do kwoty 6.465.000,00 PLN na Nieruchomości w Rumii zabezpieczającą wierzytelności z tytułu Zadłużenia Kredytowego.

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Wycena Nieruchomości została przeprowadzona przez Uprawnionego Biegłego, a jej skrót stanowi Załącznik 5 do Warunków Emisji. Wybór Uprawnionego Biegłego, jako podmiotu dokonującego wyceny Nieruchomości uzasadniony jest posiadanym doświadczeniem z zakresu wyceny tego rodzaju przedmiotu zabezpieczenia. Uprawniony Biegły spełnia kryteria niezależności przewidziane w obowiązujących przepisach prawa, w tym Ustawie o Obligacjach.

4.3 Poręczenie wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Poręczyciela

Obligacje są zabezpieczone poprzez udzielenie poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego na podstawie Umowy Poręczenia zawartej pomiędzy Poręczycielem oraz Administratorem Zabezpieczeń. Maksymalna kwota odpowiedzialności Poręczyciela z tytułu Poręczenia jest równa 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych). Poręczenie obowiązuje do momentu wykupu wszystkich Obligacji, nie dłużej jednak niż do dnia [DATA]. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następowało na skutek wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego.

Zgodnie z Umową Poręczenia ma ono charakter warunkowy, tj. powstanie po stronie Poręczyciela obowiązku zapłaty jest uzależnione od łącznego ziszczenia się warunków zawieszających w postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Emitenta oraz doręczenia Poręczycielowi wezwania do zapłaty.

W celu zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych wynikających z Umowy Poręczenia, Poręczyciel, przy zawarciu Umowy Poręczenia, złoży w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela najpóźniej do dnia [DATA]. Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty jest wysłanie przez Administratora Zabezpieczeń przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Poręczenia wraz z oświadczeniem, że wierzytelność z tytułu Poręczenia stała się wymagalna i nie została zapłacona w terminie wymagalności. Wezwanie będzie skierowane do Poręczyciela na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania przesyłki rejestrowanej. Do wniosku o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności zostaną dołączone poświadczone przez notariusza za zgodność z okazanym oryginałem odpisy wezwania oraz dowody nadania przesyłki rejestrowanej, o których mowa w poprzednim zdaniu.

4.4 Poddanie się Egzekucji przez Emitenta

W celu zabezpieczenia dochodzenia zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Emitent, , złoży Poddanie się Egzekucji przez Emitenta, do kwoty 55.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt pięć milionów złotych). Wierzyciel będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta najpóźniej do dnia [DATA]. Zdarzeniem, od którego uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty jest wysłanie przez Administratora Zabezpieczeń przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy Prawo Pocztowe wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z Obligacji wraz z oświadczeniem, że wierzytelność z tytułu Obligacji stała się wymagalna i nie została zapłacona w terminie wymagalności. Wezwanie będzie skierowane do Emitenta na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania przesyłki rejestrowanej. Do wniosku o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności zostaną dołączone poświadczone przez notariusza za zgodność z okazanym oryginałem odpisy wezwania oraz dowodu nadania przesyłki rejestrowanej, o których mowa w poprzednim zdaniu.

4.5 **Cesja**

Obligacje są zabezpieczone do kwoty 55.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt pięć milionów złotych) Cesją w rozumieniu art. 509 Kodeksu Cywilnego na podstawie Umowy Cesji w przypadku gdy Przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość Ubezpieczona. Cesja obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z umowy lub umów ubezpieczenia. Cesja obowiązuje do momentu wykupu wszystkich Obligacji, nie dłużej jednak niż do dnia [DATA]. Zaspokojenie Obligatariuszy na podstawie Umowy Cesji będzie następowało przez: (i) złożenie instrukcji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; (ii) przejęcie na własność jakiejkolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek umowy ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiejkolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z umów ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z umów ubezpieczenia któregokolwiek Przedmiotu Hipoteki; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub innym podobnym.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z uprawnienia do zmiany Przedmiotu Hipoteki, Emitent jest zobowiązany zapewnić zawarcie Umowy Cesji przez Cedenta z Administratorem Zabezpieczeń z chwilą gdy dana Nieruchomość stanie się Nieruchomością Ubezpieczoną.

4.6 Emitent będzie zobowiązany poinformować Organizatora Emisji w formie pisemnej lub elektronicznej o ustanowieniu zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki w terminie (słownie: pięć) 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania odpowiednio przez Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenie postanowienia sądu dotyczącego wpisu Hipoteki.

4.7 **Weryfikacja wartości Przedmiotów Zabezpieczenia**

4.7.1 Emitent zobowiązany jest zapewnić: (i) dwukrotne przygotowanie corocznej aktualizacji wyceny Przedmiotu Hipoteki; oraz (ii) jednokrotne przygotowanie ponownej wyceny Przedmiotu Hipoteki. Aktualizacje wyceny oraz wyceny Przedmiotu Hipoteki powinny być przygotowane przez Uprawnionego Biegłego i dostarczone do Organizatora Emisji i Administratora Zabezpieczeń oraz udostępnione Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 (Zawiadomienie).

4.7.2 Pierwsza i druga aktualizacja wyceny Przedmiotu Hipoteki zostanie dokonana na dzień będący rocznicą przygotowania odpowiednio pierwotnych wycen stanowiących Załącznik 5 do Warunków Emisji oraz nowych wycen Przedmiotu Hipoteki przygotowanych zgodnie z postanowieniami punktu 4.7.1, z tym, że terminy przygotowania i dostarczenia aktualizacji zostaną uznane za zachowane także w przypadku, gdy dana aktualizacja zostanie przygotowana i dostarczona na dzień przypadający jednocześnie nie wcześniej i nie później niż 14 dni od ww. terminów.

4.7.3 Pierwsza dodatkowa wycena Przedmiotu Hipoteki zostanie dokonana na dzień będący drugą rocznicą przygotowania pierwotnej wyceny Przedmiotu Hipoteki, z tym, że terminy te zostaną uznane za zachowane także w przypadku, gdy dodatkowa wycena zostanie przygotowana i dostarczona na dzień przypadający jednocześnie nie wcześniej i nie później niż 14 dni od ww. terminów.

4.7.4 W przypadku zmiany Przedmiotu Hipoteki, Emitent zobowiązany jest zapewnić przygotowanie wyceny Nieruchomości, która stanie się Przedmiotem Hipoteki oraz dostarczyć takie dokumenty do Organizatora Emisji i Administratora Zabezpieczeń i udostępnić takie dokumenty Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 na analogicznych zasadach, z tym, że terminy przygotowania i wyceny Nieruchomości, która stanie się Przedmiotem Hipoteki zostaną uznane za zachowane także w przypadku, gdy dana wycena lub odpowiednio jej aktualizacja zostanie przygotowana i dostarczona oraz odpowiednio udostępniona na dzień przypadający jednocześnie nie wcześniej i nie później niż 14 dni od ustanowienia Hipoteki na danej Nieruchomości (przy czym za ustanowienie takiego zabezpieczenia rozumie się złożenie wniosków o rejestrację danej Hipoteki).

4.7.5 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że: (i) każda Nieruchomość Ubezpieczona, od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu będzie objęta ubezpieczeniem na podstawie umowy lub umów ubezpieczenia, a suma ubezpieczenia każdej Nieruchomości Ubezpieczonej nie będzie niższa niż 100% wartości Nieruchomości Ubezpieczonej; (ii) żadna z umów ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej nie będzie zawierała ograniczeń w rozporządzaniu wierzytelnościami z niej wynikającymi.

5. OPROCENTOWANIE

5.1 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do ostatniego Dnia Wykupu (włącznie). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw, płatności Kwoty Odsetek od każdej Obligacji. Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

5.2 **Dni Płatności Odsetek i Dni Ustalenia Stopy Procentowej**

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3	Kolumna 4	Kolumna 5	Kolumna 6
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

5.3 **Naliczanie odsetek**

5.3.1 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej lub Kwoty Częściowego Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki w wysokości ustawowej w stosunku rocznym od niezapłaconej Należności Głównej lub odpowiednio Kwoty Częściowego Wykupu.

5.3.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5.

5.4 **Obliczenie Kwoty Odsetek**

W Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Emitent, za pośrednictwem Agenta Kalkulacyjnego, obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

KO = SP% x WN x LD/365

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP% oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej);

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji pomniejszoną o Kwotę Częściowego Wykupu oraz w przypadku wykupu części Obligacji – o odpowiednią część Kwoty Wcześniejszego Wykupu (bez wliczania Kwoty Odsetek zapłaconych za wykup części Obligacji);

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

5.5 **Ustalenie Stopy Procentowej**

Definicje na potrzeby ustalania Stawki Bazowej:

„**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza sytuację, w której administrator WIBOR nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR.

„**Korekta**" oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z Punktem 5.5.9 niniejszych Warunków Emisji.

„**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR.

„**Podmiot Wyznaczający**" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR.

„**WIBOR**" oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalana, wyrażoną w procentach w skali roku.

„**Właściwy Tenor**" oznacza termin (okres) 6 miesięcy.

„**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktami 5.5.1 - 5.5.13 niniejszych Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w niniejszych Warunkach Emisji.

5.5.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę.

5.5.2 Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) podanej przez Bloomberg Professional Services przez odniesienie do strony „WIBO", zakładka „Official WIBOR Fixings" lub każdego jej oficjalnego następcy dla okresów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), publikowanych w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

5.5.3 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR.

5.5.4 Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości oprocentowania w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.

5.5.5 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

5.5.6 Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

5.5.7 Agent Kalkulacyjny w imieniu Emitenta ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

5.5.7.1 Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

5.5.7.2 Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

5.5.7.3 Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR administrator WIBOR;

5.5.7.4 Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR; albo

5.5.7.5 Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

5.5.8 Emitent stosuje metody, o których mowa w punkcie 5.5.7 powyżej, w kolejności od punktu 5.5.7.1 do punktu 5.5.7.5. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da

rezultatu do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

5.5.9 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

5.5.9.1 Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia;

5.5.9.2 raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;

5.5.9.3 jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 5.5.7.1 do 5.5.7.5 powyżej:

(a) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

(b) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

5.5.9.4 jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 5.5.7.1 do 5.5.7.1 powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 5.5.7.5 powyżej:

(a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

(b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

(c) mediana różnic jest ustalana:

(A) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR;

(B) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

5.5.10 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej);

5.5.11 Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane na zlecenie Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuj w sposób określony w punkcie 20 (Zawiadomienia) niniejszych Warunków Emisji, informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybranego Wskaźnika Alternatywnego oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana;

5.5.12 Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

5.5.13 W przypadku gdy zgodnie z punktem 5.5.6 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów 5.5.5 – 5.5.10 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.

5.5.14 W terminach przewidzianych przez Regulacje KDPW, Agent Kalkulacyjny obliczy wysokość Stopy Procentowej i Kwotę Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

6. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

6.1 Płatności Kwot do Zapłaty będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty.

6.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

6.3 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

6.4 Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariusza spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku bankowego nie stanowi odpowiedniego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

7. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

7.1 Zobowiązania dotyczące Wskaźników Finansowych

7.1.1 Zobowiązania dotyczące Wskaźnika Finansowego I

Emitent zobowiązany jest zapewnić na dany Dzień Badania, że w okresie

(a) od Dnia Emisji do dnia w którym nastąpi umorzenie wszystkich Obligacji Serii C oraz Obligacji Serii D, Wskaźnik Finansowy I nie będzie wyższy niż 0,5x, oraz

(b) od dnia następującego po dniu, w którym nastąpi umorzenie wszystkich Obligacji Serii C oraz Obligacji Serii D do ostatniego Dnia Wykupu, Wskaźnik Finansowy I nie będzie wyższy niż 0,6x.

„**Wskaźnik Finansowy I**" oznacza iloraz Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitału Własnego.

„**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza Zadłużenie Finansowe Emitenta pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz

zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jednakże z wyłączeniem wszystkich innych środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania.

„**Kapitał Własny**" oznacza kapitał własny Emitenta przedstawiony w rocznym i półrocznym skonsolidowanym lub odpowiednio jednostkowym (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta) sprawozdaniu finansowym Emitenta.

7.1.2 Zobowiązania dotyczące Wskaźnika Finansowego II

Emitent zobowiązuje się zapewnić, że od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu, na dany Dzień Badania, Wskaźnik Finansowy II będzie miał wartość przewyższającą 0,45x.

„**Wskaźnik Finansowy II**" oznacza iloraz Kapitału Własnego do Aktywów

„**Aktywa**" oznaczają skonsolidowaną wartość całkowitych aktywów Emitenta przedstawioną w rocznym i półrocznym skonsolidowanym lub odpowiednio jednostkowym (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta) sprawozdaniu finansowym Emitenta.

7.2 **Zobowiązania sprawozdawcze**

Emitent do ostatniego Dnia Wykupu zobowiązany jest udostępniać Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20:

7.2.1 w terminie 10 dni od daty publikacji zaudytowanego, rocznego Raportu Okresowego Emitenta – Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych wraz ze szczegółowymi wyliczeniami.

7.2.2 w terminie 10 dni od publikacji półrocznego Raportu Okresowego Emitenta - Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych wraz ze szczegółowymi wyliczeniami.

7.2.3 jeżeli w ww. Raportach Okresowych Emitenta nie będą pokazane wszystkie wartości wykorzystywane do wyliczenia Wskaźników Finansowych, wówczas Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych będzie sporządzone przez biegłego rewidenta.

Emitent zobowiązuje się udostępniać Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 kopie odpowiednich Materiałów Informacyjnych w następujących terminach:

(i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud wraz z opiniami biegłego rewidenta i Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych - w ciągu 6 miesięcy od końca danego roku obrotowego, chyba że przepisy szczególne wskażą inny termin na zatwierdzenie rocznych sprawozdań finansowych;

(ii) sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe

Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud za pierwsze półrocze wraz z Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych - w ciągu 2 miesięcy od zakończenia półrocza;

(iii) sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Mirbud za I oraz III kwartał danego roku - w terminie 60 dni od zakończenia kwartału.

8. OGÓLNE ZASADY WYKUPU OBLIGACJI

8.1 Obligacje będą wykupywane w każdym Dniu Wykupu, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta bądź w dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5.

8.2 Obligacje będę podlegały częściowemu wykupowi w następujących terminach (każda z tych dat będzie dalej określana jako „**Dzień Wykupu**") w następujących proporcjach:

Nr	Kwota Częściowego Wykupu na jedną Obligację	Dzień Wykupu
1.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający w dniu [36 MIESIĘCY OD DNIA EMISJI].
2.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający w dniu [42 MIESIĄCE OD DNIA EMISJI].
3.	800,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający w dniu [48 MIESIĄCY OD DNIA EMISJI].

8.3 Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Jeżeli Dzień Wykupu, Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dzień wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5 przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

8.4 W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, chociażby Dzień Wykupu jeszcze nie nastąpił.

8.5 W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania.

8.6 Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu, o którym mowa w punkcie 8.4 lub odpowiednio 8.5 Należność Główną posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji (pomniejszonych o dokonane płatności rat wykupu) takich Obligacji wraz z Kwotami Odsetek za czas od dnia rozpoczęcia ostatniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub odpowiednio przekształcenie do dnia otwarcia likwidacji, dnia połączenia, dnia podziału lub odpowiednio dnia przekształcenia (włącznie z tym dniem).

8.7 Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

9.1 Emitent począwszy od daty zakończenia 4 (słownie: czwartego) Okresu Odsetkowego ma prawo wielokrotnie dokonać Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, a Obligatariusz ma obowiązek przyjąć świadczenie z Obligacji w wyznaczonym przez Emitenta Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. Wcześniejszy wykup części Obligacji może nastąpić według wyboru Emitenta w drodze częściowej spłaty wartości nominalnej Obligacji (wykup będzie skutkował obniżeniem wartości nominalnej każdej Obligacji) albo w drodze wykupu obejmującego wszystkie lub część Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji). Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej 15 Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w sposób określony w punkcie 20.1. Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta na podstawie niniejszego punktu 9 może nastąpić wyłącznie odpowiednio w Dniu Płatności Odsetek przypadającym w dniu: (i) 24 miesiące od Dnia Emisji; (ii) 30 miesięcy od Dnia Emisji; (iii) 36 miesięcy od Dnia Emisji; (iv) 42 miesiące od Dnia Emisji.

9.2 Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie Dzień Płatności Odsetek wskazany w zawiadomieniu o wykonaniu przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, chyba że wykup w tym dniu nie będzie możliwy do przeprowadzenia zgodnie z Regulacjami KDPW. W takim przypadku Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie najwcześniejszy dzień możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW.

9.3 W przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Obligacje będą wykupywane za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.

9.4 W Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent dokona wykupu Obligacji, płacąc Obligatariuszom za każdą Obligację kwotę obliczoną jako suma:

9.4.1 Kwoty Wcześniejszego Wykupu; oraz

9.4.2 Premii z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczonej jako procent wykupowanej Należności Głównej, w zależności od danego numeru Okresu Odsetkowego, w którym nastąpi Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, następująco:

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczona jako procent wykupowanej Należności Głównej Obligacji
4	0,8%
5	0,6%
6	0,4%
7	0,2%

10. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZY

10.1 Obligatariusz ma prawo żądać dokonania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w przypadku:

10.1.1 wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania wskazanego w punkcie 11; lub

10.1.2 wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu wskazanej w punkcie 12, z zastrzeżeniem punktu 10.3.1 oraz 10.3.2.

10.2 Wcześniejszy wykup Obligacji w sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

10.2.1 W sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**"), w którym określi datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania („**Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**"). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

10.2.1.1 wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu; oraz

10.2.1.2 doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu przypadającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

10.2.2 Wykup Obligacji na skutek wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.

10.2.3 Dniem Ustalenia Praw do świadczenia z Obligacji w ramach wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania będzie dzień zgłoszenia Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek Żądania Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Ustalenia Praw, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.

10.2.4 Skuteczne złożenie przez danego Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 10.2.1 powyżej powoduje, że posiadane przez niego Obligacje stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie) będą płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania bez dodatkowych działań lub formalności.

10.2.5 W związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 (Przekazywanie informacji)) do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

10.3 Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu

10.3.1 W razie wystąpienia i trwania Podstawy Wcześniejszego Wykupu oraz (z zastrzeżeniem punktu 10.3.2) pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Obligatariuszowi będzie przysługiwać prawo żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji. W związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 (Przekazywanie informacji) do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

10.3.2 Podjęcie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w punkcie 10.3.1 powyżej, nie będzie wymagane w odniesieniu do następujących przypadków:

10.3.2.1 (wskazanych w punkcie 12) przypadków stanowiących Podstawę Wcześniejszego Wykupu, posiadających następujące tytuły: (i) *„Naruszenie zobowiązań finansowych Emitenta (cross default)"*, (ii) *„Wypłata dywidendy powyżej dozwolonego poziomu przez Emitenta"*, (iii) *„Niewypłacalność lub egzekucja"*, (iv) *„Zaprzestanie lub istotna zmiana działalności przez Grupę Kapitałową Emitenta"*, (v) *„Rozwiązanie Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia Obligacji"*, (vi) *„Brak zwołania lub odbycia się z winy Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy"*, (vii) *„Brak podporządkowania zobowiązań z innych obligacji"*, (vii) *"Niewprowadzenie, wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO"*; lub

10.3.2.2 gdy jedyny posiadacz wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji złoży Żądanie Wcześniejszego Wykupu albo gdy wszyscy posiadacze Obligacji posiadający łącznie wszystkie wyemitowane i niewykupione Obligacje (lub odpowiednio ich część) złożyli (razem lub każdy z osobna) Żądania Wcześniejszego Wykupu wskazując taką samą Podstawę Wcześniejszego Wykupu.

W takich przypadkach Obligatariusz składając do Emitenta (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinien wskazać: (i) datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania, (ii) odpowiednią Podstawę Wcześniejszego Wykupu oraz (ii) doręczyć Emitentowi dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy.

10.3.3 W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy, przed wystąpieniem zdarzenia stanowiącego Podstawę Wcześniejszego Wykupu, uchwały niewyrażającej zgody na skorzystanie przez Obligatariusza z prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji („**Uchwała a Priori**"), ww. uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości, z wyjątkiem przypadków wskazanych w punkcie 10.3.2, niepodjęcie Uchwały a Priori będzie uprawniało Obligatariuszy do wykonania prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w oparciu o Podstawę Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu zdarzenia będącego taką podstawą, o ile Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę wyrażającą zgodę na wykonanie prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

10.3.4 W razie podjęcia Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w oparciu o Podstawę Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z punktem 10.3.1 powyżej, Emitent niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 (słownie: pięciu) Dni Roboczych od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, poda do wiadomości Obligatariuszy jej treść i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie zawiadomień o wcześniejszym wykupie posiadanych przez nich Obligacji („**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**"). W przypadku, gdy Emitent nie poda do wiadomości Obligatariuszy treści wskazanej powyżej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w ww. terminie, wówczas jej treść zostanie przekazana do wiadomości Obligatariuszy przez Organizatora Emisji w najkrótszym możliwym czasie, poprzez publikację na koszt Emitenta w gazecie „Rzeczpospolita" lub, w przypadku gdy „Rzeczpospolita" przestanie być wydawana, w innej ogólnopolskiej gazecie. Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie wynosił 10 (słownie: dziesięć) Dni Roboczych odpowiednio od dnia podania treści ww. uchwały do wiadomości Obligatariuszy przez Emitenta albo przez danego Organizatora Emisji („**Termin Zawiadomienia**") pod rygorem wygaśnięcia uprawnienia wcześniejszego wykupu Obligacji.

10.3.5 Składając Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie Obligatariusz powinien:

10.3.5.1 wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię; oraz

10.3.5.2 doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy.

10.3.6 Dniem wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Wcześniejszego Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariuszy**") będzie:

10.3.6.1 w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.1 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po Terminie Zawiadomienia;

10.3.6.2 w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.2 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po dniu złożenia żądania wcześniejszego wykupu, o którym mowa w punkcie 10.3.2;

10.3.7 Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariuszy, będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.

10.3.8 Wykonanie prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji skutkuje tym, że Obligacje przedstawione przez Obligatariusza do wcześniejszego wykupu stają się wymagalne w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, a Kwota Wcześniejszego Wykupu będzie płatna w ww. dniu bez dodatkowych działań lub formalności.

11. PRZYPADEK NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

11.1 Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania zachodzi, gdy ma miejsce którekolwiek z poniższych zdarzeń:

11.1.1 Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, tj. nie spełnił świadczenia pieniężnego na rzecz Obligatariuszy odpowiednio w Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa nie dłużej niż 3 dni; lub

11.2 Emitent nie ustanowił (lub nie spowodował ustanowienia) na dany moment w pełni ważnego i skutecznego któregokolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 4 niniejszych Warunków Emisji (w tym dane zabezpieczenie nie posiada określonego pierwszeństwa wymaganego zgodnie z punktem 4), (ii) ustanowienie zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 4 niniejszych Warunków Emisji, z jakiejkolwiek przyczyny, w tym w związku ze sprzecznością z jakimkolwiek zobowiązaniem Emitenta lub danego podmiotu, skutkuje to nieważnością, nieskutecznością, niezgodnością z prawem albo nieegzekwowalnością zabezpieczenia Obligacji.

12. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

Za Podstawę Wcześniejszego Wykupu uważane będzie wystąpienie któregokolwiek z wymienionych poniżej zdarzeń:

12.1 Naruszenie określonych zobowiązań z Obligacji

Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał dowolne ze swoich zobowiązań wynikających z Warunków Emisji (inne niż Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub zobowiązanie do

przekazania określonych informacji zgodnie z Warunkami Emisji) lub dokumentów zabezpieczenia Obligacji, chyba że takie naruszenie zostanie usunięte w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia wystąpienia danego naruszenia.

12.2 **Naruszenie zobowiązań finansowych Emitenta (*cross default*)**

Jakiekolwiek zobowiązanie finansowe Emitenta, jakiejkolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie nie zostanie zapłacone przez Emitenta, jakąkolwiek spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie w terminie jego wymagalności lub stanie się wymagalne i płatne przed ustalonym terminem jego wymagalności lub wystąpi przypadek naruszenia takiego zobowiązania (niezależnie od sposobu jego opisania). Wyżej wskazane zdarzenia nie będą stanowić podstawy wcześniejszego wykupu w rozumieniu niniejszego punktu, jeżeli w danym czasie:

(a) łączna wartość wymagalnych lub odpowiednio naruszonych zobowiązań finansowych Emitenta jakiejkolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, o których mowa powyżej, będzie niższa niż 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia);

(b) łączna wartość wymagalnych lub odpowiednio naruszonych zobowiązań finansowych Poręczyciela, o których mowa powyżej, będzie niższa niż 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia); albo jeżeli

(c) w przypadku braku płatności - wymagalne zobowiązania finansowe Emitenta, jakiejkolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, których wartość będzie wyższa niż 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia), zostaną przez Emitenta, jakąkolwiek spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie spłacone w terminie 30 dni od dnia wymagalności;

(d) w przypadku braku płatności - wymagalne zobowiązania finansowe Poręczyciela, których wartość będzie wyższa niż 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia), zostaną przez Poręczyciela spłacone w terminie 30 dni od dnia wymagalności.

Niniejszy punkt 12.2. nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji, chyba, że jakiekolwiek zobowiązanie finansowe Emitenta, jakiejkolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie w związku z Dozwoloną Transakcją stanie się wymagalne i spłata tego zobowiązania nie nastąpi w terminie 30 dni od daty żądania wcześniejszej spłaty przez wierzyciela.

12.3 **Przekroczenie dozwolonego poziomu Wskaźnika Finansowego**

Emitent naruszył swoje zobowiązanie do utrzymania Wskaźnika Finansowego na poziomie i zasadach wskazanych w punkcie 7.1, a Emitent nie uzyska Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy na czasowe przekroczenie tego wskaźnika.

12.4 **Naruszenie wartości Przedmiotu Hipoteki**

Wartość Przedmiotu Hipoteki spadnie poniżej 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, a sytuacja ta nie ulegnie naprawie w terminie 14 dni, przy czym za naprawę sytuacji rozumie się złożenie stosownych wniosków o wpis Hipoteki na dodatkowej nieruchomości tak, aby łączna wartość Przedmiotu Hipoteki wynosiła nie mniej niż 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

12.5 **Wypłata dywidendy powyżej dozwolonego poziomu przez Emitenta**

W okresie od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy lub innego świadczenia na poczet akcjonariuszy Emitenta w kwocie przekraczającej 30% zysku netto Emitenta (skonsolidowanego do momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania) lub doszło do wypłaty dywidendy lub innego świadczenia na poczet akcjonariuszy Emitenta w kwocie przekraczającej 30% zysku netto Emitenta (skonsolidowanego do momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania) wykazanego w opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub odpowiednio jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta (od momentu zakończenia przygotowywania przez Emitenta sprawozdań skonsolidowanych).

12.6 **Udzielenie pożyczek lub poręczeń powyżej dozwolonego poziomu**

(a) Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających lub w jakikolwiek inny sposób udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do wykonania zobowiązania za podmioty nienależące do Grupy Kapitałowej Emitenta lub też udzieli pożyczek do podmiotów nienależących do Grupy Kapitałowej Emitenta w łącznej wartości przekraczającej: 2.000.000 PLN (dwa miliony złotych), chyba że:

(i) poręczenie udzielone zostanie na rzecz banków lub innych instytucji finansowych kredytujących działalność Poręczyciela lub podmiotów z Grupy Kapitałowej Mirbud, na rzecz których poręczenia lub zabezpieczenia ustanowione były na Dzień Emisji, lub

(ii) pożyczka udzielona zostanie w ramach Dozwolonej Pożyczki, lub

(iii) termin ich spłaty nie będzie przypadać przed ostatnią Datą Wykupu.

(b) Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń lub w jakikolwiek inny sposób udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do wykonania zobowiązania za zobowiązania podmiotów niebędących Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej Mirbud w łącznej wartości przekraczającej: 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych). Nie dotyczy to gwarancji udzielanych przez podmioty trzecie za podmioty z Grupy Kapitałowej Mirbud związane z prowadzoną przez takie podmioty działalnością

polegającą na realizacji inwestycji budowlano-montażowych oraz poręczeń związanych z realizowanymi przez Poręczyciela inwestycjami budowlano-montażowymi.

(c) Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom niebędącym Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej Mirbud lub nabędzie obligacje emitowane przez takie podmioty, chyba że:

(i) łączna kwota wyżej wymienionych pożyczek, objętych obligacji lub innych instrumentów dłużnych będzie niższa niż 5.000.000,00 PLN (słownie: pięć milionów złotych) w stosunku do wszystkich podmiotów; lub

(ii) termin ich spłaty nie będzie przypadać przed ostatnią Datą Wykupu; lub

(iii) udzielenie pożyczki lub nabycie obligacji lub dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez inny podmiot jest elementem transakcji mającej doprowadzić do nabycia na rzecz Emitenta, Poręczyciela lub podmiotu z Grupy Kapitałowej Mirbud aktywów nieruchomościowych niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej wyżej wskazanych podmiotów.

Niniejszy punkt 12.6 nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

12.7 **Transakcje nierynkowe**

Emitent, podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie dokona zbycia lub innego rozporządzenia na rzecz podmiotu niebędącego odpowiednio Emitentem lub Poręczycielem, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiejkolwiek części swoich aktywów na warunkach innych niż rynkowe, i łączna wartość tego typu transakcji w roku obrotowym przekroczy 2.000.000 PLN (dwa miliony złotych), przy czym sprzedaż z odroczoną płatnością (powyżej trzech miesięcy) uważana jest również za sprzedaż na warunkach nierynkowych.

12.8 **Znaczne przeszacowania**

Emitent, podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie dokona przeszacowań wartości Przedmiotu Hipoteki zwiększającą ich wartość bilansową, chyba że będzie to wynikało z nakładów poniesionych na dany Przedmiot Hipoteki lub będzie wymuszone obowiązującym prawem (lub przepisami MSSF) lub łączna wartość takich przeszacowań przekroczy 500.000 PLN (pięćset tysięcy złotych) w ciągu jednego roku obrotowego.

12.9 **Niewykonanie prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych**

Emitent, jakikolwiek podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń (orzeczeń sądowych, które nie mogą być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie środka zaskarżenia) lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych (rozstrzygnięć organu administracji, które nie mogą być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie środka odwoławczego lub skargi do sądu administracyjnego) nakazujących Emitentowi, któremukolwiek podmiotowi wchodzącemu w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub odpowiednio Podmiotowi Ustanawiającemu Zabezpieczenie zapłatę w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni roboczych

od dnia, w którym takie orzeczenie (lub decyzja) stało się prawomocne lub jeżeli w takim orzeczeniu (lub decyzji) został wskazany późniejszy termin spełnienia takiego świadczenia, do tego dnia.

Niniejszy punkt nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

12.10 **Niewypłacalność lub egzekucja**

Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, wystąpi którekolwiek z poniżej wskazanych zdarzeń:

(a) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie stał się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego;

(b) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie uznał na piśmie swoją niewypłacalność;

(c) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złożył wniosek o ogłoszenie własnej upadłości;

(d) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złożył wniosek o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego;

(e) Wierzyciel Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie. Wyjątkiem jest sytuacja, w której wniosek taki będzie bezzasadny, bezpodstawny w świetle obowiązujących powszechnie przepisów prawa, złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony lub odrzucony w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni;

(f) ze względu na trudności w spłacie zobowiązań, Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie przystąpi do negocjacji z wierzycielami lub podjęte zostaną działania (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie zgromadzenia wspólników) mające na celu zawarcie przez Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmioty Ustanawiającego Zabezpieczenie umowy typu "standstill" lub układu z wierzycielami;

(g) podjęta zostanie decyzja o rozwiązaniu bądź otwarciu likwidacji Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta (z wyłączeniem JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. oraz HKM) lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie;

(h) w odniesieniu do majątku Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta (z wyłączeniem JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. oraz HKM) lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca, lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub urzędnika mającego pełnić podobne funkcje, przy czym nie dotyczy to ustanowienia tymczasowego nadzorcy sądowego nad Emitentem, podmiotami z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotem Ustanawiającym Zabezpieczenie na skutek złożenia przez wierzyciela danego podmiotu wniosku o upadłość, który będzie bezzasadny, bezpodstawny w świetle obowiązujących powszechnie przepisów prawa, złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony lub odrzucony w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu); lub

(i) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, któregokolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego wystawionego odpowiednio przeciw Emitentowi, któremukolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta Podmiotowi Ustanawiającemu Zabezpieczenie dokonano zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub wszczęto na podstawie tego tytułu egzekucję roszczeń o wartości przekraczającej w danym czasie 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych) i takiego zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji nie uchylono lub nie umorzono w ciągu 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od jego ustanowienia lub rozpoczęcia, chyba że odpowiednio Emitent, dany podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

Niniejszy punkt 12.10 nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

12.11 **Rozwiązanie Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia Obligacji**

(a) Emitent lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione) uległ rozwiązaniu lub zostało otwarte postępowanie likwidacyjne Emitenta, któregokolwiek z podmiotów udzielających zabezpieczenia Obligacji lub Poręczyciela zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione); lub

(b) Emitent, którykolwiek z podmiotów udzielających Zabezpieczenie Obligacji lub Poręczyciel zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione) przeniósł poza granice Rzeczypospolitej Polski centrum podstawowych interesów Emitenta lub odpowiednio danego podmiotu udzielającego zabezpieczenia, zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (wersja przekształcona) lub miejsce, z którego Emitent, dany podmiot udzielający zabezpieczenia Obligacji lub Poręczyciel zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione) kieruje swoimi interesami.

12.12 **Zaprzestanie lub istotna zmiana działalności przez Grupę Kapitałową Emitenta**

Grupa Kapitałowa Emitenta bez zgody zgromadzenia Obligatariuszy zaprzestanie prowadzenia podstawowej dla siebie działalności gospodarczej polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie powierzchni komercyjnych.

12.13 **Zmiana kontroli nad Emitentem**

Nastąpi sytuacja, w której Mirbud będzie w bezpośrednim lub pośrednim posiadaniu akcji Emitenta w liczbie zapewniającej mniej niż 51% ogólnej liczby głosów przypadających na wszystkie akcje Emitenta, chyba że zostanie podjęta stosowna Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażająca zgodę na zaistnienie takiej sytuacji.

12.14 **Podział lub połączenie Emitenta**

Bez zgody udzielonej w stosowanej Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta lub jego przekształcenie w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych.

12.15 **Zmiana kontroli nad Poręczycielem**

Nastąpi sytuacja, w której Pan Jerzy Mirgos wraz z rodziną będzie w bezpośrednim lub pośrednim posiadaniu akcji Poręczyciela w liczbie zapewniającej mniej niż 33% ogólnej liczby głosów przypadających na wszystkie akcje Poręczyciela lub jakikolwiek inny podmiot lub osoba będzie posiadała akcje Poręczyciela zapewniające większą liczbę głosów niż bezpośrednio i pośrednio Pan Jerzy Mirgos wraz z rodziną, chyba że zostanie podjęta stosowna Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażająca zgodę na zaistnienie takiej sytuacji.

12.16 **Wprowadzenie w błąd w ramach dokumentacji emisyjnej**

Emitent lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie lub osoba reprezentująca Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie podała w Materiałach Informacyjnych, Dokumentach Zabezpieczenia lub do wiadomości publicznej, Organizatorowi Emisji lub Obligatariuszom błędną informację, co do istotnych dla Obligacji kwestii, a błąd ten nie został skorygowany lub sprostowany w ciągu 5 Dni Roboczych.

12.17 **Niewprowadzenie, wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO**

Obligacje Emitenta nie zostaną wprowadzone do obrotu na ASO lub nie dojdzie do notowania Obligacji na ASO w terminie wskazanym w Warunkach Emisji, zostaną wykluczone z takiego obrotu lub obrót nimi na ASO zostanie zawieszony, z wyjątkiem zawieszenia obrotu Obligacjami w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji lub zawieszenia obrotu z przyczyn niezależnych od Emitenta.

12.18 **Wycofanie akcji Mirbud S.A. z obrotu na GPW**

Akcje Mirbud S.A. zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub obrót nimi został zawieszony na skutek naruszenia przepisów prawa lub regulacji giełdowych.

12.19 **Niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków informacyjnych**

Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał swoje zobowiązanie do przekazania Materiałów Informacyjnych oraz informacji zgodnie z punktem 7 oraz 22 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 3 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

12.20 **Brak zwołania lub odbycia się z winy Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent nie zwołał w terminie 10 dni od dnia złożenia wniosku Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) w związku z udokumentowanym wystąpieniem i trwaniem przypadku naruszenia, chyba że wniosek taki zostanie cofnięty przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli lub celowo uniemożliwia zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy lub Emitent nie opublikował Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

12.21 **Brak podporządkowania zobowiązań z innych obligacji**

W okresie do ostatniego Dnia Wykupu: (i) Emitent lub którakolwiek spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy wyemituje poza niniejszym programem nowe obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe o terminie wymagalności należności głównej wcześniejszym niż ostatni Dzień Wykupu; (ii) Emitent lub którakolwiek spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Poręczyciel bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy wyemituje poza niniejszym programem nowe obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put) lub (iii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich obligacji. Niniejszy punkt 12.21 nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

12.22 **Złamanie zasady *pari passu***

Obligacje przestały mieć status nieodwołalnego, bezwarunkowego i niepodporządkowanego zobowiązania Emitenta, równego i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) co najmniej równego względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

12.23 **Spory**

W stosunku do Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie wszczęte są postępowania sądowe, arbitrażowe, administracyjne lub podobne, gdzie łączna wartość przedmiotu sporu lub postępowania przekracza równowartość kwoty 10% kapitałów własnych liczonej w odniesieniu do danego podmiotu.

12.24 **Zajęcie majątku**

Nastąpi jakiekolwiek zajęcie i/lub obciążenie majątku Emitenta, podmiotu wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie w wyniku, między innymi, wywłaszczenia (poza wywłaszczeniem za wypłatą odszkodowania na podstawie ustawy), wszczęcia egzekucji lub udzielenia zabezpieczenia przez sąd, przy czym w przypadku aktywów niestanowiących zabezpieczenia Obligacji, brane będą zajęcia i/lub obciążenia o wartości powyżej 1.500.000 PLN (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych).

12.25 **Istotny niekorzystny wpływ (*Material Adverse Change*)**

Zaistniało jakiekolwiek zdarzenie, które ma lub może mieć istotny niekorzystny wpływ na zdolność Emitenta, podmiotu z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie do wykonywania zobowiązań do zapłaty wynikających z Warunków Emisji lub Dokumentów Zabezpieczeń Obligacji, o których mowa w punkcie 4 w momencie, w którym takie zobowiązania staną się wymagalne, w tym każde zdarzenie, które ma lub może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, aktywa lub sytuację finansową Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, które ma wpływ na jego zdolność do wykonywania jego zobowiązań do zapłaty wynikających z Warunków Emisji lub dowolnego z dokumentów zabezpieczenia Obligacji, o których mowa w punkcie 4 w momencie, w którym takie zobowiązania stały się wymagalne.

12.26 **Zabezpieczenia i dokumenty zabezpieczeń Obligacji**

Wystąpi jedno z następujących zdarzeń: (i) Przedmiot Hipoteki lub przedmiot Cesji zostanie obciążony zabezpieczeniami na rzecz osób trzecich lub roszczeniami osób trzecich (z zastrzeżeniem Istniejącej Hipoteki, która powinna być zwolniona i wykreślona na zasadach wskazanych w punkcie 4.2), które ubezskuteczniają lub ograniczają pierwszeństwo Obligatariuszy do zaspokojenia się z Przedmiotu Hipoteki lub odpowiednio przedmiotu Cesji; (ii) w przypadku wygaśnięcia Hipoteki lub jej części, podmiot, który ustanowił Hipotekę rozporządzi opróżnionym miejscem hipotecznym w inny sposób niż na zabezpieczenie Obligacji, chyba że Warunki Emisji stanowią inaczej; (iii) Emitent dokona zmian w umowie z Administratorem Zabezpieczenia które mogłyby naruszyć prawa Obligatariuszy, naruszy postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń lub rozwiąże umowę z Administratorem Zabezpieczeń; (iv) powołanie Administratora Zabezpieczeń okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez dowolnego z Obligatariuszy, Emitent nie powoła nowego podmiotu pełniącego taką funkcję.

12.27 **Umowy ubezpieczenia**

Emitent lub odpowiednio Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie nie posiada umów ubezpieczenia majątku, na którym ustanowione jest zabezpieczenie Obligacji zawartych na następujących warunkach: (i) umowy ubezpieczenia są zawarte z zakładami ubezpieczeń powszechnie uważanymi za wiarygodne i renomowane; (ii) w ramach powyższych umów dany przedmiot zostanie ubezpieczony co najmniej od ryzyka wystąpienia szkody polegającej na utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu ubezpieczonego mienia; przy czym jeżeli w określonej sytuacji gospodarczej lub prawnej zawarcie danej umowy ubezpieczenia będzie niemożliwe lub nieuzasadnione, Emitent lub odpowiednio Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie będzie miał prawo do niezawierania danej umowy ubezpieczenia, jeżeli zawarcie takiej umowy nie będzie stanowiło naruszenia działania z należytą starannością zawodową ani przyjętej praktyki biznesowej.

12.28 **Nabycie akcji lub udziałów emitenta obligacji**

Emitent dokona nabycia akcji lub udziałów innego podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, wskutek czego podmiot ten znajdzie się pod kontrolą Emitenta, przy czym podmiot ten wraz ze swoimi jednostkami zależnymi będzie w czasie objęcia kontroli emitentem obligacji, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu. Niniejszy punkt nie ma zastosowania do HKM, o ile opisane w nim okoliczności wystąpiły w ramach Dozwolonej Transakcji.

13. OBLICZANIE WSKAŹNIKA FINANSOWEGO

13.1 Emitent będzie obliczał wartość Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II według stanu na każdy Dzień Badania na podstawie danych zawartych w ostatnim opublikowanym rocznym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz odpowiednio danych zawartych w ostatnim opublikowanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta sporządzonym zgodnie z obowiązującymi zasadami MSSF. Od momentu zaprzestania przygotowywania przez Emitenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitent będzie obliczał wartość Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II na podstawie danych zawartych w ostatnim opublikowanym rocznym, jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz odpowiednio danych zawartych w ostatnim opublikowanym półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta sporządzonym zgodnie z obowiązującymi zasadami MSSF.

13.2 Emitent zobowiązany jest udostępniać Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 (Zawiadomienia) informację o wysokości Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II sporządzoną zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 do Warunków Emisji w terminie 10 dni od dnia publikacji odpowiednio półrocznego lub rocznego sprawozdania finansowego Emitenta.

14. WYPŁATA ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH, REGULACJE KDPW

14.1 Wypłata świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wykup Obligacji, w tym jakikolwiek wcześniejszy wykup Obligacji będą dokonywane:

14.1.1 za pośrednictwem KDPW i zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem Regulacji KDPW;

14.1.2 w razie rozbieżności w tym zakresie pomiędzy Warunkami Emisji a Regulacjami KDPW rozstrzygające będą Regulacje KDPW.

15. OPODATKOWANIE

15.1 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

15.2 Każdy Obligatariusz, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jest zobowiązany dostarczyć Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Certyfikat Rezydencji oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek, w terminie i na zasadach określonych przez Podmiot Prowadzący Rachunek. Brak dostarczenia Certyfikatu Rezydencji oraz informacji i dokumentów zgodnie z

powyższym zdaniem, będzie skutkował obliczeniem i pobraniem podatku z tytułu płatności dokonywanych z Obligacji zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego, bez względu na umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania.

15.3 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie 15 będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z powszechnie obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

15.4 Obliczenie i pobranie Podatku Dochodowego od płatności z tytułu Obligacji zostanie dokonane zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

16. PRZEDAWNIENIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

17. PRAWO WŁAŚCIWE

Zobowiązania wynikające z Obligacji podlegają prawu polskiemu.

18. FUNKCJA DEALERA I ORGANIZATORA EMISJI

18.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Organizator Emisji, Dealer oraz Administrator Zabezpieczeń nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Organizator Emisji, Dealer oraz Administrator Zabezpieczeń nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 Ustawy o Obligacjach.

18.1.1 Organizator Emisji oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo uczestniczyć w Zgromadzeniach Obligatariuszy.

18.1.2 Organizator Emisji, Dealer ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

19. SIEDZIBA EMITENTA, BIURO ORGANIZATORA EMISJI / AGENTA DOKUMENTACYJNEGO oraz biuro administratora zabezpieczeń

19.1 W Dniu Emisji, na potrzeby niniejszej serii Obligacji:

19.1.1 Siedziba Emitenta znajduje się w Skierniewicach pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice.

19.1.2 Strona internetowa Emitenta: www.jhmdevelopment.pl.

19.1.3 Siedziba Organizatora Emisji/Agenta Dokumentacyjnego znajduje się w Warszawie pod adresem: ul. Złota 59, 00-120 Warszawa. Adres poczty elektronicznej do doręczania zawiadomień: wardcm@haitongib.com

19.1.4 Strona internetowa Organizatora Emisji: https://www.haitongib.com/pl/gdzie-jestemy/warszawa.

19.1.5 Siedziba Administratora Zabezpieczeń znajduje się w Warszawie pod adresem: Pl. Piłsudskiego 1, 00-078 Warszawa. Adres poczty elektronicznej do doręczania zawiadomień: poland@gide.com.

19.1.6 Strona internetowa Administratora Zabezpieczeń: https://www.gide.com/en/node/91/locale.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji, wszelkie zawiadomienia kierowane będą do Obligatariuszy przez podanie ich do publicznej wiadomości przez Emitenta poprzez stronę internetową Emitenta (w oddzielnej zakładce dedykowanej Obligacjom) oraz w formie raportu bieżącego, jeśli wynika to z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

20.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby Emitenta w każdym przypadku za potwierdzeniem odbioru.

