

NOTA INFORMACYJNA



JHM Development S.A.

z siedzibą przy ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia 10.500 sztuk obligacji serii B
o wartości nominalnej 1000,00 PLN każda do Alternatywnego
Systemu Obrotu na rynek Catalyst**

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. oraz BondSpot 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) oraz na rynku regulowanym BondSpot prowadzonym przez BondSpot S.A.

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. i BondSpot S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 16 października 2018 roku

Informacje o Emitencie:

Pełna nazwa: JHM Development Spółka Akcyjna
Adres siedziby: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Kraj siedziby: Rzeczpospolita Polska
Forma prawna: Spółka Akcyjna
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000372753
REGON: 100522155
NIP: 8361812427
Tel.: (48) 46 833 95 89
Fax: (48) 46 833 61 28
Strona www: www.jhmdevelopment.pl
e-mail: sekretariat@jhmdevelopment.pl

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

Za wszystkie informacje zamieszczone w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez:

Jerzego Mirgosa – Wiceprezesa Zarządu

Sławomira Siedlarskiego – Członka Zarządu

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.



Sławomir Siedlarski – Członek Zarządu



Jerzy Mirgos – Wiceprezes Zarządu

Podstawa nie zawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą:

Obowiązek zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą, o którym mowa w § 18 ust. 17 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu jest wyłączony z uwagi na § 18 ust. 18 pkt. 1 oraz 3 Regulaminu, stanowiącym podstawę niestosowania obowiązku w przypadku emitentów, których instrumenty finansowe są przedmiotem obrotu na krajowym lub zagranicznym rynku regulowanym oraz w przypadku emitentów, których łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem obrotu w ASO wynosi co najmniej 5.000.000 zł.

1a. Informacja czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

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

1b. Czynniki ryzyka

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących instrumentów finansowych Emitenta zaleca się potencjalnym inwestorom dokładną analizę przedstawionych poniżej czynników ryzyka oraz pozostałych informacji zawartych w niniejszej Nocie Informacyjnej. Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, a także wyniki prowadzonej działalności. W efekcie powyższych zdarzeń inwestorzy mogą nie osiągnąć założonej stopy zwrotu z inwestycji i stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych.

Opisane poniżej czynniki ryzyka - wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta - mogą nie być jedynymi, które dotyczą Emitenta i prowadzonej przez niego działalności. W przyszłości istnieje możliwość pojawienia się niezależnych od Emitenta zdarzeń losowych, w chwili obecnej trudnych do przewidzenia, co również powinno zostać uwzględnione podczas podejmowania decyzji inwestycyjnych. Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych poniżej czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną działalność oraz sytuację finansową Emitenta.

Poniższa kolejność opisanych czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych dla Emitenta zdarzeń, bądź oceną ich istotności.

1.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność

1.1.1 Ryzyko zmiany poziomu stóp procentowych

Grupa do 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 i EURIBOR dla kredytów w euro. Wzrost indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost wartości odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy. Zarząd Emitenta w przypadku finansowania długoterminowego rozpatruje możliwość zawarcia transakcji zabezpieczających stopę procentową.

1.1.2 Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce

Przychody Grupy 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 Grupę: tempo wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom inflacji, tempo wzrostu wynagrodzeń, poziom nakładów inwestycyjnych, zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz 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 Grupy.

1.1.3 Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Działalność Grupy skupia się na dwóch obszarach: działalności deweloperskiej oraz działalności polegającej na zarządzaniu centrum hal handlowych i wynajmie powierzchni komercyjnej. W związku z powyższym sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w danym okresie, ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągane przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura w branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Obecnie głównym problemem na rynku deweloperskim staje się nowa podaż oraz skala wzrostu cen wykonawstwa (wzrost cen materiałów i robocizny, chęć zrekompensowania przez firmy budowlane strat lub niskich marż na kończących obecnie inwestycjach, spodziewany dalszy wzrost wynagrodzeń i cen materiałów), równolegle nadal rosną ceny gruntów. Wystąpienie w przyszłości spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