20.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent jest obowiązany przekazywać, w postaci drukowanej, do Agenta Dokumentacyjnego, który pełni funkcję agenta dokumentacyjnego, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

20.4 Ogłoszenia i powiadomienia kierowane przez Administratora Zabezpieczeń do Obligatariuszy będą publikowane na stronie internetowej Organizatora Emisji oraz Emitenta.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

21.1 Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje, zasady działania Zgromadzania Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 1 do Warunków Emisji.

22. PRZEKAZYWANIE INFORMACJI

22.1 Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych.

22.2 Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w punkcie 22.3 poniżej o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w punkcie 11, 12, 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

22.3 Emitent będzie wypełniał obowiązki informacyjne zgodnie z regulaminem podmiotu prowadzącego rynek ASO.

23. WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO

Obligacje będą wprowadzone do ASO w dniu rejestracji Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW. Dzień pierwszego notowania Obligacji na ASO przypadnie nie później niż 30 dni od Dnia Emisji.

24. MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WARUNKÓW EMISJI

Niniejsze Warunki Emisji obligacji zostały sporządzone w [MIEJSCOWOŚĆ] w dniu [DATA].

25. PODPISY OSÓB UPOWAŻNIONYCH DO ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ W IMIENIU EMITENTA

ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

(a) Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy") znajduje zastosowanie do obligacji serii [NUMER SERII] wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Skierniewicach („Emitent") („Obligacje"), które pozostają niewykupione na dzień Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligacje zostały wyemitowane przez Emitenta na podstawie i) uchwały Zarządu Emitenta nr [•] z dnia [•] [•] 2021 r. w sprawie emisji obligacji; (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr [•] z dnia [•] [•] 2021 w sprawie emisji obligacji do serii [NUMER SERII] do łącznej kwoty 50.000.000 PLN; oraz (iii) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr [•] z dnia [•] 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji.

(b) Terminy pisane wielką literą, ale niezdefiniowane w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy mają znaczenie nadane im w warunkach emisji dotyczących Obligacji („**Warunki Emisji**").

2. ZWOŁYWANIE I PROWADZENIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane przez Emitenta:

(A) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących, na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, przynajmniej 10% łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**") oraz

(B) z własnej inicjatywy Emitenta.

(b) W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (a) a), zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.

(c) Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w formie elektronicznej wraz z uzasadnieniem.

(d) Jeżeli w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w punkcie 2 (a) (ii) lub punkcie 2 (b), Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni i nie później niż 28 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

(f) W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie zawiera również informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także może zawierać inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (d), w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.

(g) Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim lub raportem bieżącym.

(h) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w miejscowości będącej siedzibą podmiotu organizującego ASO lub Warszawie. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postanawia Emitent zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy. W przypadku, gdy udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy odbywa się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zastosowanie znajdują odpowiednie postanowienia Ustawy o Obligacjach.

(i) Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariusze żądający jego zwołania są obowiązani dołączyć świadectwa depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie, potwierdzające, że są Obligatariuszami. Termin ważności takiego świadectwa depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.

(j) Świadectwo depozytowe powinno zostać złożone, co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.

(k) Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista Obligatariuszy powinna zawierać:

    (i) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;

    (ii) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.

(l) 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.

(m) Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

(n) Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż miesiąc przed dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(a) Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(b) Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

(c) W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.

(d) W Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział również przedstawiciele, pełnomocnicy lub doradcy Obligatariuszy, Organizatora Emisji oraz Administratora Zabezpieczeń. Osobom tym przysługuje prawo wypowiadania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (d), Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.

(f) Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady. Przewodniczący, bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

(g) Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w punkcie 2 (k), a w przypadku, o którym mowa w punkcie 3 (a), dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę pełnomocnika. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.

(h) Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

(i) Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy lista

obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

(j) Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

(k) W Zgromadzeniu Obligatariuszy udział może brać Organizator Emisji.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowane na nim co najmniej 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

(b) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

(c) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(d) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością ¾ głosów, a w przypadku Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym przez „**postanowienia kwalifikowane**" należy rozumieć postanowienia Warunków Emisji dotyczące:

(A) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;

(B) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;

(C) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne;

(D) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji;

(E) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.

(e) Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

(f) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych sprawach niż postanowienia kwalifikowane, w tym dokonywać zmian wszelkich innych postanowień

Warunków Emisji. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w punkcie 4 (d) oraz 4 (e) zapadają bezwzględną większością głosów.

(g) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

(h) Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

(i) Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

(j) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:

(A) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;

(B) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;

(C) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:

a. łączną liczbę głosów ważnych;

b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;

c. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;

(D) zgłoszone sprzeciwy.

(k) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma to zastosowanie).

(l) Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.

(m) W terminie, o którym mowa w punkcie 4 (i), Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go, co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

(n) Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.

(o) Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.

(p) Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Zarząd Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

(q) Kopie protokołów oraz uchwał zgromadzenia są przechowywane w siedzibie Agenta Emisji.

5. ZASADY ZWROTU KOSZTÓW

Koszty Zgromadzenia Obligatariuszy wynikające ze Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI

ZAŚWIADCZENIE O WSKAŹNIKACH FINANSOWYCH

Do: **[Obligatariusze]**
Od: **JHM DEVELOPMENT S.A. jako Emitenta**

Data: [•]

ZAŚWIADCZENIE O WSKAŹNIKACH FINANSOWYCH

Niniejszy dokument, stanowiący Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych, odnosi się do Warunków Emisji Obligacji serii [NUMER SERII] wyemitowanych w dniu [•].

Zaświadczamy, że w dniu ich obliczenia tj. [•] Wskaźnik Finansowy I oraz Wskaźnik Finansowy II zgodnie z Warunkami Emisji osiągnęły następujące wartości:

Nazwa wskaźnika/wartości	Wartość (poziom)
Wskaźnik Finansowy I	[•]
Wskaźnik Finansowy II	[•]
Zadłużenie Finansowe Netto	[•]
Kapitał Własny	[•]
Aktywa	[•]

Zaświadczamy, że w dniu obliczenia Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II, tj. [•], [nie zaszły]/[zaszły] następujące okoliczności (i) wystąpiło dowolne ze zdarzeń opisanych w punkcie 11, 12, 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Data: _____

Podpis: _____

Imię i nazwisko:_____

ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI

WYCENA PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

ZAŁĄCZNIK 3

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI

WŁAŚCICIEL	NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ
JHM DEVELOPMENT S.A.	GD1W/00033920/2
JHM 2 SP. Z O.O.	LD1R/00039360/1

PODPISY

W imieniu
GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP. K.

Podpis: Digitally signed by PAWEŁ GRZEŚKOWIAK
Imię i nazwisko: Date: 2021.11.25 10:04:14 +01'00'

Podpis: Digitally signed by DARIUSZ TOKARCZUK
Imię i nazwisko: Date: 2021.11.25 10:08:56 +01'00'

W imieniu
JHM DEVELOPMENT S.A.

Podpis: KAJA MONIKA MIRGOS Elektronicznie podpisany przez KAJA MONIKA MIRGOS
Imię i nazwisko: Data: 2021.11.25 07:52:57 +01'00'

Podpis: SŁAWOMIR SIEDLARSKI Elektronicznie podpisany przez SŁAWOMIR SIEDLARSKI
Imię i nazwisko: Data: 2021.11.25 09:11:59 +01'00'

GIDE
GIDE LOYRETTE NOUEL

UMOWA PORĘCZENIA

pomiędzy

MIRBUD S.A.
jako Poręczycielem

a

Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik sp.k.
jako Administratorem Zabezpieczeń

oraz

JHM DEVELOPMENT S.A.
jako Emitentem

z dnia 25 listopada 2021 r.

NINIEJSZA UMOWA ZOSTAJE ZAWARTA POMIĘDZY:

(1) **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach, pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000270385, REGON: 750772302, NIP: 8361702207,

zwaną dalej „**Poręczycielem**"

(2) **Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa**, z siedzibą w Warszawie, Pl. Piłsudskiego 1,00—078 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069465,

zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**"

oraz

(3) **JHM DEVELOPMENT S.A. z** siedzibą w Skierniewicach, pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000372753, REGON: 100522155, NIP: 8361812427 zwaną dalej „**Emitentem**"

Poręczyciel, Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent będą zwane dalej indywidualnie „**Stroną**" a łącznie „**Stronami**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

(A) W dniu 28 października 2021 r. Emitent zawarł z Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce umowę programu emisji obligacji, na podstawie której Emitent jest uprawniony na zasadach tam wskazanych, do emisji obligacji do maksymalnej kwoty nominalnej równej 50.000.000 PLN („**Program Emisji**").

(B) W ramach Programu Emisji, Emitent planuje dokonać emisji Obligacji (zgodnie z poniższą definicją).

(C) Jednym z warunków rozpoczęcia oferty Obligacji jest zawarcie niniejszej Umowy i ustanowienie Poręczenia (zgodnie z poniższą definicją) w celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności Obligatariuszy (zgodnie z poniższą definicją) wobec Emitenta wynikających z Obligacji.

(D) Zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, Emitent zawarł w dacie niniejszej Umowy lub około tej daty umowę z administratorem zabezpieczeń, który wykonuje prawa i obowiązki wierzycieli z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy („**Umowa o Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń**").

STRONY POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1 Definicje

Wszelkie terminy pisane w niniejszej Umowie wielką literą, które nie zostały w niej odrębnie zdefiniowane, mają znaczenia przypisane im w Warunkach Emisji (zgodnie z definicją poniżej). Pozostałe terminy pisane w niniejszej Umowie wielką literą posiadają znaczenia nadane im poniżej.

„**Dokumenty Zabezpieczeń**”	oznacza łącznie oświadczenie, na podstawie którego ustanowiono Hipotekę, Umowę Poręczenia, Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela, Poddanie się Egzekucji przez Emitenta, Umowę Cesji oraz jakikolwiek inny dokument, na podstawie którego ustanowiono Zabezpieczenie, a każdy zwany jest „**Dokumentem Zabezpieczeń**”;
„**Dzień Roboczy**”	oznacza każdy dzień (poza sobotą, niedzielą i dniami ustawowo wolnymi od pracy w Polsce), w którym banki w Warszawie oraz dodatkowo Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. prowadzą działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszej Umowie oraz Warunkach Emisji;
„**Kodeks Cywilny**”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
„**Obligacje**”	oznacza niemające formy dokumentu (zdematerializowane) papiery wartościowe na okaziciela, o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych), o terminie wykupu przypadającym najpóźniej 48 miesięcy po Dniu Emisji, oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 50.000.000 PLN, zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Warunkami Emisji;
„Obligatariusze”	oznacza łącznie posiadaczy Obligacji, a każdy z nich jest zwany „**Obligatariuszem**”;
„**Okres Zabezpieczenia**”	oznacza okres od dnia zawarcia niniejszej Umowy i kończący się nie później niż 17 grudnia 2035 r., w dniu, w którym co najmniej jeden z następujących warunków zostanie spełniony: (a) Zabezpieczone Wierzytelności zostały ostatecznie, należycie, nieodwołalnie, bezwarunkowo spłacone i zaspokojone w całości; lub (b) Poręczenie wygaśnie lub zostanie zwolnione, zgodnie z Warunkami Emisji;
„**Poręczenie**”	ma znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 2.1;
„**Umowa**”	oznacza niniejszą umowę poręczenia, wraz ze wszystkimi

załącznikami do niej;

„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Warunki Emisji”	oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 5 oraz 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji;
„**Zabezpieczenia**”	oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, tytuł egzekucyjny ustanowiony na podstawie Poddania się Egzekucji przez Poręczyciela, tytuł egzekucyjny ustanowiony na podstawie Poddania się Egzekucji przez Emitenta, Cesję oraz jakiekolwiek inne zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, a każde zwane jest „**Zabezpieczeniem**”;
„**Zabezpieczone Wierzytelności**”	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji, tj. wierzytelności o zapłatę kwot wykupu Obligacji, kwot odsetek od Obligacji, kwot Premii (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji) i odsetek z tytułu opóźnienia w spełnieniu świadczeń z Obligacji, wraz z roszczeniami ubocznymi oraz kosztami dochodzenia spełnienia świadczeń z Obligacji (w tym kosztami egzekucji (niezależnie od tego, czy uczestniczy w nich Administrator Zabezpieczeń)), w zakresie dozwolonym prawem i postanowieniami Warunków Emisji;
„**Żądanie Zapłaty**”	oznacza żądanie uiszczenia Poręczenia (wskazujące sumę należną do zapłaty) w formie i o treści określonej w Załączniku 1 (*Wzór Żądania Zapłaty*).

1.2 Interpretacja

1.2.1 W niniejszej Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej:

(a) „**zmiana**” oznacza również uzupełnienie lub postanowienie, które zastępuje postanowienie dotychczasowe, a „**zmieniony**” należy interpretować odpowiednio;

(b) „**upoważnienie**” obejmuje upoważnienie, zgodę, uchwałę, licencję, wyłączenie, zgłoszenie, zwolnienie, zawiadomienie lub wpis do rejestru;

(c) „**przepis prawa**” lub „**dokument**” oznacza dany przepis lub dokument wraz ze zmianami lub nowy przepis zastępujący przepis lub dokument dotychczasowy uchwalony lub ujednolicony bądź zastąpiony;

(d) „**Punkt**” lub „**Załącznik**” oznacza punkt lub załącznik do niniejszej Umowy;

(e) „**osoba**” oznacza osobę fizyczną, prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, w tym także ich następców prawnych i cesjonariuszy; oraz

(f) odniesienia do liczby mnogiej obejmują także liczbę pojedynczą i odwrotnie.

1.3 Spis treści i nagłówki w niniejszej Umowie zostały zamieszczone jedynie dla większej przejrzystości tekstu i nie mają wpływu na wykładnię niniejszej Umowy.

2. PORĘCZENIE

2.1 W celu zabezpieczenia zaspokojenia każdej Zabezpieczonej Wierzytelności w Okresie Zabezpieczenia Poręczyciel poręcza (w rozumieniu art. 876 – 887 Kodeksu Cywilnego) na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy wymagalną i należną płatność przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności, do wysokości 55.000.000 PLN („**Poręczenie**”).

2.2 Strony niniejszym ustalają, że Poręczenie ma charakter warunkowy, a warunkami, od których uzależnione jest powstanie po stronie Poręczyciela zobowiązania do zapłaty z tytułu Poręczenia są:

2.2.1 niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Emitenta jakiegokolwiek zobowiązania pieniężnego wynikającego z Obligacji; oraz

2.2.2 doręczenie Poręczycielowi Żądania Zapłaty.

2.3 Administrator Zabezpieczeń, działając we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy oświadcza, iż wyżej opisane zobowiązanie Poręczyciela przyjmuje.

3. ŻĄDANIE ZAPŁATY

3.1 Administrator Zabezpieczeń, może dostarczyć Żądanie Zapłaty w czasie trwania Okresu Zabezpieczenia, jeśli Emitent nie wykona swoich zobowiązań co do zapłaty całości lub części jakiejkolwiek z Zabezpieczonych Wierzytelności.

3.2 Poręczyciel zobowiązuje się niniejszym do zapłaty każdorazowo określonej w Żądaniu Zapłaty, wymaganej do zaspokojenia kwoty z tytułu Poręczenia, niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od otrzymania Żądania Zapłaty wysłanego przez Administratora Zabezpieczeń.

3.3 Poręczyciel zobowiązuje się dokonać płatności z tytułu danego Poręczenia na żądanie Administratora Zabezpieczeń, na rachunek bankowy, w terminach i kwotach wskazanych przez Administratora Zabezpieczeń w Żądaniu Zapłaty.

3.4 Administrator Zabezpieczeń, może domagać się od Poręczyciela dokonania płatności z tytułu Poręczenia (poprzez wysłanie Żądania Zapłaty do Poręczyciela) do upływu Okresu Zabezpieczenia. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony zgodnie potwierdzają, iż poręczenie udzielone na podstawie Umowy jest poręczeniem terminowym, co wynika z definicji Okresu Zabezpieczeń, a tym samym Poręczyciel nie jest uprawniony do jego odwołania w zakresie poręczenia za dług przyszły wynikający z Zabezpieczonych Wierzytelności na podstawie przepisu art. 878 § 2 Kodeksu Cywilnego.

3.5 Poręczyciel i Emitent na swój koszt (z zastrzeżeniem uprzedniej akceptacji tego kosztu) sporządzą wszelkie uzasadnione dodatkowe dokumenty oraz podejmą wszelkie uzasadnione czynności, których Administrator Zabezpieczeń może zażądać w celu nadania skuteczności lub ochrony ustanowionego na podstawie Umowy zabezpieczenia i nie powezmą ani nie wyrażą

zgody na powzięcie jakiejkolwiek czynności, która mogłaby przyczynić się do podważenia ważności lub wykonalności Umowy. Ponadto Poręczycielowi nie przysługuje prawo potraceń, cesji i jakiejkolwiek kompensaty pomiędzy wierzytelnościami Poręczyciela a wierzytelnościami Obligatariuszy w związku z Obligacjami i Administratora Zabezpieczeń w związku z pełnioną funkcją.

4. WYGAŚNIĘCIE

Poręczenie ustanowione na podstawie Umowy wygasa z upływem Okresu Zabezpieczenia. Zobowiązania Poręczyciela wynikające z Poręczenia na podstawie niniejszej Umowy są pomniejszane o kwotę każdej płatności dokonanej w wyniku spełnienia świadczenia na rzecz Obligatariuszy na podstawie Umowy.

5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA

5.1 Poręczyciel niniejszym oświadcza i zapewnia, że w dniu zawarcia Umowy:

5.1.1 Poręczyciel jest spółką akcyjną właściwie zarejestrowaną i działającą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz posiada wszystkie niezbędne zgody, upoważnienia i decyzje administracyjne wymagane do prowadzenia swojej podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w dniu zawarcia niniejszej Umowy oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;

5.1.2 Poręczyciel posiada wszystkie niezbędne zgody i upoważnienia wymagane do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających;

5.1.3 wszelkie uchwały organów korporacyjnych Poręczyciela wyrażające zgodę na zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie wynikających z niej zobowiązań zostały należycie podjęte oraz są ważne, wiążące i nie zostały zmienione lub uchylone;

5.1.4 zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień przez Poręczyciela nie jest i nie będzie sprzeczne z:

(i) przepisami prawa, które mają zastosowanie w związku z Umową;

(ii) dokumentami regulującymi funkcjonowanie Poręczyciela; oraz

(iii) treścią jakiegokolwiek stosunku prawnego, którego Poręczyciel jest stroną.

5.1.5 Poręczyciel posiada pełną zdolność do zaciągnięcia i wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy oraz zobowiązania Poręczyciela wynikające z niej są zgodne z prawem, wiążące i wykonalne;

5.1.6 nie toczy się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczy Poręczyciela oraz nie jest on zagrożony żadnym takim postępowaniem, które mogłoby w sposób niekorzystny wpłynąć na ważność, skuteczność lub wejście w życie niniejszej Umowy, bądź na możliwość dochodzenia praw na podstawie niniejszej Umowy względem Poręczyciela. W szczególności nie toczy się wobec Poręczyciela, ani według najlepszych informacji Poręczyciela nie ma podstaw do wszczęcia i prowadzenia żadnego postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego, likwidacyjnego lub postępowania egzekucyjnego ani

innego mogącego wstrzymać wykonanie jakichkolwiek zobowiązań Poręczyciela;

5.1.7 Poręczyciel nie zalega z zapłatą podatków, należności z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych należności publicznoprawnych, ani nie zostało zgłoszone żądanie zapłaty podatków, należności z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych należności publicznoprawnych, które nie zostało ujawnione w sprawozdaniu finansowym Poręczyciela lub innych informacjach przekazanym Organizatorowi Emisji oraz Obligatariuszom przez Emitenta, która to zaległość miałaby negatywny wpływ na zdolność Poręczyciela do wykonania jego zobowiązań wynikających z Umowy;

5.1.8 Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych, o którym mowa w art. 55 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;

5.1.9 Poręczyciel, a zgodnie z wiedzą Poręczyciela także żaden z członków jego zarządu, z jego dyrektorów lub wyższych rangą członków kadry kierowniczej lub pracowników, ani żaden z jego podmiotów zależnych, stowarzyszonych lub powiązanych, nie jest osobą fizyczną ani podmiotem ani nie jest własnością lub nie jest kontrolowany przez osobę fizyczną lub podmiot, który: (i) aktualnie podlega jakimkolwiek sankcjom wymierzanym przez Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych Amerykańskiego Departamentu Skarbu (Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury (**OFAC**)) lub podobnym środkom administrowanym przez Radę Bezpieczeństwa ONZ (United Nations Security Council) (**UNSC**), ani odpowiadającym im środkom lub sankcjom w Unii Europejskiej (łącznie **Sankcje**), (ii) jest zlokalizowany lub prowadzi działalność w lub z, lub jest założony lub mający siedzibę w kraju albo na terytorium podlegającym Sankcjom (a w szczególności w Birmie/Myanmar, na Kubie, w Iranie, Korei Północnej, Sudanie lub Syrii) lub prowadzi działalność z podmiotami podlegającymi jakimikolwiek Sankcjom, w jakikolwiek sposób, który powodowałby powstanie odpowiedzialność w związku z Sankcjami dla jakiejkolwiek innej Strony; Ponadto, zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela, Poręczyciel przestrzega i jest w zgodzie z wszelkimi wiążącymi go przepisami prawnymi i regulacjami dotyczącymi sankcji ekonomicznych lub przewidującymi ograniczenia w handlu;

5.1.10 działalność Poręczyciela jest i była prowadzona zgodnie ze stosownymi wymogami dotyczącymi prowadzenia dokumentacji i sprawozdawczości finansowej, a w zakresie, w jakim takie wymogi obowiązują, przepisami dotyczącymi prania brudnych pieniędzy oraz czerpania korzyści z przestępstwa, obowiązującymi we wszystkich jurysdykcjach, w których prowadzona jest taka działalność, z wszelkimi regulaminami wynikającymi z takich przepisów oraz przepisów powiązanych lub o podobnym charakterze, regulaminów lub wytycznych wydanych, nałożonych lub wprowadzonych przez właściwe władze (łącznie zwanych **Ustawodawstwem Dotyczącym Prania Brudnych Pieniędzy**); nie wszczęto także żadnego postępowania ani nie wniesiono sprawy do rozpoznania przed żadnym sądem, właściwymi władzami ani organami lub arbitrami, w stosunku do Poręczyciela, w związku z Ustawodawstwem Dotyczącym Prania Brudnych Pieniędzy, jak również – z tego, co wiadomo Poręczycielowi – nie ma bezpośredniego zagrożenia wystąpieniem takiej sytuacji, za wyjątkiem przypadków ujawnionych w sposób rzetelny w Memorandum Informacyjnym;

5.1.11 Poręczyciel, a zgodnie z wiedzą Poręczyciela także żaden z jego członków zarządu lub kadry kierowniczej: (a) nie wykorzystał żadnych funduszy korporacyjnych na jakiekolwiek wydatki niezgodne z prawem, (b) nie dokonał żadnej niezgodnej z prawem bezpośredniej lub pośredniej płatności na rzecz jakiegokolwiek urzędnika lub pracownika zagranicznej lub krajowej administracji rządowej ze środków korporacyjnych; (c) nie naruszył żadnych

odpowiednich przepisów prawa amerykańskiego ani krajowych lub lokalnych przepisów obowiązujących w Unii Europejskiej dotyczących płatności dokonywanych na rzecz urzędników państwowych lub pracowników urzędów państwowych lub tym podobnych przepisów prawa lub regulacji obowiązujących w jakiejkolwiek jurysdykcji, a w szczególności amerykańskiej ustawy z 1977 r. o praktykach korupcyjnych za granicą – U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, ze zmianami i brytyjskiej ustawy o przekazywaniu korzyści majątkowych – UK Bribery Act 2010; ani (d) nie wręczył ani nie przyjął żadnej korzyści majątkowej, nie udzielił rabatu, nie zapłacił nikomu za milczenie, nie dokonał płatności mającej na celu wywarcie wpływu na jakąkolwiek osobę, nie dopuścił się płatnej protekcji ani nie dokonał żadnej innej nielegalnej płatności. Poręczyciel, podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta oraz podmioty z Grupy Kapitałowej Mirbud prowadziły swoją działalność zgodnie z wszelkimi przepisami prawa, rozporządzeniami lub regulacjami obowiązującymi w jakiejkolwiek jurysdykcji, gdzie prowadzona jest ich działalność, dotyczącymi zapobiegania korupcji; oraz

5.1.12 zna treść Umowy Agencyjnej, Umowy o Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń oraz Warunków Emisji oraz je akceptuje.

5.1.13 nie wystąpił Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawa Wcześniejszego Wykupu która trwa;

5.1.14 nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;

5.2 Administrator Zabezpieczeń niniejszym oświadcza i zapewnia Poręczyciela, że:

5.2.1 ma wiedze doświadczenie i kompetencje w zakresie przedmiotu Umowy,

5.2.2 nie zachodzą przesłanki z art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

5.3 Termin składania oświadczeń i zapewnień

Oświadczenia zawarte w niniejszym Punkcie 5 (Oświadczenia i zapewnienia Poręczyciela) są złożone w dniu zawarcia niniejszej Umowy i będą uważane za powtórzone przez cały Okres Zabezpieczenia, w odniesieniu do faktów i okoliczności istniejących w Okresie Zabezpieczenia, o ile okoliczności te nie uległy zmianie na skutek dokonania odrębnych uzgodnień z Administratorem Zabezpieczeń potwierdzonych na piśmie lub też pisemnego wyrażenia zgody na taką zmianę przez Administratora Zabezpieczeń.

6. ZOBOWIĄZANIA INFORMACYJNE

Poręczyciel zobowiązuje się, że z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa nie odmówi dostarczenia w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych wszelkich uzasadnionych informacji zażądanych przez Administratora Zabezpieczeń i mających związek z wykonywaniem Umowy. Ponadto, Poręczyciel zobowiązuje się niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych, do zawiadomienia Administratora Zabezpieczeń na piśmie o powzięciu informacji o każdym zdarzeniu, mogącym mieć istotny niekorzystny wpływ na zgodność z prawem, ważność, wykonanie lub wykonalność zabezpieczenia ustanowionego na podstawie Umowy.

7. ZAKAZ SUBROGACJI

7.1 Zakaz subrogacji

W przypadku wykonania praw Administratora Zabezpieczeń z Umowy i wstąpienia Poręczyciela w prawa zaspokojonego wierzyciela, Poręczyciel aż do dnia całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, nie przyjmie żadnego świadczenia na poczet spłaty jego roszczenia wobec Emitenta powstałego z tego tytułu.

7.2 Zwrot kwot

Poręczyciel jest zobowiązany do niezwłocznego przekazania Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot uzyskanych lub wyegzekwowanych od Emitenta wbrew postanowieniom niniejszego punktu. W tym celu, w przypadku otrzymania przez Poręczyciela jakichkolwiek kwot wbrew postanowieniom niniejszego Punktu 7 (*Zakaz subrogacji*), Poręczyciel niezwłocznie przekaże je Administratorowi Zabezpieczeń (z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa), który zaliczy je na poczet Zabezpieczonych Wierzytelności w najbliższych terminach ich płatności. Każda kwota przekazana przez Poręczyciela Administratorowi Zabezpieczeń zgodnie z niniejszym Punktem 7.2 będzie zmniejszać zakres odpowiedzialności Poręczyciela wskazany w Punkcie 2 (*Poręczenie*).

8. ZAWIADOMIENIA

8.1 Wszelkie zawiadomienia powinny być składane za pośrednictwem poczty elektronicznej, telefaksu lub listownie na rzecz osób wskazanych poniżej. Dane zawiadomienie będzie uznane za doręczone, w przypadku poczty elektronicznej – z chwilą otrzymania potwierdzenia odbioru, w przypadku listu – z chwilą doręczenia. Jednakże, jeżeli zawiadomienie zostanie doręczone po godzinie 15:00 w Dniu Roboczym lub w dniu nie będącym Dniem Roboczym będzie ono uważane za doręczone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone. Ponadto w przypadkach wskazanych w Umowie zawiadomienia będą kierowane za pośrednictwem strony internetowej Emitenta lub Organizatora Emisji.

Adresy pocztowe, adresy poczty elektronicznej dla Emitenta, Poręczyciela i Administratora Zabezpieczeń są wskazane poniżej.

Dla Emitenta:

JHM DEVELOPMENT S.A.

Adres: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice

Imię i Nazwisko	**Telefon**	**Adres e-mailowy**
Sławomir Siedlarski	603 755 187	siedlarski@jhmdevelopment.pl
(adres ogólny Emitenta)	22 833 95 89	sekretariat@jhmdevelopment.pl

Dla Poręczyciela:

MIRBUD S.A.

Adres: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

Imię i Nazwisko	Telefon	Adres e-mailowy
Paweł Korzeniowski	46 833 98 28	korzeniowski@mirbud.pl
Anna Więzowska	46 833 98 28	wiezowska@mirbud.pl
(adres ogólny Poręczyciela)	46 833 98 28	sekretariat@mirbud.pl

Dla Administratora Zabezpieczeń

Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa

Adres: Plac Piłsudskiego 1, 00—078 Warszawa

Imię i Nazwisko	Telefon	Adres e-mailowy
Michał Śmiechowski	22 344 00 26	michal.smiechowski@gide.com
Przemysław Kopka	22 344 00 28	przemyslaw.kopka@gide.com
(adres ogólny Administratora Zabezpieczeń)	22 344 00 00	poland@gide.com

8.2 Każda ze Stron zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić pozostałe Strony o zmianie adresu pocztowego, adresu poczty elektronicznej oraz osoby uprawnionej do otrzymania zawiadomień. Zawiadomienie takie stanie się skuteczne w następnym Dniu Roboczym po dniu zawiadomienia. Brak prawidłowego powiadomienia o zmianie adresu skutkuje tym, że zawiadomienie uznaje się za skutecznie doręczone na ostatni znany adres Strony.

9. KOSZTY

9.1 Opłaty sądowe i inne koszty

Poręczyciel poniesie wszystkie rozsądne i udokumentowane koszty, opłaty sądowe, podatki, obciążenia publiczne koszty tłumaczeń i poświadczeń poniesione w związku z negocjacjami, przygotowaniem oraz zawarciem niniejszej Umowy.

9.2 Zwrot kosztów

Jeśli którakolwiek płatność, o której mowa w Punkcie 9.1 (*Opłaty sądowe i inne koszty*), zostanie dokonana przez Administratora Zabezpieczeń, Poręczyciel zobowiązany jest zwrócić Administratora Zabezpieczeń takie koszty niezwłocznie, po otrzymaniu stosownego wezwania o zwrot kosztów.

9.3 Powstrzymanie się przez Administratora Zabezpieczeń

Administrator może powstrzymać się od wykonania danej czynności (poza wydaniem

dokumentów związanych z pełnieniem funkcji administratora zabezpieczeń) do momentu zabezpieczenia uiszczenia zaliczki na poczet kosztów za czynność, którą ma wykonać albo zwrotu kosztów zgodnie z Punktem 9.2 powyżej. Zwrot kosztów lub zapłata zaliczki może zostać dokonana przez danego Obligatariusza. W takim przypadku Obligatariusz ma prawo dochodzić zwrotu dokonanej płatności od Poręczyciela.

10. CESJA

Poręczyciel ani Emitent nie mogą dokonać cesji jakichkolwiek swoich praw lub zobowiązań wynikających z Umowy bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy.

11. WYŁĄCZENIE

Strony postanawiają, że art. 880 Kodeksu Cywilnego nie ma zastosowania do Umowy, w szczególności:

11.1 Poręczyciel ma obowiązek zapłaty z tytułu Poręczenia mimo tego, że nie został poinformowany przez Administratora Zabezpieczeń bądź Obligatariusza o opóźnieniu Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji wcześniej niż w momencie i poprzez złożenie Żądania Zapłaty;

11.2 brak zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń bądź przez Obligatariusza o opóźnieniu Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji nie oznacza, że Administrator Zabezpieczeń bądź Obligatariusz jest w zwłoce jako wierzyciel; oraz

11.3 Administrator Zabezpieczeń ani Obligatariusz nie ma obowiązku naprawienia szkody jaką poniósł Poręczyciel na skutek braku zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń bądź przez Obligatariusza o opóźnieniu Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji.

12. ZANIECHANIE WYKONANIA PRAWA I KLAUZULA SALWATORYJNA

12.1 Opóźnienie ani zaniechanie wykonania jakiegokolwiek uprawnienia przez Administratora Zabezpieczeń, Emitenta lub Poręczyciela na mocy niniejszej Umowy nie będzie wpływało negatywnie na istnienie takiego uprawnienia ani nie będzie traktowane jako zrzeczenie się tego uprawnienia. Jednorazowe bądź częściowe skorzystanie z danego uprawnienia w żadnym przypadku nie wyłącza możliwości korzystania z tego uprawnienia w inny sposób lub dalszego korzystania z tego uprawnienia ani nie wyłącza możliwości korzystania z innego uprawnienia - – tak długo jak powyższe działania są zgodne z niniejszą Umową.

12.2 Postanowienia Umowy są rozdzielne, a nieważność lub niewykonalność któregokolwiek z nich pozostaje bez wpływu na ważność albo wykonalność pozostałych jej postanowień.

13. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA

13.1 Poręczyciel zobowiązuje się naprawić każdą udokumentowaną szkodę, jaką poniesie Administrator Zabezpieczeń, członek jego władz, prokurent, pracownik, współpracownik oraz osoba, za pomocą której Administrator Zabezpieczeń wykonuje swoje obowiązki („**Osoba Chroniona**”) w związku z wykonaniem niniejszej Umowy lub w związku z dowolnym z Zabezpieczeń (w szczególności, Poręczyciel naprawi każdą udokumentowaną szkodę, jaką

poniesie Osoba Chroniona w wyniku roszczeń kierowanych przeciwko niej przez Obligatariuszy w związku z emisją Obligacji, nieprawdziwością oświadczeń złożonych przez Emitenta lub inny Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie w danym Dokumencie Zabezpieczenia lub dowolnym dokumencie w związku z ustanowieniem dowolnego z Zabezpieczeń), chyba że szkoda Osoby Chronionej powstała w wyniku jej winy umyślnej lub jej rażącego niedbalstwa, potwierdzonych w toku postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem zasądzającym obowiązek zapłaty odszkodowania.

13.2 Administrator Zabezpieczenia działa na zlecenie Emitenta lecz na rzecz Obligatariuszy i nie przyjmuje żadnych zobowiązań Emitenta lub Poręczyciela wobec Obligatariuszy, w szczególności:

(a) nie będzie ponosić odpowiedzialności za prawdziwość lub rzetelność informacji dostarczonych przez Emitenta lub Poręczyciela i zamieszczonych w dokumentach związanych z ofertą Obligacji lub w inny sposób dostarczonych do ww. osób;

(b) za wykonanie przez Emitenta lub Poręczyciela świadczeń pieniężnych z Obligacji lub w związku z ustanowieniem danego Zabezpieczenia w zakresie płatności należnych Obligatariuszom, zgodnie z dokumentami emisyjnymi Obligacji lub odpowiednio Dokumentami Zabezpieczeń;

(c) za inne zobowiązania Emitenta Poręczyciela wynikające z Obligacji lub odpowiednie powstałe w związku z ustanowieniem danego Zabezpieczenia.

13.3 Zobowiązanie zawarte w niniejszym Punkcie 13 (*Odpowiedzialność Odszkodowawcza*) pozostaje w mocy także po rozwiązaniu lub wygaśnięciu z jakiegokolwiek powodu niniejszej Umowy do czasu zaspokojenia lub przedawnienia roszczeń, w stosunku do których zobowiązania te się odnoszą.

13.4 W każdym przypadku odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń w związku z pełnieniem tej funkcji pozostaje ograniczona do pięciokrotności wynagrodzenia należnego Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie Umowy o Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń.

14. ZMIANY

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy będą sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

15. JĘZYK I EGZEMPLARZE

Umowa została zawarta w polskiej wersji językowej przez Strony na skutek złożenia oświadczeń woli w formie elektronicznej w taki sposób, że każda ze Stron opatrzyła je kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Każda Strona otrzymuje egzemplarz Umowy zawartego w wyżej opisany sposób za pośrednictwem poczty elektronicznej.

16. PRAWO WŁAŚCIWE

Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać jej interpretacji.

17. ROZSTRZYGANIE SPORÓW

Strony Umowy nieodwołalnie uzgadniają, że wszelkie spory, jakie mogą powstać w związku z Umową bądź z jej naruszeniem, rozwiązaniem lub unieważnieniem, będą ostatecznie rozstrzygane przez sąd właściwy dla dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy.

ZAŁĄCZNIK 1
WZÓR ŻĄDANIA ZAPŁATY

Od: [Administrator Zabezpieczeń]

Do: [Poręczyciel]

Data: [•]

Dot.: Umowa Poręczenia z dnia ____ 2021 („**Umowa**”)

Szanowni Państwo,

1. Odwołujemy się do Umowy. Niniejsze pismo to Żądanie Zapłaty Poręczenia. Terminy zdefiniowane w Umowie mają to samo znaczenie w tym Żądaniu Zapłaty, chyba że nadano im inne znaczenie w Żądaniu Zapłaty.

2. [W związku z [*tym, że Emitent nie wykonał swoich obowiązków wynikających z Obligacji/ [•]*]] żądamy dokonania płatności z tytułu Poręczenia na następujących warunkach:

   Data płatności z tytułu Poręczenia: [•] (lub, jeżeli nie jest to Dzień Roboczy, następny Dzień Roboczy)

   Kwota płatności z tytułu Poręczenia: [•] PLN

   Numer rachunku bankowego do zapłaty Poręczenia: [•]

Z poważaniem,

……

podpis reprezentanta Administratora Zabezpieczeń

Załącznik: świadectwo depozytowe

PODPISY

W IMIENIU I NA RZECZ EMITENTA

JHM DEVELOPMENT S.A.

SŁAWOMIR SIEDLARSKI Elektronicznie podpisany przez SŁAWOMIR SIEDLARSKI Data: 2021.11.25 10:53:48 +01'00'

REGINA BISKUPSKA Elektronicznie podpisany przez REGINA BISKUPSKA Data: 2021.11.25 10:59:35 +01'00'

W IMIENIU I NA RZECZ PORĘCZYCIELA

MIRBUD S.A.

Signature valid
Dokument podpisany przez Sławomir Nowak
Data: 2021.11.25 11:50:58 CET

Signature valid
Dokument podpisany przez JERZY MIROSŁAW
Data: 2021.11.25 11:50:31 CET

W IMIENIU I NA RZECZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ
GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP.K.

Digitally signed by PAWEŁ GRZEŚKOWIAK
Date: 2021.11.25 12:13:00 +01'00'

Digitally signed by DARIUSZ TOKARCZUK
Date: 2021.11.25 12:15:33 +01'00'

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Fortuński - notariusz
Paweł Gmerek - notariusz
Patrycja Musiałowska-Uryga - notariusz
Spółka cywilna
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 17
tel./fax: 22 756-76-66
NIP: 123-05-40-019, REG.012498887

WYPIS

REPERTORIUM A NR 12658 /2021

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (25-11-2021), przede mną – **PAWŁEM GMERKIEM** – Notariuszem w Piasecznie, działającym w Kancelarii Notarialnej w Piasecznie, przy ulicy Kościuszki nr 17, przybyłym do budynku przy ulicy Unii Europejskiej nr 18A w Skierniewicach – stawili się:----------

1. **Paweł KORZENIOWSKI** (PESEL:), zamieszkały pod adresem: , ulica – **Członek Zarządu**,----------
2. **Anna Maria WIĘZOWSKA** (PESEL:), zamieszkała pod adresem: , ulica – **Prokurent Spółki**, ----------

oboje działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** (adres Spółki: 96-100 Skierniewice, ulica Unii Europejskiej nr 18, REGON: 750772302, NIP: 8361702207), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000270385, zwanej dalej „**Spółką**" lub „**Poręczycielem**", stosownie do załączonego do niniejszego aktu notarialnego wydruku komputerowego odpowiadającego odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wygenerowanego na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku,

poz.112 ze zm.) ze strony Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego: https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna – w dniu dzisiejszym, tj. 25 listopada 2021 roku, godz.5^{00}. ----

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych: ad.1 – CGV 155224 (ważny do dnia 12 lutego 2028 roku) i ad.2 – DBI 885119 (ważnego do dnia 20 maja 2030 roku), zaś podane adresy zamieszkania Stawających – na podstawie ich oświadczeń.----------

Paweł Korzeniowski i Anna Maria Więzowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach zapewniają, że: ----------

- dane zawarte w powołanym wyżej wydruku z rejestru przedsiębiorców nie uległy żadnym zmianom, ----------
- nie zachodzą jakiekolwiek okoliczności wyłączające ich prawidłowe umocowanie do reprezentowania wymienionej osoby prawnej i skutecznego złożenia oświadczeń w imieniu i na rzecz Spółki, zawartych w niniejszym akcie notarialnym, ----------
- Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub podobne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań,----------
- zgodnie z brzmieniem Statutu Spółki – w związku z planowaną przez spółkę zależną pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach emisją obligacji – na ustanowienie przez spółkę pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach następujących zabezpieczeń:----------
  - udzielenie przez spółkę pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach poręczenia za zobowiązania spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach na kwotę stanowiącą 110% wartości nominalnej wyemitowanych przez wskazaną Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela, o łącznej wartości emisji do 50.000.000zł (pięćdziesiąt

milionów złotych), tj. 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1.000zł (jeden tysiąc złotych), ------
  - złożenie oświadczenia przez spółkę pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt.5) kodeksu postępowania cywilnego ----------

wyrażone zostały zgody:----------

  - przez Radę Nadzorczą spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – mocą uchwały podjętej na podstawie §27 ust.2 pkt.12 Statutu Spółki – z dnia 26 października 2021 roku nr XX/2021, która to uchwała zostaje załączona do niniejszego aktu w odpisie poświadczonym za zgodność z oryginałem przez czyniącego Notariusza w dniu dzisiejszym, tj. 25 listopada 2021 roku, za Rep. A nr 12584/2021, ----------
  - przez Zarząd spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – mocą uchwały podjętej na podstawie §31 ust.6 pkt.4 Statutu Spółki – z dnia 22 listopada 2021 roku, która to uchwała zostaje załączona do niniejszego aktu w odpisie poświadczonym za zgodność z oryginałem przez czyniącego Notariusza w dniu dzisiejszym, tj. 25 listopada 2021 roku, za Rep. A nr 12585/2021, ----------
- na dokonanie dokumentowanej tym aktem czynności, nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki, ----------
- wobec powyższych uchwał – na dzień złożenia niniejszego oświadczenia – nie zostało wszczęte postępowanie o uchylenie, unieważnienie, bądź uznanie za nieistniejące przedmiotowych uchwał. ----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART.777 §1 PKT.5) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1. Paweł Korzeniowski i Anna Maria Więzowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach

oświadczają, że: ----------

- w dniu 28.10.2021r. (dwudziestego ósmego października dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku) spółka pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (adres siedziby: ulica Unii Europejskiej nr 18A, kod 96-100 Skierniewice, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000372753, REGON: 100522155, NIP: 8361812427) – jako emitent („**Emitent**") zawarła ze spółką pod firmą: HAITONG BANK, S.A. SPÓŁKA AKCYJNA Oddział w Polsce (adres siedziby Oddziału: 00-120 Warszawa, ulica Złota nr 59, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000302998, NIP: 1070041602, REGON: 141395911) – jako m.in. organizatorem emisji oraz dealerem – umowę programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000zł (pięćdziesiąt milionów złotych) („**Umowa Programu**"), zgodnie z którą Emitent jest uprawniony do emitowania nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) lub wielokrotności tej kwoty każda, o terminie wykupu do 48 (czterdziestu ośmiu) miesięcy od dnia emisji („**Obligacje**"),----------
- w dniu 25.11.2021r. (dwudziestego piątego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku) w celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności obligatariuszy wobec Emitenta wynikających z Obligacji, Emitent zgodnie z art.29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 roku, poz.1208 ze zm.) oraz innymi stosownymi przepisami prawa – zawarł ze spółką pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres siedziby: 00-078 Warszawa, ulica Piłsudskiego nr 1,

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000069465, REGON: 016440459, NIP: 5262473334) – umowę o ustanowienie administratora zabezpieczeń, który wykonuje prawa i obowiązki wierzycieli z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy („**Administrator Zabezpieczeń**"),----------
- w dniu 25.11.2021r. (dwudziestego piątego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku) Poręczyciel zawarł z Emitentem oraz Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia (zwaną dalej „**Umową Poręczenia**"), zgodnie z którą w celu zabezpieczenia zaspokojenia wierzytelności pieniężnych obligatariuszy wobec Emitenta o zapłatę kwoty nominalnej Obligacji, należnych z tytułu Obligacji odsetek oraz kwot premii płatnych z tytułu Obligacji w przypadku ich wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, Poręczyciel zobowiązał się względem Administratora Zabezpieczeń wykonać takie zobowiązania (wraz z roszczeniami ubocznymi oraz kosztami dochodzenia spełnienia świadczeń z Obligacji w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem i postanowieniami warunków emisji Obligacji) do łącznej kwoty 55.000.000zł (pięćdziesiąt pięć milionów złotych), w przypadku gdyby Emitent tych zobowiązań nie wykonał (albo wykonał je nienależycie) a które to zobowiązania obejmują zapłatę kwoty nominalnej Obligacji, zapłatę należnych z tytułu Obligacji odsetek oraz kwot premii płatnych z tytułu Obligacji w przypadku ich wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta (wraz z roszczeniami ubocznymi oraz kosztami dochodzenia spełnienia świadczeń z Obligacji w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem i postanowieniami warunków emisji). ----------