1.1.4 Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co szczególnie dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, w tym dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

1.1.5 Ryzyko związane z ograniczeniem w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych

Banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej zaostryły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych. Polityka Grupy w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Grupa stara się być przygotowana na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawią się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

1.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością emitenta

1.2.1 Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Emitenta wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Emitent 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 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 podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Emitenta, 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 w części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchYLENIA. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Grupy z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

1.2.2 Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju Grupy

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Grupa, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Grupy są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego. W szczególności realizacja założonej przez Grupę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Emitenta, które nie zawsze mogą być przewidziane.

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

- a) nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- b) radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposób ich interpretacji (np. wysokość podatków, ograniczenia dotyczące działalności handlowej),
- c) klęski żywiołowe na terenach gdzie Grupa prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak ograniczona dostępność finansowania bankowego, wzrost kosztów obsługi kredytów.

Grupa dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii. Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywę rozwoju i mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju.

1.2.3 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Grupy. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego 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 Grupy 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 któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

1.2.4 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 Grupa przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Dotychczas Grupa nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Nie mniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Grupa będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

1.2.5 Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

Grupa finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych i leasingu. Grupa w przyszłości również zamierza wykorzystywać kredyty bankowe do finansowania kapitału obrotowego związanego ze wzrostem skali działalności. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości w przypadku wystąpienia niekorzystnych zmian na rynkach działalności Grupy lub rynkach finansowych, lub też w wyniku zmiany podejścia banków do oceny ryzyka kredytowego, Grupa będzie miała utrudniony dostęp do finansowania przy wykorzystaniu kredytów, ich koszt będzie wyższy od obecnego lub będą zmuszone do wcześniejszej spłaty lub refinansowania na mniej korzystnych warunkach dotychczasowego zadłużenia. Może to przyczynić się do wolniejszego od planowanego tempa rozwoju Grupy i pogorszenia uzyskiwanych wyników finansowych. Zarząd Emitenta uważa obecny poziom zadłużenia Grupy za bezpieczny i nie widzi obecnie zagrożeń dla jego terminowej obsługi. Mimo dobrej sytuacji finansowej Grupy, nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości na skutek niekorzystnych procesów rynkowych będzie ona w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Grupa 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 Grupa będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów. Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy. W celu ograniczenia ryzyka Grupa na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

1.2.6 Ryzyko związane z nabyciem gruntów

W ramach działalności Grupa nabywa grunty, na których realizuje projekty deweloperskie. Istnieje ryzyko obniżenia się cen rynkowych gruntów, w konsekwencji czego ceny nabycia kupionych wcześniej przez Grupę gruntów okażą się nieatrakcyjne. W konsekwencji może to spowodować wstrzymanie realizacji wybranych projektów lub zmniejszenie ich rentowności. Wzrost cen gruntów natomiast w przyszłości może utrudniać rozwój nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji. Dalszy rozwój działalności Grupy zależy w dużym stopniu od zdolności do pozyskiwania dobrych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach umożliwiających uzyskiwanie zadowalających marż. Czynniki wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę działalności Grupy.

1.2.7 Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów

Możliwość pozyskiwania z wyprzedzeniem nowych gruntów zapewnia deweloperom zdolność zachowania regularności w prowadzeniu działalności operacyjnej, w tym przychodów. Nie można wykluczyć ryzyka nabycia niedostatecznej ilości gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu

na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach przez pozostałych deweloperów, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania pod dany grunt.

Nabywane grunty – pomimo minimalizacji ryzyka – mogą być obarczone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem złóż archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Wymienione czynniki mogą spowolnić lub ograniczyć rozwój deweloperów, w tym spółek Grupy, co może w sposób negatywny wpłynąć na ich skalę działalności, wyniki i sytuację finansową.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa aktywnie przeszukuje rynki nieruchomości, na których prowadzi działalność oraz na bieżąco analizuje ofertę rynkową. Na minimalizację wskazanego ryzyka pozytywnie wpływa współrealizacja inwestycji z właścicielami gruntów, co umożliwia uzyskanie atrakcyjnych gruntów przy poniesieniu zdecydowanie niższych nakładów.