§2.I. Paweł Korzeniowski i Anna Maria Więzowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – jako Poręczyciela w związku z zawartą Umową Poręczenia – zobowiązują się zapłacić Administratorowi Zabezpieczeń wymagalne wierzytelności wynikające z Umowy Poręczenia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń do kwoty 55.000.000zł (pięćdziesiąt pięć milionów złotych) i w celu zabezpieczenia

zobowiązania, o którym mowa wyżej, poddają reprezentowaną przez siebie **spółkę pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** – jako Poręczyciela – egzekucji na podstawie art.777 §1 pkt.5) Kodeksu postępowania cywilnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń – **spółki pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** – do wysokości kwoty 55.000.000zł (pięćdziesiąt pięć milionów złotych), przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie wyżej wymienionego obowiązku zapłaty jest: ----------

- brak płatności w terminie wskazanym na podstawie Umowy Poręczenia jakiejkolwiek kwoty z tytułu Umowy Poręczenia----------

oraz ----------

- nadanie przez Administratora Zabezpieczeń – za pomocą przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art.3 pkt.23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo Pocztowe (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 roku, poz.1041 ze zm.) („**Przesyłka Rejestrowana**") – pisemnego wezwania Poręczyciela do zapłaty w oznaczonym w wezwaniu terminie (na adres Poręczyciela ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania Przesyłki Rejestrowanej) stwierdzającego, że wynikająca z Umowy Poręczenia wierzytelność przysługująca Administratorowi Zabezpieczeń względem Poręczyciela z tytułu Umowy Poręczenia stała się wymagalna i nie została zapłacona w terminie wymagalności („**Wezwanie**"). ----------

II. Administrator Zabezpieczeń – spółka pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 17.12.2035r. (siedemnastego grudnia dwa tysiące trzydziestego piątego roku) z tym, że w tym okresie Administrator Zabezpieczeń może wystąpić z takim wnioskiem wielokrotnie, tj. zawsze, gdy nastąpi określone powyżej zdarzenie. ----------

III. Administrator Zabezpieczeń – spółka pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie ubiegając się o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności – zobowiązana jest przedstawić

właściwemu sądowi, nie wcześniej niż przed upływem terminu na zapłatę przez Poręczyciela wskazanego w wyżej wymienionym Wezwaniu: ----------

- potwierdzenie nadania Przesyłki Rejestrowanej (stanowiące zgodnie z art.17 Prawa Pocztowego dokument urzędowy) ----------

oraz ----------

- kopię notarialną wyżej wymienionego Wezwania, ----------

które stanowić będą dowód wystąpienia zdarzeń, o których mowa §2.I. niniejszego aktu notarialnego, co nie wyklucza innych środków dowodowych w tym zakresie. ----------

§3. Notariusz zwrócił uwagę na skutki dotyczące sytuacji faktycznej i prawnej, w jakiej Poręczyciel znajdzie się po podpisaniu niniejszego aktu notarialnego, w tym w szczególności pouczył Stawającego o przepisach Kodeksu postępowania cywilnego dotyczących wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego, w szczególności o treści art.777 § 1 pkt.5), art.786 i art.788 Kodeksu postępowania cywilnego, jak również doręczono Stawającym informację dotyczącą przetwarzania danych osobowych sporządzoną na podstawie przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. ----------

§4. Wypisy niniejszego aktu można wydawać również spółce pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. ----

§5. Stawający w imieniu spółki pod firmą: MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, iż w uzgodnieniu ze spółką pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – koszty niniejszego aktu obciążają spółkę pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach. ----------

§6. Czynność dokumentowana niniejszym aktem notarialnym jest wolna od podatku od czynności cywilnoprawnych. ----------

Opłaty: ----------

1) wynagrodzenie Notariusza (taksa notarialna) – na podstawie rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz.1473 ze zm.) – z §3 pkt.7) ---------- 3.500zł,

2) podatek od towarów i usług (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.41 ust.1 w związku z art.146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku, poz.685 ze zm.) – 23% z 3.500zł, tj.---------- 805zł.

W sumie pobrano 4.305zł (cztery tysiące trzysta pięć złotych). ----------

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

Na oryginale aktu właściwe podpisy

Repertorium A Nr 12660/2021

Wypis ten wydano spółce pod firmą: MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Opłaty:

1. wynagrodzenie notariusza (taksa notarialna) – na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz.1473 ze zm.) – w kwocie 42zł,
2. podatek od towarów i usługi (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.146aa pkt.1) w związku z art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku, poz.685 ze zm.) – 23% z 42zł, tj. 9zł 66gr,

łącznie opłaty: 51zł 66gr.

Piaseczno, dnia 25.11.2021r. (dwudziestego piątego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku).

Notariusz

Paweł Gmerek

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Fortuński - notariusz
Paweł Gmerek - notariusz
Patrycja Musiałowska-Uryga - notariusz
Spółka cywilna
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 17
tel./fax: 22 756-76-66
NIP: 123-05-40-019, REG.012498887

WYPIS

REPERTORIUM A NR 12661 /2021

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (25-11-2021), przede mną – **PAWŁEM GMERKIEM** – Notariuszem w Piasecznie, działającym w Kancelarii Notarialnej w Piasecznie, przy ulicy Kościuszki nr 17, przybyłym do budynku przy ulicy Unii Europejskiej nr 18A w Skierniewicach – stawili się:----------

1. **Sławomir Krzysztof SIEDLARSKI** (PESEL:), zamieszkały pod adresem: , ulica
   – **Członek Zarządu**,----------
2. **Kaja Monika MIRGOS-KWIATKOWSKA** (PESEL:), zamieszkała pod adresem: , ulica
   – **Członek Zarządu**, ----------

oboje łącznie działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** (adres Spółki: 96-100 Skierniewice, ulica Unii Europejskiej nr 18A, REGON: 100522155, NIP: 8361812427), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000372753, zwanej dalej „**Spółką**" lub „**Emitentem**", stosownie do załączonego do niniejszego aktu notarialnego wydruku komputerowego odpowiadającego odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wygenerowanego na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z

2021 roku, poz.112 ze zm.) ze strony Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego: https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna – w dniu dzisiejszym, tj. 25 listopada 2021 roku, godz.4[57]. ----------

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych: ad.1 – AUR 732986 (ważny do dnia 8 lutego 2022 roku) i ad.2 – DBV 794870 (ważny do dnia 3 listopada 2030 roku), zaś podane adresy zamieszkania – na podstawie oświadczeń. ----------

Sławomir Krzysztof Siedlarski i Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach zapewniają, że: ----------

- dane zawarte w powołanym wyżej wydruku z rejestru przedsiębiorców nie uległy żadnym zmianom, ----------
- nie zachodzą jakiekolwiek okoliczności wyłączające ich prawidłowe umocowanie do reprezentowania wymienionej osoby prawnej i skutecznego złożenia oświadczeń w imieniu i na rzecz Spółki, zawartych w niniejszym akcie notarialnym, ----------
- Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub podobne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, ----------
- zgodnie z brzmieniem §31 ust.2 i ust.6 Statutu Spółki – na: ----------
  - emisję 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji, o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1.000zł (jeden tysiąc złotych), po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej oraz łącznej wartości nominalnej do 50.000.000zł (pięćdziesiąt milionów złotych), ----------
  - złożenie oświadczenia przez Spółkę o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt.5) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 55.000.000zł (pięćdziesiąt pięć milionów złotych), ----------

zgodę wyraził Zarząd Spółki (jako organ uprawniony) poprzez podjęcie w dniu 19 listopada 2021 roku uchwały Nr XXIII/2021, która to uchwała

zostaje załączona do niniejszego aktu w odpisie poświadczonym za zgodność z oryginałem przez czyniącego Notariusza w dniu dzisiejszym, tj. 25 listopada 2021 roku, za Rep. A nr 12586/2021, ----------

- na dokonanie dokumentowanej tym aktem czynności, nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki, ----------
- wobec powyższej uchwały – na dzień złożenia niniejszego oświadczenia – nie zostało wszczęte postępowanie o uchylenie, unieważnienie, bądź uznanie za nieistniejącą przedmiotowej uchwały. ----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART.777 §1 PKT.5) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1. Sławomir Krzysztof Siedlarski i Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że: ----------

- w dniu 28.10.2021r. (dwudziestego ósmego października dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku) reprezentowana przez nich Spółka zawarła ze spółką pod firmą: HAITONG BANK, S.A. SPÓŁKA AKCYJNA Oddział w Polsce (adres siedziby oddziału: 00-120 Warszawa, ulica Złota nr 59, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000302998, NIP: 1070041602, REGON: 141395911) – jako m.in. organizatorem emisji oraz dealerem – umowę programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000zł (pięćdziesiąt milionów złotych) („**Umowa Programu**"), zgodnie z którą Emitent jest uprawniony do emitowania nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) lub wielokrotności tej kwoty każda, o terminie wykupu do 48 (czterdziestu ośmiu) miesięcy od dnia emisji

(„**Obligacje**"),----------

- w dniu 25.11.2021r. (dwudziestego piątego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku) w celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności obligatariuszy wobec Emitenta wynikających z Obligacji, Emitent zgodnie z art.29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (jednolity tekst: Dz.U. z 2020 roku, poz.1208 ze zm.) oraz innymi stosownymi przepisami prawa – zawarł ze spółką pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres siedziby: 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego nr 1, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000069465, REGON: 016440459, NIP: 5262473334) – umowę o ustanowienie administratora zabezpieczeń, który wykonuje prawa i obowiązki wierzycieli z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy („**Administrator Zabezpieczeń**").----------

§2.I. Sławomir Krzysztof Siedlarski i Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – jako Emitenta Obligacji – zobowiązują się zapłacić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie wymagalne wierzytelności posiadaczy Obligacji wynikające z Obligacji w tym z tytułu kwot wykupu, rat wykupu, premii, odsetek oraz przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne do kwoty 55.000.000zł (pięćdziesiąt pięć milionów złotych) i w celu zabezpieczenia zobowiązania, o którym mowa wyżej – poddają reprezentowaną przez siebie **spółkę pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** – jako **Emitenta** Obligacji – egzekucji na podstawie art.777 §1 pkt.5) Kodeksu postępowania cywilnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń – spółki pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie do wysokości 55.000.000zł (pięćdziesiąt pięć milionów złotych), przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie wyżej wymienionego obowiązku zapłaty jest:----------

- niedokonanie przez Spółkę zapłaty w terminie jakiejkolwiek kwoty należnej z tytułu lub w związku z Obligacjami ----------

oraz ----------

- nadanie przez Administratora Zabezpieczeń – za pomocą przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art.3 pkt.23) ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo Pocztowe (jednolity tekst: Dz. U. z 2020 roku, poz.1041 ze zm.) („**Przesyłka Rejestrowana**") – pisemnego wezwania Emitenta do zapłaty w oznaczonym w wezwaniu terminie (na adres Emitenta ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania Przesyłki Rejestrowanej) stwierdzającego, że wynikająca z tytułu lub w związku z Obligacjami wierzytelność przysługująca Administratorowi Zabezpieczeń względem Emitenta stała się wymagalna i nie została zapłacona w terminie wymagalności („**Wezwanie**").----------

II. Administrator Zabezpieczeń – spółka pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 17.12.2035r. (siedemnastego grudnia dwa tysiące trzydziestego piątego roku) z tym, że w tym okresie Administrator Zabezpieczeń może wystąpić z takim wnioskiem wielokrotnie, tj. zawsze, gdy nastąpi określone powyżej zdarzenie. ----------

III. Administrator Zabezpieczeń – spółka pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie ubiegając się o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności – zobowiązana jest przedstawić właściwemu sądowi, nie wcześniej niż przed upływem terminu na zapłatę przez Emitenta wskazanego w wyżej wymienionym Wezwaniu:----------

- potwierdzenie nadania Przesyłki Rejestrowanej (stanowiące zgodnie z art.17 Prawa Pocztowego dokument urzędowy),----------

oraz ----------

- kopię notarialną wyżej wymienionego Wezwania, ----------

które stanowić będą dowód wystąpienia zdarzeń, o których mowa §2.I. niniejszego aktu notarialnego, co nie wyklucza innych środków dowodowych w tym zakresie. ----------

§3. Notariusz zwrócił uwagę na skutki dotyczące sytuacji faktycznej i prawnej, w jakiej Emitent znajdzie się po podpisaniu niniejszego aktu notarialnego, w tym w

szczególności pouczył Stawających o przepisach Kodeksu postępowania cywilnego dotyczących wszczęcia i prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego, w szczególności o treści art.777 § 1 pkt.5), art.786 i art.788 Kodeksu postępowania cywilnego, jak również doręczono Stawającym informację dotyczącą przetwarzania danych osobowych sporządzoną na podstawie przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. ----------

§4. Wypisy niniejszego aktu można wydawać również spółce pod firmą: Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. ----

§5. Koszty niniejszego aktu obciążają spółkę pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach. ----------

§6. Czynność dokumentowana niniejszym aktem notarialnym jest wolna od podatku od czynności cywilnoprawnych. ----------

Opłaty: ----------

1) wynagrodzenie Notariusza (taksa notarialna) – na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz.1473 ze zm.) – z §3 pkt.7) ---------- 3.500zł,
2) podatek od towarów i usług (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.41 ust.1 w związku z art.146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku, poz.685 ze zm.) – 23% z 3.500zł, tj.---------- 805zł.

W sumie pobrano 4.305zł (cztery tysiące trzysta pięć złotych). ----------

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

Na oryginale aktu właściwe podpisy

Repertorium A Nr 12662/2021

Wypis ten wydano spółce pod firmą: JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Opłaty:

1. wynagrodzenie notariusza (taksa notarialna) – na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz.1473 ze zm.) – w kwocie 36zł,
2. podatek od towarów i usługi (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.146aa pkt.1) w związku z art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 roku, poz.685 ze zm.) – 23% z 36zł, tj. 8zł 28gr,

łącznie opłaty: 44zł 28gr.

Piaseczno, dnia 25.11.2021r. (dwudziestego piątego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku).

Notariusz

Paweł Gmerek

PAWEŁ GMERK
NOTARIUSZ

GIDE
GIDE LOYRETTE NOUEL

UMOWA CESJI

zawarta pomiędzy

JHM 2 SP. Z O.O.
jako Cedentem

oraz

GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP.K.
jako Administratorem Zabezpieczeń

z dnia 25 listopada 2021 r.

SPIS TREŚCI

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA 3
2. PRZELEW 7
3. OŚWIADCZENIA 8
4. ZOBOWIĄZANIA 11
5. DOCHODZENIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZENIA 12
6. PEŁNOMOCNICTWO DOTYCZĄCE DOCHODZENIA ZASPOKOJENIA 13
7. SKUTECZNOŚĆ ZABEZPIECZENIA 13
8. CESJA ZWROTNA 14
9. ZAKAZ SUBROGACJI 14
10. KOSZTY 15
11. ZAWIADOMIENIA 15
12. ZMIANA STRON 16
13. ZANIECHANIE WYKONANIA PRAWA I KLAUZULA SALWATORYJNA 16
14. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA 17
15. ZMIANY 17
16. JĘZYK I EGZEMPLARZE 17
17. PRAWO WŁAŚCIWE 18
18. ROZSTRZYGANIE SPORÓW 18

ZAŁĄCZNIK 1 ISTNIEJĄCE UMOWY 19

ZAŁĄCZNIK 2 WZORY ZAWIADOMIEŃ I POTWIERDZEŃ 20

SCHEDULE 3 WZÓR ZAWIADOMIENIA O PRZYSZŁYCH PRAWACH 23

ZAŁĄCZNIK 4 WZÓR ZAWIADOMIENIA O DOCHODZENIU ZASPOKOJENIA 25

ZAŁĄCZNIK 5 WZÓR OŚWIADCZENIA O CESJI ZWROTNEJ 26

PODPISY 28

NINIEJSZA UMOWA CESJI („Umowa Cesji") ZOSTAŁA ZAWARTA POMIĘDZY:

(1) **JHM 2 SP. Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z** siedzibą w Skierniewicach, pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000415335, REGON: 101387140, NIP: 8361856465,

zwaną dalej „**Cedentem**"

oraz

(2) **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA**, z siedzibą w Warszawie, Pl. Piłsudskiego 1,00—078 Warszawa, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069465,

zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**"

Cedent i Administrator Zabezpieczeń dalej łącznie są nazywani „**Stronami**", a każdy z nich osobno „**Stroną**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

(A) W dniu 28 października 2021 r. Emitent zawarł z Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce umowę programu emisji obligacji, na podstawie której Emitent jest uprawniony na zasadach tam wskazanych, do emisji obligacji do maksymalnej kwoty nominalnej równej 50.000.000 PLN („**Program Emisji**").

(B) W ramach Programu Emisji, Emitent planuje dokonać emisji Obligacji (zgodnie z poniższą definicją).

(C) Jednym z warunków rozpoczęcia oferty Obligacji jest zawarcie niniejszej Umowy Cesji i ustanowienie Cesji (zgodnie z poniższą definicją) w celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności Obligatariuszy (zgodnie z poniższą definicją) wobec Emitenta wynikających z Obligacji.

(D) Zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, Emitent zawarł w dacie niniejszej Umowy lub około tej daty umowę z administratorem zabezpieczeń, który wykonuje prawa i obowiązki wierzycieli z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy („**Umowa o Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń**").

STRONY POSTANOWIŁY CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1 Definicje

Wszelkie terminy pisane w niniejszej Umowie Cesji wielką literą, które nie zostały w niej

odrębnie zdefiniowane, mają znaczenia przypisane im w Warunkach Emisji (zgodnie z definicją poniżej). Pozostałe terminy pisane w niniejszej Umowie Cesji wielką literą posiadają znaczenia nadane im poniżej.

„Dłużnik"	oznacza stronę Umowy, inną niż Cedent, która jest zobowiązana do wykonania zobowiązań pieniężnych na rzecz Cedenta na warunkach przedstawionych w danej Umowie Ubezpieczenia;
„Dokumenty Zabezpieczeń"	oznacza łącznie oświadczenie, na podstawie którego ustanowiono Hipotekę, Umowę Poręczenia, Poddanie się Egzekucji przez Cedenta, Poddanie się Egzekucji przez Emitenta, Umowę Cesji oraz jakikolwiek inny dokument, na podstawie którego ustanowiono Zabezpieczenie, a każdy zwany jest **„Dokumentem Zabezpieczeń"**;
„Dzień Roboczy"	oznacza każdy dzień (poza sobotą, niedzielą i dniami ustawowo wolnymi od pracy w Polsce), w którym banki w Warszawie oraz dodatkowo Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. prowadzą działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszej Umowie oraz Warunkach Emisji;
„Istniejąca Umowa"	oznacza każdą z umów ubezpieczenia wymienioną w **Załączniku 1** (*Istniejące Umowy*), który to załącznik może ulegać zmianom zgodnie z postanowieniami Umowy Cesji;
„Istniejące Prawa"	oznacza wszystkie istniejące lub przyszłe prawa majątkowe oraz wierzytelności (w tym istniejące, przyszłe, warunkowe lub bezwarunkowe, przysługujące indywidualnie lub solidarnie) Cedenta wynikające z każdej Istniejącej Umowy; w następstwie dokonania przelewu zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy Cesji, każde Przyszłe Prawo staje się Istniejącym Prawem;
„Kodeks Cywilny"	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny;
„Obligacje"	oznacza niemające formy dokumentu (zdematerializowane) papiery wartościowe na okaziciela, o jednostkowej wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych), o terminie wykupu przypadającym najpóźniej 48 miesięcy po Dniu Emisji, oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 50.000.000 PLN, zgodnie z Ustawą

	o Obligacjach oraz Warunkami Emisji;
„Obligatariusze"	oznacza łącznie posiadaczy Obligacji, a każdy z nich jest zwany **„Obligatariuszem"**;
„Okres Zabezpieczenia"	oznacza okres od dnia zawarcia niniejszej Umowy Cesji i kończący się we wcześniejszej z dat: (a) Zabezpieczone Wierzytelności zostały ostatecznie, należycie, nieodwołalnie, bezwarunkowo spłacone i zaspokojone w całości; lub (b) Cesja wygaśnie lub zostanie zwolniona, zgodnie z Warunkami Emisji, a Administrator Zabezpieczeń przeleje zwrotnie Prawa na Cedenta;
„PLN" lub „złoty"	oznacza polski złoty, środek płatniczy obowiązujący na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
„Potwierdzenie Otrzymania Zawiadomienia o Cesji"	oznacza zawiadomienie sporządzone zasadniczo zgodnie ze wzorem przedstawionym w **Części B Załącznika 2** (*Wzór Potwierdzenia Otrzymania Zawiadomienia o Cesji*);
„Prawo"	oznacza: (a) każde Istniejące Prawo; oraz (b) każde Przyszłe Prawo;
„Przyszła Umowa"	oznacza każdą umowę ubezpieczenia majątkowego odnoszącą się do Nieruchomości w Rumii lub innej Nieruchomości będącej Nieruchomością Ubezpieczoną, którą Cedent zawrze, lub której stanie się stroną po dacie niniejszej Umowy Cesji;
„Przyszłe Prawa"	oznacza wszystkie istniejące lub przyszłe prawa majątkowe oraz wierzytelności (w tym istniejące, przyszłe, warunkowe lub bezwarunkowe, przysługujące indywidualnie lub solidarnie) Cedenta wynikające z każdej Przyszłej Umowy;
„Umowa Ubezpieczenia"	oznacza: (a) każdą Istniejącą Umowę; oraz (b) każdą Przyszłą Umowę;

„Ustawa o Obligacjach"	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Warunki Emisji"	oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 5 oraz 9 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji;
„Zabezpieczenia"	oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, tytuł egzekucyjny ustanowiony na podstawie Poddania się Egzekucji przez Cedenta, tytuł egzekucyjny ustanowiony na podstawie Poddania się Egzekucji przez Emitenta, Cesję oraz jakiekolwiek inne zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, a każde zwane jest **„Zabezpieczeniem"**;
„Zabezpieczone Wierzytelności"	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji, tj. wierzytelności o zapłatę kwot wykupu Obligacji, kwot odsetek od Obligacji, kwot Premii (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji) i odsetek z tytułu opóźnienia w spełnieniu świadczeń z Obligacji, wraz z roszczeniami ubocznymi oraz kosztami dochodzenia spełnienia świadczeń z Obligacji (w tym kosztami egzekucji (niezależnie od tego, czy uczestniczy w nich Administrator Zabezpieczeń)), w zakresie dozwolonym prawem i postanowieniami Warunków Emisji;
„Zawiadomienie o Cesji"	oznacza zawiadomienie sporządzone zasadniczo zgodnie ze wzorem przedstawionym w **Części A Załącznika 2** (*Wzór Zawiadomienia o Cesji*);
„Zawiadomienie o Dochodzeniu Zaspokojenia"	oznacza zawiadomienie sporządzone zasadniczo zgodnie ze wzorem przedstawionym w **Załączniku 5** (*Wzór Zawiadomienia o Dochodzeniu Zaspokojenia*);
„Zawiadomienie o Przyszłych Prawach"	oznacza zawiadomienie przygotowane zasadniczo zgodnie ze wzorem przedstawionym w **Załączniku 3** (*Wzór Zawiadomienia o Przyszłych Prawach*).

1.2 Interpretacja

1.2.1 W niniejszej Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej:

(a) **„zmiana"** oznacza również uzupełnienie lub postanowienie, które zastępuje postanowienie dotychczasowe, a **„zmieniony"** należy interpretować odpowiednio;

(b) **„upoważnienie"** obejmuje upoważnienie, zgodę, uchwałę, licencję, wyłączenie, zgłoszenie, zwolnienie, zawiadomienie lub wpis do rejestru;

(c) **„przepis prawa"** lub **„dokument"** oznacza dany przepis lub dokument wraz ze zmianami lub nowy przepis zastępujący przepis lub dokument dotychczasowy uchwalony lub

ujednolicony bądź zastąpiony;

(d) „**Punkt**" lub „**Załącznik**" oznacza punkt lub załącznik do niniejszej Umowy;

(e) „**osoba**" oznacza osobę fizyczną, prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, w tym także ich następców prawnych i cesjonariuszy; oraz

(f) odniesienia do liczby mnogiej obejmują także liczbę pojedynczą i odwrotnie.

1.3 Spis treści i nagłówki w niniejszej Umowie Cesji zostały zamieszczone jedynie dla większej przejrzystości tekstu i nie mają wpływu na wykładnię niniejszej Umowy Cesji.

2. PRZELEW

2.1 Przelew Istniejących Praw

W celu zabezpieczenia zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności w Okresie Zabezpieczenia, Cedent niniejszym bezwarunkowo i nieodwołalnie przelewa na Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rzecz Obligatariuszy każde Istniejące Prawo wymienione w **Załączniku 1** (*Istniejące Umowy*), do kwoty 55.000.000 PLN ("**Cesja**").

2.1.1 Akceptacja Cesjonariusza

Administrator Zabezpieczeń przyjmuje przelew dokonany zgodnie z Punktem 2.1

2.2 Wykonywanie Praw

2.2.1 Z uwagi na to, że dokonuje się niniejszym przelewu na zabezpieczenie, a nie w celu natychmiastowego uregulowania Zabezpieczonych Wierzytelności, do czasu dostarczenia Zawiadomienia o Dochodzeniu Zaspokojenia, Cedent będzie miał prawo przyjmować wszelkie płatności wynikające z Umów Ubezpieczenia.

2.2.2 Administrator Zabezpieczeń niniejszym udziela Cedentowi pełnomocnictwa do wykonywania każdego z Praw, które zostało lub zostanie przelane na podstawie niniejszej Umowy Cesji. Cedent przyjmuje udzielone mu pełnomocnictwo oraz zobowiązuje się do wykonywania każdego Prawa zgodnie z terminami wynikającymi z odpowiedniej Umowy Ubezpieczenia.

2.2.3 Pełnomocnictwo udzielone w Punkcie 2.2.2 powyżej wygaśnie we wcześniejszej z dat:

(a) dacie zwolnienia Zabezpieczenia ustanowionego na podstawie niniejszej Umowy Cesji zgodnie z postanowieniami Punktu 8 (*Cesja Zwrotna*) poniżej; lub

(b) dacie dostarczenia Cedentowi Zawiadomienia o Dochodzeniu Zaspokojenia przez Administratora Zabezpieczeń, chyba że Zawiadomienie o Dochodzeniu Zaspokojenia przewiduje inaczej; lub

(c) w dacie odwołania pełnomocnictwa przez Administratora Zabezpieczeń.

2.2.4 Cedent akceptuje aby przelew dokonany na podstawie niniejszej Umowy Cesji pozostał w mocy, niezależnie od dokonanej zmiany lub nowacji Zabezpieczonych Wierzytelności.

3. OŚWIADCZENIA

3.1 Cedent niniejszym oświadcza i zapewnia, że w dniu zawarcia Umowy:

3.1.1 Cedentowi przysługują Prawa, wolne od wszelkich zabezpieczeń ustanowionych na rzecz osób trzecich (za wyjątkiem Zabezpieczenia ustanowionego na podstawie niniejszej Umowy Cesji) oraz Cedent nie podjął żadnych kroków w celu ustanowienia jakiegokolwiek zabezpieczenia na Prawach (za wyjątkiem Zabezpieczenia ustanowionego na podstawie niniejszej Umowy Cesji);

3.1.2 każde z Praw jest w pełni przenoszalne;

3.1.3 jeśli w celu skutecznego przelewu Praw zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy Cesji jest wymagana jakakolwiek zgoda lub podjęcie jakiejkolwiek czynności, taka zgoda została uzyskana przez Cedenta w odpowiedniej formie i pozostaje w pełni obowiązująca i skuteczna oraz odpowiednie czynności zostały dopełnione przez Cedenta;

3.1.4 żadna z Umów Ubezpieczenia nie zawiera postanowień które ograniczają lub wyłączają możliwość przelewu Praw, ani nie wymaga aby jakakolwiek czynność została podjęta w celu skutecznego przelewu Praw zgodnie z niniejszą Umową Cesji, w szczególności nie wymaga uzyskania zgody Dłużnika na przelew;

3.1.5 Umowy Ubezpieczenia są ważne, wiążące i egzekwowalne, Prawa mogą być przelane i nie są sporne, a po nadejściu daty wymagalności, będzie można dochodzić ich realizacji przed odpowiednimi organami;

3.1.6 nie ma miejsca żadne naruszenie (w jakikolwiek sposób opisane) postanowień żadnej Umowy Ubezpieczenia;

3.1.7 każda Umowa Ubezpieczenia podlega prawu polskiemu;

3.1.8 płatności dokonywane zgodnie z Umową Ubezpieczenia nie podlegają potrąceniu, zmniejszeniu lub rozliczeniu z żadnym roszczeniem wzajemnym;

3.1.9 niniejsza Umowa Cesji skutecznie ustanawia Cesję w niej opisane z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na każdym z Praw, do których się wprost odnosi i niniejsza Umowa Cesji właściwie dokumentuje to zabezpieczenie;

3.1.10 Cedent jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością właściwie zarejestrowaną i działającą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz posiada wszystkie niezbędne zgody, upoważnienia i decyzje administracyjne wymagane do prowadzenia swojej podstawowej działalności gospodarczej prowadzonej w dniu zawarcia niniejszej Umowy Cesji oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy Cesji oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;

3.1.11 Cedent posiada wszystkie niezbędne zgody i upoważnienia wymagane do zawarcia niniejszej Umowy Cesji i wykonania zobowiązań z niej wynikających;

3.1.12 wszelkie uchwały organów korporacyjnych Cedenta wyrażające zgodę na zawarcie niniejszej Umowy Cesji i wykonanie wynikających z niej zobowiązań zostały należycie podjęte oraz są ważne, wiążące i nie zostały zmienione lub uchylone;

3.1.13 zawarcie niniejszej Umowy Cesji i wykonanie jej postanowień przez Cedenta nie jest i nie będzie sprzeczne z:

(i) przepisami prawa, które mają zastosowanie w związku z Umową Cesji;

(ii) dokumentami regulującymi funkcjonowanie Cedenta; oraz

(iii) treścią jakiegokolwiek stosunku prawnego, którego Cedent jest stroną;

3.1.14 Cedent posiada pełną zdolność do zaciągnięcia i wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy Cesji oraz zobowiązania Cedenta wynikające z niej są zgodne z prawem, wiążące i wykonalne;

3.1.15 nie toczy się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które dotyczy Cedenta oraz nie jest on zagrożony żadnym takim postępowaniem, które mogłoby w sposób niekorzystny wpłynąć na ważność, skuteczność lub wejście w życie niniejszej Umowy Cesji, bądź na możliwość dochodzenia praw na podstawie niniejszej Umowy Cesji względem Cedenta. W szczególności nie toczy się wobec Cedenta, ani według najlepszych informacji Cedenta nie ma podstaw do wszczęcia i prowadzenia żadnego postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego, likwidacyjnego lub postępowania egzekucyjnego ani innego mogącego wstrzymać wykonanie jakichkolwiek zobowiązań Cedenta;

3.1.16 Cedent nie zalega z zapłatą podatków, należności z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych należności publicznoprawnych, ani nie zostało zgłoszone żądanie zapłaty podatków, należności z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych należności publicznoprawnych, które nie zostało ujawnione w sprawozdaniu finansowym Cedenta lub innych informacjach przekazanym Organizatorowi Emisji oraz Obligatariuszom przez Emitenta, która to zaległość miałaby negatywny wpływ na zdolność Cedenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Umowy Cesji;

3.1.17 Cedent, a zgodnie z wiedzą Cedenta także żaden z członków jego zarządu, z jego dyrektorów lub wyższych rangą członków kadry kierowniczej lub pracowników, ani żaden z jego podmiotów zależnych, stowarzyszonych lub powiązanych, nie jest osobą fizyczną ani podmiotem ani nie jest własnością lub nie jest kontrolowany przez osobę fizyczną lub podmiot, który: (i) aktualnie podlega jakimkolwiek sankcjom wymierzanym przez Urząd Kontroli Aktywów Zagranicznych Amerykańskiego Departamentu Skarbu (Office of Foreign Assets Control of the U.S. Department of the Treasury (**OFAC**)) lub podobnym środkom administrowanym przez Radę Bezpieczeństwa ONZ (United Nations Security Council) (**UNSC**), ani odpowiadającym im środkom lub sankcjom w Unii Europejskiej (łącznie **Sankcje**), (ii) jest zlokalizowany lub prowadzi działalność w lub z, lub jest założony lub mający siedzibę w kraju albo na terytorium podlegającym Sankcjom (a w szczególności w Birmie/Myanmar, na Kubie, w Iranie, Korei Północnej, Sudanie lub Syrii) lub prowadzi działalność z podmiotami podlegającymi jakimikolwiek Sankcjom, w jakikolwiek sposób, który powodowałby powstanie odpowiedzialność w związku z Sankcjami dla jakiejkolwiek innej Strony; Ponadto, zgodnie z najlepszą wiedzą Cedenta, Cedent przestrzega i jest w zgodzie z wszelkimi wiążącymi go przepisami prawnymi i regulacjami dotyczącymi sankcji ekonomicznych lub przewidującymi ograniczenia w handlu;

3.1.18 działalność Cedenta jest i była prowadzona zgodnie ze stosownymi wymogami dotyczącymi prowadzenia dokumentacji i sprawozdawczości finansowej, a w zakresie, w jakim takie wymogi

obowiązują, przepisami dotyczącymi prania brudnych pieniędzy oraz czerpania korzyści z przestępstwa, obowiązującymi we wszystkich jurysdykcjach, w których prowadzona jest taka działalność, z wszelkimi regulaminami wynikającymi z takich przepisów oraz przepisów powiązanych lub o podobnym charakterze, regulaminów lub wytycznych wydanych, nałożonych lub wprowadzonych przez właściwe władze (łącznie zwanych **Ustawodawstwem Dotyczącym Prania Brudnych Pieniędzy**); nie wszczęto także żadnego postępowania ani nie wniesiono sprawy do rozpoznania przed żadnym sądem, właściwymi władzami ani organami lub arbitrami, w stosunku do Cedenta, w związku z Ustawodawstwem Dotyczącym Prania Brudnych Pieniędzy, jak również – z tego, co wiadomo Cedentowi – nie ma bezpośredniego zagrożenia wystąpieniem takiej sytuacji, za wyjątkiem przypadków ujawnionych w sposób rzetelny w Memorandum Informacyjnym;

3.1.19 Cedent, a zgodnie z wiedzą Cedenta także żaden z jego członków zarządu lub kadry kierowniczej: (a) nie wykorzystał żadnych funduszy korporacyjnych na jakiekolwiek wydatki niezgodne z prawem, (b) nie dokonał żadnej niezgodnej z prawem bezpośredniej lub pośredniej płatności na rzecz jakiegokolwiek urzędnika lub pracownika zagranicznej lub krajowej administracji rządowej ze środków korporacyjnych; (c) nie naruszył żadnych odpowiednich przepisów prawa amerykańskiego ani krajowych lub lokalnych przepisów obowiązujących w Unii Europejskiej dotyczących płatności dokonywanych na rzecz urzędników państwowych lub pracowników urzędów państwowych lub tym podobnych przepisów prawa lub regulacji obowiązujących w jakiejkolwiek jurysdykcji, a w szczególności amerykańskiej ustawy z 1977 r. o praktykach korupcyjnych za granicą – U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, ze zmianami i brytyjskiej ustawy o przekazywaniu korzyści majątkowych – UK Bribery Act 2010; ani (d) nie wręczył ani nie przyjął żadnej korzyści majątkowej, nie udzielił rabatu, nie zapłacił nikomu za milczenie, nie dokonał płatności mającej na celu wywarcie wpływu na jakąkolwiek osobę, nie dopuścił się płatnej protekcji ani nie dokonał żadnej innej nielegalnej płatności. Cedent, podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta oraz podmioty z Grupy Kapitałowej Mirbud prowadziły swoją działalność zgodnie z wszelkimi przepisami prawa, rozporządzeniami lub regulacjami obowiązującymi w jakiejkolwiek jurysdykcji, gdzie prowadzona jest ich działalność, dotyczącymi zapobiegania korupcji; oraz

3.1.20 zna treść Umowy Agencyjnej, Umowy o Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń oraz Warunków Emisji oraz je akceptuje.

3.1.21 nie wystąpił Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawa Wcześniejszego Wykupu która trwa;

3.1.22 nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;

3.2 Administrator Zabezpieczeń niniejszym oświadcza i zapewnia Cedenta, że:

3.2.1 ma wiedze doświadczenie i kompetencje w zakresie przedmiotu Umowy,

3.2.2 nie zachodzą przesłanki z art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

3.3 Termin składania oświadczeń i zapewnień

Oświadczenia zawarte w niniejszym Punkcie 5 (Oświadczenia i zapewnienia Cedenta) są złożone w dniu zawarcia niniejszej Umowy Cesji i będą uważane za powtórzone przez cały Okres Zabezpieczenia, w odniesieniu do faktów i okoliczności istniejących w Okresie

Zabezpieczenia, o ile okoliczności te nie uległy zmianie na skutek dokonania odrębnych uzgodnień z Administratorem Zabezpieczeń potwierdzonych na piśmie lub też pisemnego wyrażenia zgody na taką zmianę przez Administratora Zabezpieczeń.

4. ZOBOWIĄZANIA

4.1 Zawiadomienie o cesji Istniejących Praw

Cedent dostarczy do Cesjonariusza:

(a) w ciągu pięciu (3) Dni Roboczych od daty niniejszej Umowy Cesji - kopię sporządzonego zgodnie ze wzorem Zawiadomienia o Cesji wysłanego do każdego z Dłużników; oraz

(b) w ciągu dziesięciu (10) Dni Roboczych od daty niniejszej Umowy Cesji - kopię właściwie sporządzonego Potwierdzenia Otrzymania Zawiadomienia o Cesji podpisanego przez każdego z Dłużników.

4.2 Zobowiązania ogólne

4.2.1 Cedent nie sprzeda, nie przeleje ani w żaden inny sposób nie rozporządzi ani nie obciąży żadnego z Praw.

4.2.2 Cedent będzie wypełniał w terminowy sposób swoje zobowiązania wynikające z każdej z Umów Ubezpieczenia.

4.2.3 Na żądanie Administratora Zabezpieczeń, Cedent niezwłocznie:

(a) dostarczy Administratorowi Zabezpieczeń kopię każdej Umowy lub innej dokumentacji, której zasadnie zażąda Administrator Zabezpieczeń, dotyczących Umowy Ubezpieczenia, Prawa lub Dłużnika, w tym: (i) dokumentację potwierdzającą istnienie Prawa oraz prawdziwość oświadczeń złożonych przez Cedenta zgodnie z Punktem 3 w odniesieniu do takiego Prawa, oraz (ii) informacje dotyczące finansów, biznesu i działalności operacyjnej Cedenta lub Dłużnika; oraz

(b) zezwoli osobom wyznaczonym przez Administratora Zabezpieczeń na przegląd (w siedzibie Cedenta lub w inny sposób) baz danych Cedenta lub innej dokumentacji dotyczącej Praw, która umożliwi Administratorowi Zabezpieczeń zweryfikowanie istnienia i jakości Prawa.

4.3 Zobowiązanie do przelewu Przyszłych Praw

4.3.1 W ciągu dziesięciu (10) Dni Roboczych od zawarcia Przyszłej Umowy, Cedent sporządzi i podpisze (z datą pewną, poświadczoną przez notariusza) Zawiadomienia o Przyszłych Prawach, na mocy którego Przyszłe Prawa zostaną przelane na Administratora Zabezpieczeń.

4.4 Zawiadomienie o Cesji i aktualizacja Załącznika 1

4.4.1 Postanowienia Punktu 4.1 mają zastosowanie do przelewu Przyszłych Praw, *mutatis mutandis*.

4.4.2 W ciągu dziesięciu (10) Dni Roboczych od dostarczenia każdego zawiadomienia o Przyszłych Prawach, Cedent zaktualizuje Załącznik 1 (*Istniejące Umowy*) w ten sposób, że Przyszłe

Umowy zostaną dodane do listy przelanych Umów, i dostarczy go do Administratora Zabezpieczeń.

4.4.3 Administrator Zabezpieczeń ma prawo zaktualizować **Załącznik 1** (*Istniejące Umowy*) poprzez (i) dodanie informacji o każdym Prawie przelanym na podstawie niniejszej Umowy Cesji, lub (ii) usunięcie informacji o jakimkolwiek Prawie, które przestanie istnieć.

4.4.4 Jeśli Administrator Zabezpieczeń dokona zmian **Załącznika 1** (*Istniejące Umowy*) zgodnie z Punktem 4.4.3:

(a) w braku oczywistych błędów, takie zmiany będą wiążące dla Cedenta; oraz

(b) każde Prawo, o którym informacja została wykreślona, uznaje się za przelane zwrotnie na Cedenta w momencie przelewu przez Cedenta na Administratora Zabezpieczeń Przyszłego Prawa, które zastępuje Prawo wykreślone;

(c) Administratorowi Zabezpieczeń poinformuje Cedenta o dokonanych zmianach, tak szybko jak będzie to możliwe.

5. DOCHODZENIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZENIA

5.1 Dochodzenie zaspokojenia z Prawa

5.1.1 Jeśli Emitent nie wykona swoich zobowiązań co do zapłaty całości lub części jakiejkolwiek z Zabezpieczonych Wierzytelności oraz Administrator Zabezpieczeń wysłał do Cedenta Zawiadomienie o Dochodzeniu Zaspokojenia, Administrator Zabezpieczeń może według własnego uznania skorzystać ze środków przewidzianych w niniejszej Umowie Cesji lub które mu przysługują na mocy prawa, w celu dochodzenia części lub całości zaspokojenia z Zabezpieczenia ustanowionego na Prawach. W szczególności, Administrator Zabezpieczeń może:

(a) złożyć Dłużnikowi instrukcje dotyczące płatności odnoszące się do Prawa;

(b) przejąć kwoty płatności wynikające z Prawa;

(c) dochodzić realizacji Prawa zgodnie z przepisami które mają do tego zastosowanie;

(d) zgłosić wierzytelności wynikające z Prawa w postępowaniu upadłościowym, układowym lub innym podobnym; lub

(e) przenieść, przelać, sprzedać lub w inny sposób rozporządzić Prawem.

5.1.2 Cedent i Emitent na swój koszt (z zastrzeżeniem uprzedniej akceptacji tego kosztu) sporządzą wszelkie uzasadnione dodatkowe dokumenty oraz podejmą wszelkie uzasadnione czynności, których Administrator Zabezpieczeń może zażądać w celu nadania skuteczności lub ochrony ustanowionego na podstawie Umowy Cesji zabezpieczenia i nie powezmą ani nie wyrażą zgody na powzięcie jakiejkolwiek czynności, która mogłaby przyczynić się do podważenia ważności lub wykonalności Umowy Cesji. Ponadto Cedentowi nie przysługuje prawo potrąceń, cesji i jakiejkolwiek kompensaty pomiędzy wierzytelnościami Cedenta a wierzytelnościami Obligatariuszy w związku z Obligacjami i Administratora Zabezpieczeń w związku z pełnioną funkcją.

6. PEŁNOMOCNICTWO DOTYCZĄCE DOCHODZENIA ZASPOKOJENIA

6.1 Udzielenie Pełnomocnictwa

Cedent, tytułem zabezpieczenia, niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo udziela Administratorowi Zabezpieczeń pełnomocnictwa do podjęcia wszelkich działań, do których podjęcia zobowiązuje się Cedent na mocy niniejszej Umowy Cesji. Ograniczenia wynikające z art. 108 Kodeksu Cywilnego, nie dotyczą Cesjonariusza jako pełnomocnika, co oznacza, że Administrator Zabezpieczeń może być stroną dowolnego dokumentu lub instrumentu zawartego przez niego w imieniu Cedenta na mocy tego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo udzielone na podstawie niniejszego Punktu 6.1 (*Udzielenie Pełnomocnictwa*) jest nieodwołalne w Okresie Zabezpieczenia i wygasa po upływie Okresu Zabezpieczenia. Cesjonariusz ma prawo do udzielania pełnomocnictw substytucyjnych w zakresie uprawnień udzielonych mu na podstawie niniejszego Punktu 6.1 (*Udzielenie Pełnomocnictwa*) w odniesieniu do działań związanych z ustanowieniem zabezpieczenia spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności na mocy niniejszej Umowy Cesji, po upływie Okresu Zabezpieczenia.

6.2 Potwierdzenie Pełnomocnictwa

Na żądanie Cesjonariusza, Cedent dostarczy Administratorowi Zabezpieczeń: (i) dokumenty potwierdzające udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w pkt 6.1 (*Udzielenie Pełnomocnictwa*) oraz (ii) dokumenty potwierdzające, że Cedent uznał i potwierdził jakiekolwiek działania podjęte przez Administratora Zabezpieczeń na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w Punkcie 6.1 (*Udzielenie Pełnomocnictwa*), w każdym przypadku, w formie i treści zadowalającej Administratora Zabezpieczeń.

7. SKUTECZNOŚĆ ZABEZPIECZENIA

7.1 Brak obowiązków ciążących na Administratorze Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń nie staje się podmiotem zobowiązanym z tytuły żadnej z Umów Ubezpieczenia. W szczególności, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do, ani nie odpowiada za:

(a) dokonanie płatności należnych zgodnie z Umową Ubezpieczenia lub w związku z jakimkolwiek Prawem;

(b) dochodzenia realizacji postanowień Umowy Ubezpieczenia wobec kogokolwiek; lub

(c) kierowania zapytań odnoszących się do Umowy Ubezpieczenia lub jakiegokolwiek Prawa, dotyczących natury lub kompletności: (i) jakiejkolwiek płatności otrzymanej, lub (ii) jakiejkolwiek płatności dokonanej przez osobę trzecią.