1.2.8 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 podmioty wchodzące w skład Grupy mogą nie być w stanie sprzedawać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. 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 Grupy.

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

1.2.9 Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali

Klienci nabywający lokale od spółek z Grupy 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 nabywcą 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 Grupy.

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

1.2.10 Ryzyko związane z działalnością polegającą na zarządzaniu halami handlowymi i wynajmie powierzchni komercyjnej

Spółka zależna Emitenta Marywilska 44 sp. z o.o. czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową, w zarządzanym przez siebie kompleksie handlowym MARYWILSKA 44.

Najemcami powierzchni komercyjnych w kompleksie handlowym są podmioty oferujące asortyment i usługi z różnych segmentów. Mają oni do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnych w Warszawie i jej okolicach. Dodatkowo nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów handlowych, które będą bezpośrednio konkuruwać z halami przy ul. Marywilskiej 44. Na ryzyko związane ze zmianą najemców obiektów handlowo-usługowych narażona jest również działalność spółek zależnych emitenta: JHM 1 sp. z o.o. i JHM 2 sp. z o.o.

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

1.2.11 Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

Emitent, jego spółka dominująca oraz jego spółki zależne zawierały i będą w przyszłości zawierać transakcje jako podmioty powiązane. W opinii Emitenta wszystkie dotychczasowe transakcje w Grupie Emitenta były zawierane na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązanymi zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy 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 Grupy Emitenta. W celu minimalizacji w/w ryzyka Emitent w przypadku zaistnienia konieczności ustalenia wiążącej interpretacji prawa podatkowego, każdorazowo występuje o indywidualną interpretację podatkową.

1.2.12 Ryzyko związane z wiodącym akcjonariuszem

Dwoma największymi udziałowcami w kapitale zakładowym Emitenta są MIRBUD S.A., z udziałem na dzień 7 września 2018 r. 86,28% oraz Pan Jerzy Mirgos w udziale 6,22%. Pan Jerzy Mirgos jest dodatkowo na dzień 7 września 2018 r. największym udziałowcem w MIRBUD S.A. z udziałem 40,57% jak również Prezesem Zarządu MIRBUD oraz Wiceprezesem Zarządu Emitenta. Posiadając większość głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta wiodący akcjonariusz, może wywierać znaczący wpływ na politykę rozwoju i strategię Emitenta oraz wybierać większość członków Rady Nadzorczej Emitenta, za której pośrednictwem natomiast może wybierać członków Zarządu Emitenta. Nie ma pewności, czy wskazani akcjonariusze zachowają w przyszłości tak duży udział w kapitale zakładowym Emitenta, lub czy w ogóle pozostaną jego akcjonariuszami. Zmiany w strukturze własnościowej Emitenta mogą wpłynąć na zmianę składu organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta oraz w konsekwencji mogą mieć wpływ na działalność Grupy, jej strategię, sytuację finansową i wynik działalności.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji obligatariusze będą mogli jednak żądać przedterminowego wykupu obligacji w przypadku jeżeli MIRBUD S.A. przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta.

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

1.2.13 Ryzyko związane z potencjalnym konfliktem interesów

Spółka dominująca Emitenta MIRBUD S.A. również związana jest z sektorem budowlanym i świadczy dla Emitenta usługi budowlano-montażowe, w tym usługi generalnego wykonawstwa. Nie można

wykluczyć ryzyka, że pomiędzy interesami Spółki a interesami MIRBUD S.A. wystąpi konflikt interesów.

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji obligatariusze będą mogli jednak żądać przedterminowego wykupu obligacji m. in.

- a) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta ustanowi lub zezwoli na ustanowienie hipoteki na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub nieruchomości wobec której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, w celu zabezpieczenia zobowiązania podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, chyba że łączna bilansowa (tj. ujawniona w najbardziej aktualnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta) wartość nieruchomości, na których ustanowiono zabezpieczenia na rzecz podmiotów spoza Grupy Kapitałowej Emitenta nie przekracza 15 mln zł oraz stan ten będzie utrzymywał się nie krócej niż 45 dni,
- b) jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy Emitenta, a także nabędzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Kapitałowej Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych,
- c) jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy Kapitałowej Emitenta, jeżeli Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub nieruchomości wobec której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do Grupy Kapitałowej Emitenta,
- d) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta dokona zbycia lub rozporządzenia na rzecz innego podmiotu, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiejkolwiek części swoich aktywów, chyba że sprzedaż przeprowadzona zostanie na warunkach rynkowych albo jej łączna wartość w roku obrotowym nie przekroczy 2.000.000,00 (słownie: dwóch milionów) złotych, przy czym sprzedaż z długim okresem odroczonej płatności (powyżej trzech miesięcy) uważana jest również za sprzedaż na warunkach nierynkowych.

Niemniej materializacja konfliktu interesów pomiędzy Emitentem a MIRBUD S.A. może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wyniki lub perspektywy Grupy.

1.3 Czynniki ryzyka związane z obligacjami

1.3.1 Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy

Zdolność Emitenta do spłaty zadłużenia zależy w dużej mierze od powodzenia realizacji założonej strategii rozwoju, a także od czynników związanych z konkurencją Emitenta, czynników prawnych, regulacyjnych i technicznych, w tym także czynników znajdujących się poza kontrolą Emitenta. Jeżeli Emitent nie będzie zdolny do wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w celu dokonania spłaty kwoty głównej i oprocentowania swojego zadłużenia, Emitent może być zmuszony do refinansowania całości lub części swojego zadłużenia. Zdolność Emitenta do refinansowania swojego zadłużenia, z Obligacjami włącznie, zależała będzie w dużej mierze od sytuacji finansowej Emitenta oraz warunków rynkowych w danym czasie. Emitent nie może zapewnić, że wspomniane refinansowanie będzie możliwe na warunkach, jakie będą dla niego do zaakceptowania lub że Emitent będzie mógł pozyskać dodatkowe finansowanie. Jeżeli refinansowanie nie będzie możliwe lub dodatkowe finansowanie nie będzie dostępne, Emitent może być zobowiązany do sprzedaży swoich aktywów w okolicznościach, które mogą nie pozwolić na uzyskanie ich godziwej ceny. W sytuacji nie wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, braku możliwości refinansowania zobowiązań lub braku możliwości pozyskania kapitału z innego źródła, istnieje ryzyko,

że Obligacje mogą zostać wykupione w terminie późniejszym niż Dzień Wykupu lub w ogóle niewykupione i inwestor będzie musiał dochodzić swoich roszczeń wobec Spółki na drodze postępowania sądowego. W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak by poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

1.3.2 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zgodnie z punktem 5.2 Warunków Emisji, Emitent zobowiązał się do ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki. Przedmiot Hipoteki został określony w punkcie 5.3.03 Warunków Emisji. Wartość przedmiotu stanowiącego zabezpieczenie Obligacji może ulec obniżeniu z przyczyn, które są poza kontrolą Emitenta, włącznie z czynnikami makroekonomicznymi. Spadek wartości przedmiotu zabezpieczenia może skutkować wzrostem ryzyka kredytowego. Ponadto przedmiot zabezpieczenia stanowi aktywo nienotowane na rynkach finansowych, co oznacza, że przedmiot zabezpieczenia może mieć ograniczoną płynność. Może mieć to wpływ na proces zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, o którym mowa w punkcie 5.7 Warunków Emisji. Powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

1.3.3 Ryzyko związane z Administratorem Hipoteki

Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł z MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki. Administrator Hipoteki wykonuje we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wynikające z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i przepisów prawa. Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Hipoteki. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

1.3.4 Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Emitenta

Zgodnie z pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji Emitentowi przysługuje Opcja przedterminowego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne. W przypadku skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji Obligatariusze pozbawieni zostaną prawa do części odsetek, jakie przysługiwałyby im, gdyby Emitent nie dokonał przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne, przy czym w takiej sytuacji Obligatariuszom przysługiwać będzie dodatkowa premia określona w pkt. 8.3.01 Warunków Emisji Obligacji.