7.2 Brak zrzeczenia się

Nieskorzystanie lub opóźnienie w skorzystaniu z jakiegokolwiek prawa lub środka prawnego przysługującego Administratorowi Zabezpieczeń na mocy niniejszej Umowy Cesji nie będzie w żadnym razie traktowane jako zrzeczenie się danego prawa lub środka prawnego, jak również żadne jednorazowe lub częściowe skorzystanie z jakiegokolwiek prawa lub środka prawnego nie będzie wykluczać dalszego lub ponownego skorzystania z takiego bądź innego prawa lub

środka prawnego przysługującego Administratorowi Zabezpieczeń na mocy niniejszej Umowy Cesji lub przewidzianego przepisami prawa.

7.3 Niezgodność z prawem, nieważność, niewykonalność

Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy Cesji stanie się w dowolnym czasie niezgodne z prawem, nieważne lub niewykonalne pod jakimkolwiek względem w świetle prawa jakiegokolwiek państwa, fakt ten nie będzie miał wpływu na zgodność z prawem, ważność ani wykonalności pozostałych postanowień niniejszej Umowy Cesji oraz nie ograniczy ich w jakikolwiek sposób, ani też nie będzie miał żadnego wpływu na zgodność z prawem, ważności lub wykonalność takiego postanowienia w świetle prawa jakiegokolwiek innego państwa.

7.4 Ciągłość Zabezpieczenia

Zabezpieczenie ustanowione na mocy niniejszej Umowy Cesji stanowi ciągłe zabezpieczenie i rozciąga się do ostatecznego zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności i pozostaje w mocy niezależnie od jakiejkolwiek płatności pośredniej lub podwyższenia, zmiany lub nowacji Zabezpieczonych Wierzytelności lub jakiegokolwiek przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń któregokolwiek z jego praw oraz roszczeń wynikających z Warunków Emisji.

8. CESJA ZWROTNA

8.1 Cesja zwrotna

Z zastrzeżeniem Punktu 8.2 (*Ograniczenia*), po wygaśnięciu Okresu Zabezpieczenia Administrator Zabezpieczeń, na pisemny wniosek i koszt Cedenta, dokona cesji zwrotnej na Cedenta Praw (w zakresie w jakim nadal będą istnieć i przysługiwać Administratorowi Zabezpieczeń w dacie takiej cesji zwrotnej), poprzez dostarczenie oświadczenia o cesji zwrotnej sporządzonego zgodnie z **Załącznikiem 5** (*Wzór Oświadczenia o Cesji Zwrotnej*). Cesja zwrotna zostanie dokonana bez ustanawiania przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek zabezpieczeń, bez składania zapewnień i oświadczeń oraz bez prawa regresu.

8.2 Ograniczenia

Administrator Zabezpieczeń nie będzie zobowiązany do przestrzegania Punktu 8.1 (*Cesja zwrotna*), jeśli przy uzasadnionych i udokumentowanych przesłankach uważa, że jakakolwiek płatność otrzymana przez niego tytułem zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności może zostać uznana za nieskuteczną, nieważną lub jeśli Cedent może być w inny sposób zobowiązany do zwrotu takiej płatności.

9. ZAKAZ SUBROGACJI

9.1 Zakaz subrogacji

W przypadku wykonania praw Administratora Zabezpieczeń z Umowy Cesji i wstąpienia Cedenta w prawa zaspokojonego wierzyciela, Cedent aż do dnia całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, nie przyjmie żadnego świadczenia na poczet spłaty jego roszczenia wobec Emitenta powstałego z tego tytułu.

9.2 Zwrot kwot

Cedent jest zobowiązany do niezwłocznego przekazania Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot uzyskanych lub wyegzekwowanych od Emitenta wbrew postanowieniom niniejszego punktu. W tym celu, w przypadku otrzymania przez Cedenta jakichkolwiek kwot wbrew postanowieniom niniejszego Punktu 9 (*Zakaz subrogacji*), Cedent niezwłocznie przekaże je Administratorowi Zabezpieczeń (z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa), który zaliczy je na poczet Zabezpieczonych Wierzytelności w najbliższych terminach ich płatności. Każda kwota przekazana przez Cedenta Administratorowi Zabezpieczeń zgodnie z niniejszym Punktem 9.2 będzie zmniejszać zakres odpowiedzialności Cedenta wskazany w Punkcie 2 (*Przelew*).

10. KOSZTY

10.1 Opłaty sądowe i inne koszty

Cedent poniesie wszystkie rozsądne i udokumentowane koszty, opłaty sądowe, podatki, obciążenia publiczne koszty tłumaczeń i poświadczeń poniesione w związku z negocjacjami, przygotowaniem oraz zawarciem niniejszej Umowy Cesji.

10.2 Zwrot kosztów

Jeśli którakolwiek płatność, o której mowa w Punkcie 10.1 (*Opłaty sądowe i inne koszty*), zostanie dokonana przez Administratora Zabezpieczeń, Cedent zobowiązany jest zwrócić Administratora Zabezpieczeń takie koszty niezwłocznie, po otrzymaniu stosownego wezwania o zwrot kosztów.

10.3 Powstrzymanie się przez Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od wykonania danej czynności (poza wydaniem dokumentów związanych z pełnieniem funkcji administratora zabezpieczeń) do momentu zabezpieczenia uiszczenia zaliczki na poczet kosztów za czynność, którą ma wykonać albo zwrotu kosztów zgodnie z Punktem 10.2 powyżej. Zwrot kosztów lub zapłata zaliczki może zostać dokonana przez danego Obligatariusza. W takim przypadku Obligatariusz ma prawo dochodzić zwrotu dokonanej płatności od Cedenta.

11. ZAWIADOMIENIA

11.1 Wszelkie zawiadomienia powinny być składane za pośrednictwem poczty elektronicznej, telefaksu lub listownie na rzecz osób wskazanych poniżej. Dane zawiadomienie będzie uznane za doręczone, w przypadku poczty elektronicznej – z chwilą otrzymania potwierdzenia odbioru, w przypadku listu – z chwilą doręczenia. Jednakże, jeżeli zawiadomienie zostanie doręczone po godzinie 15:00 w Dniu Roboczym lub w dniu nie będącym Dniem Roboczym będzie ono uważane za doręczone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone. Ponadto w przypadkach wskazanych w Umowie zawiadomienia będą kierowane za pośrednictwem strony internetowej Emitenta lub Organizatora Emisji.

Adresy pocztowe, adresy poczty elektronicznej dla Emitenta, Cedenta i Administratora Zabezpieczeń są wskazane poniżej.

Dla Cedenta:

JHM 2 SP. Z O.O.

Adres: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice

Imię i Nazwisko	Telefon	Adres e-mailowy
Regina Biskupska	46 833 95 89	jhm2@jhmdevelopment.pl
(adres ogólny Cedenta)	46 833 95 89	jhm2@jhmdevelopment.pl

Dla Administratora Zabezpieczeń

GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SPÓŁKA KOMANDYTOWA

Adres: Plac Piłsudskiego 1, 00—078 Warszawa

Imię i Nazwisko	Telefon	Adres e-mailowy
Michał Śmiechowski	22 344 00 26	michal.smiechowski@gide.com
Przemysław Kopka	22 344 00 28	przemyslaw.kopka@gide.com
(adres ogólny Administratora Zabezpieczeń)	22 344 00 00	poland@gide.com

11.2 Każda ze Stron zobowiązana jest niezwłocznie zawiadomić pozostałe Strony o zmianie adresu pocztowego, adresu poczty elektronicznej oraz osoby uprawnionej do otrzymania zawiadomień. Zawiadomienie takie stanie się skuteczne w następnym Dniu Roboczym po dniu zawiadomienia. Brak prawidłowego powiadomienia o zmianie adresu skutkuje tym, że zawiadomienie uznaje się za skutecznie doręczone na ostatni znany adres Strony.

12. ZMIANA STRON

Cedent nie może przelać swoich praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy Cesji, bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń.

13. ZANIECHANIE WYKONANIA PRAWA I KLAUZULA SALWATORYJNA

13.1 Opóźnienie ani zaniechanie wykonania jakiegokolwiek uprawnienia przez Administratora Zabezpieczeń lub Cedenta na mocy niniejszej Umowy Cesji nie będzie wpływało negatywnie na istnienie takiego uprawnienia ani nie będzie traktowane jako zrzeczenie się tego uprawnienia. Jednorazowe bądź częściowe skorzystanie z danego uprawnienia w żadnym przypadku nie wyłącza możliwości korzystania z tego uprawnienia w inny sposób lub dalszego korzystania z tego uprawnienia ani nie wyłącza możliwości korzystania z innego uprawnienia - – tak długo jak powyższe działania są zgodne z niniejszą Umową Cesji.

13.2 Postanowienia Umowy Cesji są rozdzielne, a nieważność lub niewykonalność któregokolwiek z nich pozostaje bez wpływu na ważność albo wykonalność pozostałych jej postanowień.

14. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ODSZKODOWAWCZA

14.1 Cedent zobowiązuje się naprawić każdą udokumentowaną szkodę, jaką poniesie Administrator Zabezpieczeń, członek jego władz, prokurent, pracownik, współpracownik oraz osoba, za pomocą której Administrator Zabezpieczeń wykonuje swoje obowiązki („**Osoba Chroniona**") w związku z wykonaniem niniejszej Umowy Cesji lub w związku z dowolnym z Zabezpieczeń (w szczególności, Cedent naprawi każdą udokumentowaną szkodę, jaką poniesie Osoba Chroniona w wyniku roszczeń kierowanych przeciwko niej przez Obligatariuszy w związku z emisją Obligacji, nieprawdziwością oświadczeń złożonych przez Emitenta lub inny Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie w danym Dokumencie Zabezpieczenia lub dowolnym dokumencie w związku z ustanowieniem dowolnego z Zabezpieczeń), chyba że szkoda Osoby Chronionej powstała w wyniku jej winy umyślnej lub jej rażącego niedbalstwa, potwierdzonych w toku postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem zasądzającym obowiązek zapłaty odszkodowania.

14.2 Administrator Zabezpieczenia działa na zlecenie Emitenta lecz na rzecz Obligatariuszy i nie przyjmuje żadnych zobowiązań Emitenta lub Cedenta wobec Obligatariuszy, w szczególności:

(a) nie będzie ponosić odpowiedzialności za prawdziwość lub rzetelność informacji dostarczonych przez Emitenta lub Cedenta i zamieszczonych w dokumentach związanych z ofertą Obligacji lub w inny sposób dostarczonych do ww. osób;

(b) za wykonanie przez Emitenta lub Cedenta świadczeń pieniężnych z Obligacji lub w związku z ustanowieniem danego Zabezpieczenia w zakresie płatności należnych Obligatariuszom, zgodnie z dokumentami emisyjnymi Obligacji lub odpowiednio Dokumentami Zabezpieczeń;

(c) za inne zobowiązania Emitenta lub Cedenta wynikające z Obligacji lub odpowiednie powstałe w związku z ustanowieniem danego Zabezpieczenia.

14.3 Zobowiązanie zawarte w niniejszym Punkcie 14 (*Odpowiedzialność Odszkodowawcza*) pozostaje w mocy także po rozwiązaniu lub wygaśnięciu z jakiegokolwiek powodu niniejszej Umowy do czasu zaspokojenia lub przedawnienia roszczeń, w stosunku do których zobowiązania te się odnoszą.

14.4 W każdym przypadku odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń w związku z pełnieniem tej funkcji pozostaje ograniczona do pięciokrotności wynagrodzenia należnego Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie Umowy o Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń.

15. ZMIANY

Z zastrzeżeniem postanowień Punktu 4.3 (*Zobowiązanie do przelewu Przyszłych Praw*) wszelkie zmiany niniejszej Umowy Cesji dla ważności wymagają formy pisemnej z datą pewną, poświadczoną przez notariusza.

16. JĘZYK I EGZEMPLARZE

Niniejsza Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) egzemplarzach w polskiej wersji językowej, po 1 (jednym) egzemplarzu dla każdej ze Stron.

17. PRAWO WŁAŚCIWE

Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać jej interpretacji.

18. ROZSTRZYGANIE SPORÓW

Strony Umowy nieodwołalnie uzgadniają, że wszelkie spory, jakie mogą powstać w związku z Umową bądź z jej naruszeniem, rozwiązaniem lub unieważnieniem, będą ostatecznie rozstrzygane przez sąd właściwy dla dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy.

ZAŁĄCZNIK 1
ISTNIEJĄCE UMOWY

Umowy ubezpieczenia, których stroną jest Cedent.

Nazwa Dłużnika	Adres Dłużnika	Data Umowy	Numer polisy ubezpieczeniowej	Okres ubezpieczenia
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia SA	86-731 Sopot, ul. Hestii 1	26.03.2021	903013667509	od 2021-04-01 do 2022-03-31

ZAŁĄCZNIK 2
WZORY ZAWIADOMIEŃ I POTWIERDZEŃ

CZĘŚĆ A
WZÓR ZAWIADOMIENIA O CESJI

ZAWIADOMIENIE O CESJI

Od: **JHM 2 SP. Z O.O. („Cedent")**

Do: **[•] („Dłużnik")**

Kopia do: **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP. K. („Cesjonariusz")**

Data: **[•]**

Dotyczy: cesji na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez JHM DEVELOMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach do kwoty 50.000.000 PLN

Szanowni Państwo,

Nawiązujemy do Umowy Cesji z dnia [•] 2021 pomiędzy Cedentem a Cesjonariuszem („**Umowa Cesji**").

1. Niniejszym zawiadamiamy Państwa, że Umowa Cesji została zawarta oraz że na podstawie Umowy Cesji na Zabezpieczenie przelaliśmy na Cesjonariusza wszystkie nasze obecne i przyszłe prawa i wierzytelności (tak istniejące jak i warunkowe) wynikające z umowy ubezpieczenia z dnia [•], potwierdzonej polisą nr [•], zawartej pomiędzy nami i Państwem („**Umowa Ubezpieczenia**").

2. Ponosimy i będziemy ponosić wyłączną odpowiedzialność za wykonywanie wszystkich naszych zobowiązań wynikających z Umowy Ubezpieczenia.

3. Zostaliśmy upoważnieni przez Cesjonariusza do korzystania z wszystkich praw i wierzytelności (tak istniejących, jak i warunkowych), wynikających z Umowy Ubezpieczenia do czasu wystąpienia wcześniejszego z poniższych zdarzeń:

   (a) zwolnienia Zabezpieczenia ustanowionego na podstawie Umowy Cesji; albo

   (b) wystosowania do nas przez Cesjonariusza Zawiadomienia o Dochodzeniu Zaspokojenia, albo

   (c) odwołania takiego upoważnienia przez Cesjonariusza.

4. Niniejszym nieodwołalnie upoważniamy Państwa do i polecamy:

   (a) niezwłocznie udzielić Cesjonariuszowi wszelkich informacji, których zażąda Cesjonariusz w związku z Umową Ubezpieczenia; oraz

   (b) jeżeli otrzymają Państwo kopię Zawiadomienia o Dochodzeniu Zaspokojenia:

(i) niezwłoczne zastosować się do wszelkich zawiadomień lub poleceń Cesjonariusza w odniesieniu do Umowy Ubezpieczenia bez żadnych zastrzeżeń odnośnie ważności takiego zawiadomienia lub polecenia; oraz

(ii) zapłacić wszelkie kwoty pieniężne należne na podstawie Umowy Ubezpieczenia zgodnie z pisemnym poleceniem Cesjonariusza.

5. Polecenia określone w niniejszym zawiadomieniu nie mogą zostać odwołane ani zmienione bez uprzedniej pisemnej zgody Cesjonariusza.

Prosimy o potwierdzenie otrzymania niniejszego zawiadomienia oraz jego warunków poprzez podpisanie załączonego potwierdzenia. Prosimy o przesłanie nam podpisanej wersji załączonego potwierdzenia w terminie dwóch (2) Dni Roboczych od dnia otrzymania niniejszego Zawiadomienia o Cesji.

Niniejsze Zawiadomienie o Cesji oraz wszystkie zobowiązania wynikające z niego lub z nim związane podlegają prawu polskiemu.

Niniejsze Zawiadomienie o Cesji zostało sporządzone w języku polskim.

Z poważaniem,

JHM 2 SP. Z O.O.

_____

Imię i Nazwisko: [•]
Stanowisko: [•]

CZĘŚĆ B
WZÓR POTWIERDZENIA OTRZYMANIA ZAWIADOMIENIA O CESJI

POTWIERDZENIE OTRZYMANIA ZAWIADOMIENIA O CESJI

Od: [•] („**Dłużnik**")

Do: **JHM 2 SP. Z O.O. („Cedent")**

Kopia do: **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP. K. („Cesjonariusz")**

Data: **[•]**

Dotyczy: cesji na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez JHM DEVELOMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach do kwoty 50.000.000 PLN

Szanowni Państwo,

Niniejszym potwierdzamy, że otrzymaliśmy od Cedenta zawiadomienie o cesji praw i wierzytelności („**Zawiadomienie o Cesji**"), które to prawa i wierzytelności wynikają z umowy ubezpieczenia z dnia [•], potwierdzonej polisą ubezpieczeniową nr [•], zawartej pomiędzy nami i Cedentem („**Umowa Ubezpieczenia**").

Potwierdzamy, że:

1. akceptujemy dyspozycje skierowane do nas w Zawiadomieniu o Cesji i zobowiązujemy się stosować się do warunków tego zawiadomienia;
2. ujawnimy Cesjonariuszowi, na jego żądanie, wszelkie informacje dotyczące Umowy[, w takim samym zakresie, w jakim jesteśmy zobowiązani ujawniać takie informacje Cedentowi na podstawie Umowy;]
3. dokonamy wszystkich płatności w odniesieniu do Umowy na rachunek bankowy Cedenta numer [•], prowadzony w [•] dopóki nie wystąpi Przypadek Naruszenia (o czym zawiadomi nas Cesjonariusz) i Cesjonariusz nie wyda nam odmiennych instrukcji, a wówczas będziemy zobowiązani do zastosowania się do każdego zawiadomienia lub instrukcji Cesjonariusza;
3. nie otrzymaliśmy żadnego zawiadomienia o przelewie praw ani o prawach żadnego innego podmiotu odnoszącego się do Umowy Ubezpieczenia, oraz

Niniejsze Potwierdzenie Otrzymania Zawiadomienia o Cesji oraz wszelkie zobowiązania wynikające z niego lub z nim związane podlegają prawu polskiemu.

Niniejsze Potwierdzenie Otrzymania Zawiadomienia o Cesji zostało sporządzone w języku polskim.

Z poważaniem,

[•]

_____

Imię i Nazwisko: [•]
Stanowisko: [•]

ZAŁĄCZNIK 3
WZÓR ZAWIADOMIENIA O PRZYSZŁYCH PRAWACH

ZAWIADOMIENIE O PRZYSZŁYCH PRAWACH

Od: **JHM 2 SP. Z O.O. („Cedent")**

To: **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP. K. („Cesjonariusz")**

Data: **[•]**

Dotyczy: cesji na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez JHM DEVELOMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach do kwoty 50.000.000 PLN

Szanowni Państwo,

Nawiązujemy do Umowy Cesji z dnia [•] 2021 pomiędzy Cedentem a Cesjonariuszem („**Umowa Cesji**"). Wszelkie terminy zdefiniowane w Umowie Cesji mają to samo znaczenie jeśli są użyte w niniejszym piśmie. Niniejsze pismo stanowi Zawiadomienie o Przyszłych Prawach.

Potwierdzamy, że jesteśmy stroną następujących umów ubezpieczenia, zawartych po dacie Umowy Cesji („Przyszła(-e) Umowa(-y)"):

Nazwa Dłużnika	Adres Dłużnika	Data Przyszłej Umowy	Numer polisy ubezpieczeniowej	Czas ochrony ubezpieczeniowej

Niniejszym składamy oświadczenia zawarte w Punkcie 3 Umowy Cesji w odniesieniu do Przyszłych Umów oraz Praw z nich wynikających.

Niniejszym nieodwołalnie przelewamy wszystkie nasze obecne i przyszłe prawa i wierzytelności (tak istniejące jak i warunkowe) wynikające z każdej Przyszłej Umowy, na rzecz Cesjonariusza na zasadach wynikających z Umowy Cesji.

Potwierdzamy, że Załącznik 1 do niniejszego Zawiadomienia o Przyszłych Prawach zawiera kompletną listę Umów, z których prawa zostały przelane na zabezpieczenie na rzecz Cesjonariusza na podstawie Umowy Cesji oraz wszelkich późniejszych Zawiadomień o Przyszłych Prawach (łącznie z niniejszym Zawiadomieniem o Przyszłych Prawach).

Niniejsze Zawiadomienie o Przyszłych Prawach zostało sporządzone w języku polskim.

Z poważaniem,[1]

JHM 2 SP. Z O.O.

_____

Imię i Nazwisko: [•]
Stanowisko: [•]

[1] *Zawiadomienia o przyszłych prawach powinno być złożone w formie pisemnej z datą pewną.*

Załącznik 1
do Zawiadomienia o Przyszłych Prawach

Lista wszystkich przelanych Umów

Nazwa Dłużnika	Adres Dłużnika	Data Przyszłej Umowy	numer polisy ubezpieczeniowej	Czas ochrony ubezpieczeniowej

Zawiadomienie o Przyszłych Prawach jest niniejszym przyjęte i zaakceptowane przez:

Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa

_____

Imię i Nazwisko: [•]
Stanowisko: [•]
Data: [•]

ZAŁĄCZNIK 4
WZÓR ZAWIADOMIENIA O DOCHODZENIU ZASPOKOJENIA

Od: **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP. K. („Cesjonariusz")**

To: **JHM 2 SP. Z O.O. („Cedent")**

Data: **[•]**

Dotyczy: cesji na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez JHM DEVELOMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach do kwoty 50.000.000 PLN

Szanowni Państwo,

Odnosimy się do Umowy Cesji z dnia [•] 2021 zawartej pomiędzy Cedentem i Cesjonariuszem („Umowa Cesji"). Wszelkie terminy zdefiniowane w Umowie Cesji mają to samo znaczenie jeśli są użyte w niniejszym piśmie.

Niniejsze pismo stanowi Zawiadomienie o Dochodzeniu Zaspokojenia.

Informujemy Państwa, że (i) Emitent nie wykonał swoich zobowiązań co do zapłaty kwot z tytułu Zabezpieczonych Wierzytelności i (ii) jesteśmy upoważnieni do dochodzenia zaspokojenia wszelkich naszych praw na podstawie Umowy Cesji lub przepisów prawa w sposób, jaki uznamy za odpowiedni w celu zaspokojenia z całości lub części Cesji ustanowionego na naszą rzecz na podstawie Umowy Cesji.

Jesteśmy upoważnieni do wydawania dalszych poleceń w związku z Umową Cesji, Zabezpieczeniem ustanowionym na podstawie Umowy Cesji lub Prawami.

Jesteśmy upoważnieni do doręczenia każdemu Dłużnikowi kopii Zawiadomienia o Dochodzeniu Zaspokojenia oraz oryginału lub kopii wszelkich dalszych zawiadomień.

Niniejsze Zawiadomienie o Dochodzeniu Zaspokojenia oraz wszystkie zobowiązania wynikające z niego lub z nim związane podlegają prawu polskiemu.

Niniejsze Zawiadomienia o Dochodzeniu Zaspokojenia zostało sporządzone w języku polskim.