1.3.5 Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z Zapisami pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku żądania przez Obligatariusza przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z powstałych zobowiązań związanych z emisją Obligacji, co oznaczać może możliwość poniesienia strat przez inwestora.

1.3.6 Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji

Istnieje ryzyko, że Obligacje nie będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do ASO Catalyst. Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami na tym rynku będzie się charakteryzował niską płynnością, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić inwestorom sprzedaż bądź kupno Obligacji w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie. Czynnikiem mogącym wpływać na płynność obrotu

Obligacjami jest również fakt, że regulacje ASO BondSpot na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu przewidują minimalną wartość transakcji na poziomie 100.000,00 zł.

Ponadto, z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst wiąże się także ryzyko wahań kursu rynkowego tych Obligacji. Kurs ten jest wypadkową kształtowania się popytu oraz podaży na rynku, które uzależnione są od wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na takie zachowania wpływ mają różnego rodzaju czynniki o charakterze zewnętrznym (nie związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak ogólna koniunktura na światowych giełdach czy zmiany czynników makroekonomicznych m.in. stopy wolnej od ryzyka oraz politycznych, a także czynniki o charakterze wewnętrznym (związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak okresowe zmiany wyników finansowych. W przypadku znacznego wahania kursu Obligacji, ich posiadacze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zakładanego zysku.

1.3.7 Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zgodnie z § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO i § 20b ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO BondSpot może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć Emitenta,
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach obligacji notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne.

Organizator ASO, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w ASO.

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki związane z notowaniem instrumentów w ASO, Organizator ASO może nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy karze ta łącznie z poprzednio nałożoną karą nie może przekraczać 50.000 zł.

Organizator ASO może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej niezależnie od podjęcia, na podstawie właściwych przepisów regulaminu ASO, decyzji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami finansowymi lub o ich wykluczeniu z obrotu.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów obligacji notowanych na Catalyst.

1.3.8 Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO i § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 oraz § 14 ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot:

- na wniosek Emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO § 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek Emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora

Alternatywnego Systemu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3).

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres określony w decyzji właściwego organu. Dodatkowo, w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych ASO Bondspot przez co najmniej 5 członków ASO Bondspot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 17c ust. 7 Regulaminu ASO oraz § 20b ust. 6 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej niezależnie od podjęcia, na podstawie właściwych przepisów Regulaminu ASO oraz Regulaminu BondSpot, decyzji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami finansowymi lub o ich wykluczeniu. Nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na rynku Catalyst.

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. W przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od Organizatora ASO zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W żądaniu tym Komisja 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 w ust. 3. Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa ust. 3, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

1.3.9 Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- dodatkowo zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe 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.

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2a i 2b Regulaminu ASO
- w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta 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 – z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

W przedostatnim przypadku (tj. §12 ust. 2 pkt 4) Regulaminu ASO, Organizator ASO może odstąpić od wykluczenia instrumentów dłużnych z obrotu jeżeli przed upływem terminu wskazanego w tym przepisie sąd wyda postanowienie:

- 1) o otwarciu wobec emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
- 2) w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
- 3) o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

W powyższych przypadkach 1) - 3) (tj. §12 ust. 2a pkt 1) - 3) Regulaminu ASO), Organizator ASO wyklucza instrumenty dłużne z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

- 1) odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w postępowaniu, o którym mowa w pkt 1) powyżej, lub
- 2) umorzenia przez sąd postępowania restrukturyzacyjnego, o którym mowa w pkt 1) lub 2) powyżej, lub
- 3) uchylecia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu, o którym mowa w pkt 2) lub 3) powyżej.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 14 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 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 na Rynku,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

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

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z §12 ust. 4 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z §14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na żądanie Komisji, Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

1.3.10 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z

obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 polegające na obowiązku informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych Emitenta, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 100.000,00 (słownie: stu tysięcy) PLN. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji wprowadzanych do obrotu na ASO Catalyst.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
 - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
 - W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast kary, o której mowa powyżej, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:

- 4.145.600 zł, lub

- do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,

g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,

- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,

- w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;

h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:

- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,

- w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Wydanie decyzji wobec osoby fizycznej następuje po przeprowadzeniu rozprawy;

i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,

- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,

- w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych

punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Wydanie decyzji wobec osoby fizycznej następuje po przeprowadzeniu rozprawy.

1.3.11 Ryzyko związane ze zmianą prawa

Warunki Emisji Obligacji podlegają przepisom prawa polskiego obowiązującego w Dacie Emisji. Nie ma pewności, co do wpływu jakichkolwiek ewentualnych postanowień sądowych lub zmiany przepisów polskiego prawa lub praktyki administracyjnej po Dacie Emisji na prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy.

1.3.12 Ryzyko związane z uprawnieniami KNF w stosunku do spółek, których instrumenty finansowe notowane są na rynku regulowanym

Zgodnie z art. 176 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadkach, gdy Emitent, którego instrumenty finansowe notowane są na rynku regulowanym, nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 rozporządzenia 596/2014, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4 145 600 zł.

Dodatkowo, zgodnie z art. 176 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa w ust. 1, zamiast kary, o której mowa w ust. 1, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

1.3.13 Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy prawa do żądania wcześniejszego wykupu obligacji

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1574) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2171), 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.

1.3.14 Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub niedokonania płatności wynikających z Obligacji

W razie likwidacji Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności i nie posiadać wystarczających środków na zaspokojenie roszczeń wynikających z powstałych zobowiązań związanych z emisją Obligacji.

1.3.15 Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z punktem 9 Warunków Emisji, Emitent przewiduje wprowadzenia instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi załącznik nr 3 do Warunków Emisji. Zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:

- a) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 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
- b) z własnej inicjatywy.

Obligatariuszy Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały, w tym w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji.

Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione powyżej zapadają bezwzględną większością głosów.

Zgodnie z paragrafem 20 Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent. Dodatkowo, zgodnie z punktem 15.4 Warunków Emisji każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

Wobec powyższego, Obligatariusz potencjalnie nie będzie mógł samodzielnie - bez współdziałania z innymi Obligatariuszami - zmienić Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem ani wykonać niektórych z przysługujących mu uprawnień.

1.3.16 Ryzyko związane z brakiem wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych lub opóźnienia dokonania wpisu

Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent na podstawie Uchwały Zarządu nr XVII/2018 spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 14 sierpnia 2018 r. w sprawie ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii B złożył oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z obligacji w formie hipoteki z najwyższym prawem pierwszeństwa, tj. na pierwszym miejscu hipotecznym na Przedmiocie Hipoteki.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej hipoteki nie zostały wpisane do ksiąg wieczystych. Zgodnie z Warunkami Emisji Emitent zobowiązany jest do ustanowienia hipoteki, tj. zostanie wydane prawomocne postanowienie właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie wpisu na pierwszym miejscu hipotecznym, na Nieruchomości do dnia 30 listopada 2018 r.

Istnieje ryzyko, że nie zostanie wydane postanowienie właściwego sądu w przedmiocie wpisu Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości w terminie do dnia 30 listopada 2018 r. lub wpis ten zostanie wykreślony z Księgi Wieczystej przed Dniem Wykupu Obligacji bez zgody Administratora Hipoteki. W opisanej sytuacji, zgodnie z Warunkami Emisji Obligatariusze mogą żądać przedterminowego wykupu na Żądanie Obligatariusza.

1c. Cel emisji Obligacji

Zgodnie z Warunkami Emisji środki z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent nie rozdysponował jeszcze środków pozyskanych z emisji Obligacji. O ile będzie to wynikać z regulacji obowiązujących Emitenta, Emitent poinformuje w formie raportu bieżącego o wydatkowaniu środków z emisji obligacji.

2. Rodzaj emitowanych Obligacji

Obligacje wyemitowane zostały jako papiery wartościowe na okaziciela niemające formy dokumentu zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na podstawie Uchwały Zarządu nr XII/2018 spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 30 lipca 2018 r. w sprawie emisji obligacji serii B, a następnie zmienioną Uchwałą Zarządu nr XV/2018 spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 9 sierpnia 2018 r. w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii B.

Obligacje oferowane były w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nie przekraczającej 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) odbiorców. Oferta nie stanowiła oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie. Przeprowadzenie oferty nie wymagało sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie.

3. Wielkość emisji

W ramach serii B Emitent wyemitował 10.500 (słownie: dziesięć tysięcy pięćset) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 10.500.000,00 (słownie: dziesięć milionów pięćset tysięcy 00/100) PLN.

4. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) PLN.

Cena emisyjna jednej Obligacji równa była jej wartości nominalnej i wyniosła 1000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) PLN.

4.a Informacje o wynikach subskrypcji

Poniżej zamieszczono podstawowe informacje dotyczące przebiegu przeprowadzanej oferty Obligacji.

Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży:	30.07.2018 -10.08.2018 r.
Daty przydziału instrumentów finansowych:	14.08.2018 r.
Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą:	10.500 obligacji serii B Emitenta
Stopa redukcji:	25,39%
Liczby instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:	10.500 obligacji serii B Emitenta
Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane):	1000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) PLN
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach (w tym subfundusze):	84
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej	84

<p>subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach (w tym subfundusze):</p> <p>Subemitenci:</p> <p>Koszty, które zostały zaliczone do kosztów emisji</p>	<p>Brak</p> <p>Łącznie: 333.000,00 PLN netto, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 318.000,- PLN, - wynagrodzenie subemitentów: 0 PLN - przygotowanie Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 15.000,00 PLN, - promocja oferty: 0 PLN.
<p>Rozliczenie tych kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta</p>	<p>Koszty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem oferty zaksięgowane będą w koszty projektów na które zostały wydatkowane do daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie dla danych projektów. Koszty ponoszone po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie stanowią będą koszty finansowe okresu i rozliczane do Dnia Wykupu.</p>

5. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania

Terminy pisane wielką literą w niniejszym pkt mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

5.1 Wykup Obligacji

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. dniu 14 sierpnia 2021 roku, poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.

Uprawnionymi do otrzymania środków z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze posiadający Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw, tj. szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu – 6 sierpnia 2021 roku.

5.2 Natychmiastowy wykup

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

5.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może zażądać przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- a) Jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego i takie Zadłużenie Finansowe nie zostanie

zapłacone niezwłocznie bądź w terminie wskazanym przez wierzyciela lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy jednorazowo 1.000.000,00 (słownie: jednego miliona) złotych;

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta lub podmiot zależny Emitenta Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem Zadłużenia Finansowego, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- b) Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu, chyba, że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji;
- c) Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta (dalej: „Emitent lub Grupa”) wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania przez Emitenta lub Grupę wykupu bez spełnienia przez Emitenta lub Grupę Emitenta jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), chyba, że warunkiem tym będzie akceptacja przez Emitenta lub Grupę żądania, czynność pozorna lub inna czynność o sensie zbliżonym do ww.;
- d) Jeżeli Emitent wykupi lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji;
- e) Jeżeli Emitent dokona nabycia akcji lub udziałów innego podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, w skutek czego