Z poważaniem,

Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa

_____

Imię i Nazwisko: [•]
Stanowisko: [•]

ZAŁĄCZNIK 5
WZÓR OŚWIADCZENIA O CESJI ZWROTNEJ

OŚWIADCZENIE O CESJI ZWROTNEJ

Do: **JHM 2 SP. Z O.O. („Cedent")**

Od: **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP. K. („Cesjonariusz")**

Data: [•]

Dotyczy: cesji na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez JHM DEVELOMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach do kwoty 50.000.000 PLN

Szanowni Państwo,

Nawiązujemy do Umowy Cesji z dnia [•] pomiędzy Cedentem a Cesjonariuszem („Umowa Cesji"). Wszelkie terminy zdefiniowane w Umowie Cesji mają to samo znaczenie jeśli są użyte w niniejszym piśmie.

Zakończył się Okres Zabezpieczenia. Cesjonariusz niniejszym przelewa zwrotnie na Cedenta wszelkie Istniejące Prawa (w zakresie w jakim istnieją one oraz pozostają przelane na Cesjonariusza w dacie niniejszego oświadczenia) wynikające z Umów wymienionych w Załączniku 1 do niniejszego oświadczenia.

W każdym przypadku, przelew zwrotny jest dokonany bez składania przez Cesjonariusza żadnych oświadczeń i zapewnień, oraz bez prawa regresu.

Dostarczymy wszelkie dokumenty potwierdzające niniejszy przelew zwrotny, których Cedent może zasadnie zażądać.

Niniejsze Oświadczenie o Cesji Zwrotnej oraz wszystkie zobowiązania wynikające z niego lub z nim związane podlegają prawu polskiemu.

Niniejsze Oświadczenie o Cesji Zwrotnej zostało sporządzone w języku polskim.

Z poważaniem,

_____
GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP. K.

Potwierdzone i zaakceptowane przez

_____
JHM 2 SP. Z O.O.
Cedent

Załącznik 1
Do Oświadczenia O Cesji Zwrotnej

LISTA ISTNIEJĄCYCH PRAW

Numer polisy	Odbiorca (łącznie z adresem korespondencyjnym)	Data i numer Umowy

PUSTA STRONA

PODPISY

W imieniu Cedenta
JHM 2 SP. Z O.O.

Regina Biskupska

PUSTA STRONA

W imieniu Administratora Zabezpieczeń
GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP. K.

Mirosław Kędra
(Pełnomocnik)

PUSTA STRONA

Kancelaria Notarialna
I.Bogusławska R.Choromańska R.Giler
W.Gładkowski M.Teperek G.Giler
Notariusze sp. p.
00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego nr 3
tel. 22 351-60-71(72,73)
NIP 525-20-92-145 REGON 014855618

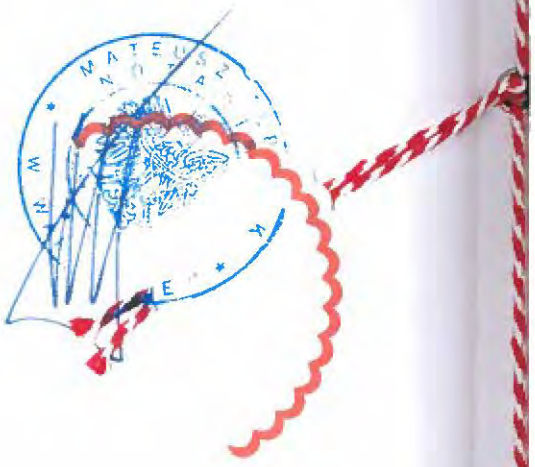
Repertorium A nr 10 580 **/ 2021**

W dniu dwudziestego szóstego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (26.11.2021), Mateusz Teperek, notariusz w Warszawie, w swojej kancelarii w budynku przy Placu Piłsudskiego nr 3 w Warszawie, poświadczył, że powyższy dokument okazała mu osobiście, w dniu dzisiejszym, o godzinie 13:30, **Agata Katarzyna Zygmuntowicz,** imiona rodziców: , PESEL , adres zamieszkania: Warszawa, ulica , legitymująca się dowodem osobistym , z terminem ważności do dnia 30 stycznia 2029 roku. ----------

Tożsamość, stosownie do treści art. 85 ustawy Prawo o notariacie, została stwierdzona na podstawie powołanego wyżej dokumentu tożsamości, a adres zamieszkania oraz potwierdzenie ważności dokumentu tożsamości na podstawie oświadczenia. ----------

Pobrano: taksę notarialną na podstawie § 13 rozporządzenia w sprawie taksy notarialnej 174,00 **zł** oraz podatek VAT 23% od powyższej kwoty 40,02 **zł**. ----------

Mateusz Teperek
notariusz



GIDE
GIDE LOYRETTE NOUEL

Warszawa, 23 listopada 2021 r.

PEŁNOMOCNICTWO

My niżej podpisani, działając w imieniu i na rzecz spółki **GIDE TOKARCZUK GRZEŚKOWIAK SADOWNIK SP.K.** z siedzibą w Warszawie, Pl. Piłsudskiego 1, 00—078 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069465, numer NIP: 526-24-73-334 („**Mocodawca**"), udzielamy pełnomocnictwa:

- Michałowi Śmiechowskiemu, adwokatowi legitymującemu się dowodem osobistym numer seria ;
- Przemysławowi Kopce, radcy prawnemu legitymującemu się dowodem osobistym numer seria ,

(każdy z nich zwany „**Pełnomocnikiem**"),

każdemu z nich do reprezentowania indywidualnie Mocodawcy, w zakresie:

1. zawarcia w imieniu Mocodawcy jako administratora zabezpieczeń ze spółką **JHM DEVELOPMENT S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (KRS: 0000372753) („**Emitent**") jako emitentem, umowy o ustanowienie administratora zabezpieczeń dematerializowanych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej jednej obligacji w kwocie 1.000 PLN, o łącznej wartości nominalnej do kwoty 50.000.000 PLN oraz o okresie zapadalności do 48 miesięcy („**Obligacje**") emitowanych przez Emitenta w ramach programu emisji Obligacji ustanowionego na podstawie m.in. umowy agencyjnej z dnia 28 października 2021 r. zawartej pomiędzy Emitentem a Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce jako m.in. organizatorem emisji oraz m.in. *uchwały Nr XXI/2021 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 26 października 2021 r. w sprawie: ustanowienia Programu Emisji Obligacji do kwoty nie wyższej niż 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych)*, w stosunku do następujących zabezpieczeń (i) hipoteki mownej łącznej ustanowionej na nieruchomościach podmiotów z grupy kapitałowej Poręczyciela (jak zdef. poniżej); (ii) Umowy Poręczenia (jak zdef. poniżej); oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Emitenta do kwoty nie wyższej niż 55.000.000 PLN w trybie art. 777 par. 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego; (iii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Poręczyciela do kwoty nie wyższej niż 55.000.000 PLN w trybie art. 777 par. 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego; (iv) Umowy Cesji (jak zdef. poniżej);

2. zawarcia w imieniu Mocodawcy jako administratora zabezpieczeń ze spółką **MIRBUD S.A.** z siedzibą w Skierniewicach (KRS: 0000270385) („**Poręczyciel**") jako poręczycielem umowy poręczenia, w której Poręczyciel poręczy na rzecz administratora zabezpieczeń za wymagalne i należne płatności Emitenta z tytułu Obligacji, do kwoty nie wyższej niż 55.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych) („**Umowa Poręczenia**");

GIDE

PUSTA
STRONA

3. zawarcia w imieniu Mocodawcy jako administratora zabezpieczeń ze spółką **JHM 2 SP. Z O.O.** z z siedzibą w Skierniewicach (KRS: 0000415335) („**Cedent**") jako cedentem umowy cesji, w której Cedent przeleje na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji, na rzecz administratora zabezpieczeń wszelkie wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji („**Umowa Cesji**"),

oraz wszelkich innych czynności, w tym do podejmowania wszelkich czynności prawnych oraz faktycznych wymaganych, koniecznych lub pożądanych w związku z powyższym lub dla skuteczności powyższego, w tym w szczególności składania oświadczeń woli, oświadczeń wiedzy, wszelkich wniosków oraz zawiadomień w odniesieniu do powyższych umów, o treści i na warunkach według uznania Pełnomocnika.

Niniejsze pełnomocnictwo podlega prawu polskiemu.

Niniejsze pełnomocnictwo wygasa 28 lutego 2022 r.

Dariusz Tokarczuk
(Komplementariusz)

Piotr Sadownik
(Komplementariusz)

KA

00-3

NIP:

Rep

(23.

Kan

bud

pod

PUSTA
STRONA

KANCELARIA NOTARIALNA
Martyna Piekarczyk-Studzińska
Martyna Grześkowiak
Notariusze Spółka Cywilna
00-368 Warszawa, ul. Okólnik 11 lok.10
tel. 22 114 07 59
NIP: 525-276-80-16, REGON: 381629850

Repertorium A nr 2148 /2021

Dnia dwudziestego trzeciego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (23.11.2021), ja Martyna Piekarczyk-Studzińska, notariusz w Warszawie, prowadząca Kancelarię Notarialną w ramach spółki cywilnej przy ulicy Okólnik 11 lok. 10, przybyła do budynku biurowego przy Placu Piłsudskiego 1 w Warszawie (00-078), poświadczam, że podpisy na tym dokumencie złożyli własnoręcznie w mojej obecności: ----------

1. **Piotr Sadownik**, posiadający PESEL , według oświadczenia: zamieszkały w Warszawie ( ), przy ulicy , którego tożsamość stwierdziłam na podstawie okazanego ważnego dowodu osobistego , ----------
2. **Dariusz Tokarczuk**, posiadający PESEL , według oświadczenia zamieszkały w Warszawie ( ), przy , którego tożsamość stwierdziłam na podstawie okazanego ważnego dowodu osobistego numer , ----------

którzy zgodnie oświadczyli, że przy niniejszej czynności działają w imieniu spółki pod firmą: **GIDE Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-078 Warszawa, Plac Piłsudskiego 1, REGON: 016440459, NIP: 5262473334), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy pod numerem 0000069465, **jako Komplementariusze** tej spółki, uprawnieni do łącznej reprezentacji, zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 112 t.j.) z dnia 23 listopada 2021 roku. ----------

Piotr Sadownik oraz Dariusz Tokarczuk zgodnie oświadczyli, że nie występują żadne przesłanki ograniczające lub wyłączające ich uprawnienia do reprezentacji przedmiotowej spółki. ----------

Pobrano:----------

- taksy notarialnej na podstawie § 13 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1473 t.j. ze zm.) ---------- 90,00 zł

- 23% podatku od towarów i usług od czynności notarialnej na podstawie art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 r., poz. 685 t.j. ze zm.) ---------- 20,70 zł

Poświadczenie niniejsze nie obejmuje treści dokumentu, a jedynie stwierdzenie własnoręczności złożonych na nim podpisów. ----------

NOTARIUSZ
Martyna Piekarczyk-Studzińska

ZAŁĄCZNIK 7
DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Definicje i objaśnienia skrótów niewskazane poniżej znajdują się w Punkcie 1 *(Definicje)* Warunków Emisji Obligacji stanowiących Załącznik nr 7 do niniejszej Noty Informacyjnej.

„**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza Gide Tokarczuk Grześkowiak Sadownik spółka komandytowa, z siedzibą w Warszawie, Pl. Piłsudskiego 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000069465, REGON: 016440459, NIP: 5262473334, która w odniesieniu do zabezpieczeń w formie: (i) Poręczenia, Poddania się Egzekucji przez Emitenta, Poddania się Egzekucji przez Poręczyciela oraz Cesji pełni funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach lub odpowiednio na podstawie swobody umów, na podstawie umowy zawartej z Emitentem, a w odniesieniu do Hipoteki pełni funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

„**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

„**Cedent**" oznacza uprawnionego lub uprawnionych z tytułu umowy ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej.

„**Cesja**" oznacza cesję praw na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji dokonaną na podstawie Umowy Cesji.

„**Depozyt**" oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz Regulacjami KDPW, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje.

„**Dokumenty Zabezpieczeń**" oznacza wszelkie umowy, oświadczenia oraz inne dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia.

„**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane (zapisane) w Depozycie.

„**Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty**" oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z Warunkami Emisji.

„**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza każdy dzień, w którym, zgodnie z punktem 5 (Oprocentowanie) Warunków Emisji, odsetki z tytułu Obligacji będą płatne; Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli w punkcie 5.2 (Dni Płatności Odsetek i Dni Ustalenia Stopy Procentowej) Warunków Emisji.

„**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień, w którym KDPW oraz banki w Polsce prowadzą normalną działalność operacyjną.

„**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, w którym zgodnie z Regulacjami KDPW zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty. Zgodnie z Regulacjami KDPW obowiązującymi w Dniu Emisji, Dzień Ustalenia Praw przypada na 5 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu lub Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem

8.4 lub 8.5 Warunków Emisji będzie to odpowiedni dzień wynikający z Regulacji KDPW związany z wcześniejszym wykupem Obligacji.

„**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**" oznacza dzień przypadający na 3 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

„**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**" oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, ustalony na podstawie punktu 9 (Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta).

„**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy**" oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, ustalony na podstawie punktu 10.3.6 Warunków Emisji.

„Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania" oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Żądania Wcześniejszego Wykupu, ustalony na podstawie punktu 10.2.1 Warunków Emisji.

„**Dzień Wykupu**" oznacza dzień określony w punkcie 8.2 oraz 17 grudnia 2025 r.

„**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

„**Grupa Kapitałowa Emitenta**" oznacza w danym czasie Emitenta oraz jego podmioty zależne, wskazane w ostatnim zbadanym rocznym lub odpowiednio półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

„**Grupa Kapitałowa Mirbud**" oznacza w danym czasie Mirbud S.A. oraz jego podmioty zależne, wskazane w ostatnim zbadanym rocznym lub odpowiednio półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Mirbud S.A.

„**Hipoteka**" oznacza każdą hipotekę umowną łączną (o ile Przedmiotem Hipoteki będzie więcej niż jedna Nieruchomość) o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowioną przez Emitenta lub odpowiednio spółkę z Grupy Kapitałowej Mirbud na zabezpieczenie Obligacji (oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji) na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty 55.000.000 PLN (suma hipoteki), obciążającą Przedmiot Hipoteki.

„**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

„**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

„**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.

„**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych.

„**Kwota Częściowego Wykupu**" oznacza każdą z kwot wykupu Obligacji w danym Dniu Wykupu, wskazanych w punkcie 8.2 Warunków Emisji.

„**Kwota do Zapłaty**" oznacza kwotę równą wartości: (i) Kwoty Odsetek; (ii) Kwoty Częściowego Wykupu; (iii) Należności Głównej, (iv) Kwoty Wcześniejszego Wykupu lub kwotę premii, o której

mowa w punkcie 9.4 Warunków Emisji, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Warunkami Emisji.

„**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek należną z tytułu jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy lub w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy lub Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 Warunków Emisji lub 8.5 Warunków Emisji za okres krótszy, o którym mowa w punkcie 5.3.2 Warunków Emisji, obliczoną zgodnie z punktem 5.4 Warunków Emisji.

„**Kwota Wcześniejszego Wykupu**" oznacza kwotę płatną odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji, stanowiącą odpowiednio Należność Główną (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) powiększoną o Kwotę Odsetek narosłych w odniesieniu do Należności Głównej (lub, odpowiednio, jej części) od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 Warunków Emisji lub 8.5 Warunków Emisji.

„**Marża**" oznacza element składowy Stopy Procentowej, wynoszący 490 punktów bazowych w skali roku dla danego Okresu Odsetkowego.

„**Należność Główna**" oznacza kwotę odpowiadającą wartości nominalnej jednej Obligacji wynoszącą 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) odpowiednio pomniejszoną o Kwotę Częściowego Wykupu oraz w przypadku wykupu części Obligacji – o odpowiednią część Kwoty Wcześniejszego Wykupu.

„**Nieruchomość**" oznacza:

(i) nieruchomość składającą się z działki nr ew. 1/11 obręb nr 0014 o powierzchni 12.623 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW GD1W/00033920/2, zlokalizowaną w Rumii przy ul. Dębogórskiej 132, na której znajduje się centrum handlowe o powierzchni zabudowy 3.172 m^2, będącej w posiadaniu spółki z Grupy Kapitałowej Mirbud ("**Nieruchomość w Rumii**") oraz nieruchomość gruntową niezabudowaną położoną w Rawie Mazowieckiej przy skrzyżowaniu ulicy Białej i drogi E-67 Nr 8, składająca się z działek o numerach: 87/6, 88/4, 89/4, 90/4, 91/4, 92/4, 93/1, 93/5 oraz 94/5, obręb nr 3, o powierzchni 33774 m^2 dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1R/00039360/1, będąca w posiadaniu spółki z Grupy Kapitałowej Mirbud; lub

(ii) inną nieruchomość albo nieruchomości należące do Emitenta lub spółki z Grupy Kapitałowej Mirbud o wartości nie mniejszej niż 35% wartości wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, które: (i) staną się Przedmiotem Hipoteki w zastępstwie nieruchomości, o których mowa w punkcie a) albo (ii) staną się Przedmiotem Hipoteki w zastępstwie innej nieruchomości lub innych nieruchomości.

„**Nieruchomość Ubezpieczona**" oznacza Przedmiot Hipoteki inny niż będący nieruchomością (i) niezabudowaną (stanowiącą grunty) lub (ii) zabudowaną budynkami przeznaczonymi do rozbiórki lub (iii) zabudowaną częściami budynków przeznaczonymi do rozbiórki.

„**Obligatariusz**” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku, jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), przy czym: (i) pierwszy Okres Odsetkowy może być krótszy, gdyby Dzień Emisji przypadł później niż 17 grudnia 2021 r.; oraz (ii) w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji, ostatni Okres Odsetkowy zakończy się w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu, o którym mowa w punkcie 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

„**PLN**” oznacza walutę złoty polski.

„**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

„**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 12 (Podstawy Wcześniejszego Wykupu) Warunków Emisji.

„**Poręczyciel**” oznacza Mirbud S.A. z siedzibą w Skierniewicach pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000270385, posiadającą numer REGON: 750772302, NIP: 8361702207.

„**Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela**” oznacza oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do wysokości 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych) złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu zabezpieczenia dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Umowy Poręczenia.

„**Poddanie się Egzekucji przez Emitenta**” oznacza oświadczenie Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do wysokości 55.000.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów złotych) złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w celu zabezpieczenia dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji na zabezpieczenie Obligacji (oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji).

„**Poręczenie**” oznacza poręczenie udzielone na podstawie Umowy Poręczenia.

„**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

„**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.

„**Premia**” oznacza, w przypadku gdy Emitent wykupi całość lub część Obligacji zgodnie z punktem 9.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Emitenta) Warunków Emisji, kwotę określoną zgodnie z postanowieniami punktu 9.4.2 Warunków Emisji.

„**Propozycja Nabycia Obligacji**” oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 i art. 35 Ustawy o Obligacjach.

„**Przedmiot Hipoteki**” oznacza każdą Nieruchomość, która w danym momencie jest obciążona Hipoteką lub każdą Nieruchomość, w stosunku do której, w wykonaniu zobowiązania do ustanowienia na niej Hipoteki zgodnie z punktem 4 Warunków Emisji, złożono prawidłowy i należycie opłacony wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wpis/zmianę wpisu Hipoteki (z uwzględnieniem ewentualnego zwolnienia danej nieruchomości spod zabezpieczenia w danym czasie zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji).

„**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**” oznacza zdarzenie wskazane w punkcie 11 (Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania) Warunków Emisji.

„**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

„**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

„**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące w danym czasie Regulamin KDPW, Szczegółowe Zasady Działania KDPW oraz uchwały Zarządu KDPW.

„**Siedziba**” oznacza siedzibę Emitenta.

„**Spółka**” lub „**JHM Development**” oznacza Emitenta.

„**Stopa Bazowa**” oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej) Warunków Emisji.

„**Stopa Procentowa**” oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej) Warunków Emisji, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji.

„**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

„**Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

„**Umowa Cesji**” oznacza umowę przelewu praw z tytułu umowy lub umów ubezpieczenia Przedmiotu Hipoteki zawartą zgodnie z postanowieniami punktu 4 Warunków Emisji pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Cedentem lub Cedentami, na podstawie której odpowiednio Cedent lub Cedenci przelał lub odpowiednio przelali prawa z umowy lub umów ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej, z których odpowiednio był lub byli uprawnieni, na warunkach wskazanych w punkcie 4 Warunków Emisji.

„**Umowa Poręczenia**” oznacza umowę poręczenia zawartą zgodnie z postanowieniami punktu 4 Warunków Emisji, pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem, na podstawie której Poręczyciel udzielił poręczenia wykonania zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji oraz innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji, na warunkach wskazanych w punkcie 4 Warunków Emisji.

„**Uprawniony Biegły**” oznacza każdego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny, co uzasadnia jego wybór, oraz zachowującego bezstronność i niezależność, o którym mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach, działającego w ramach: CBRE sp. z o.o., Colliers International Poland sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o., Jones Lang Lasalle sp. z o.o., Knight Frank sp. z o.o., Savills sp. z o.o., Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Magdalena Lipińska lub inny podmiot, na który wyrazili zgodę Obligatariusze w odpowiedniej Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku gdyby wskazane powyżej podmioty nie mogły podjąć się wykonania zlecenia, inny podmiot zaakceptowany na podstawie stosownej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

„**Ustawa Deweloperska**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

„**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

„**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

"**Warunki Emisji**" oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji.

„**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**” oznacza uprawnienie Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 9 Warunków Emisji.

„**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariuszy**” oznacza uprawnienie Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 10 Warunków Emisji.

„**Zabezpieczenia**” oznacza łącznie Hipotekę, Poręczenie, Poddanie się Egzekucji przez Emitenta, Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela oraz Cesję, a każde z nich zwane będzie "**Zabezpieczeniem**".

„**Zadłużenie Kredytowe**” oznacza zadłużenie JHM 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach (KRS: 0000415335) („**JHM2**”) wynikające z umowy kredytu z dnia 10 lipca 2019 r. nr WAR/6570/19/682/RB zawartej pomiędzy BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie a JHM2.

„**Zadłużenie Finansowe**” oznacza ujęte w rocznym oraz półrocznym skonsolidowanym lub odpowiednio jednostkowym (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1 Warunków Emisji) sprawozdaniu finansowym Emitenta, wyłączając wewnątrzgrupowe pomiędzy podmiotami należącymi do Grupy Kapitałowej Mirbud, zobowiązanie do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z:

a) umowy pożyczki, kredytu, faktoringu z regresem i faktoringu odwróconego,

b) leasingu (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych w rozumieniu MSSF16 wynikających z użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu),

c) emisji dłużnych papierów wartościowych,

d) (bez podwójnego liczenia) udzielonego poręczenia lub gwarancji przystąpienia do długu, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny mark-to-market transakcji pochodnych zabezpieczających Emitenta lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych.

„**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza zgromadzenie Obligatariuszy, zwołane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach.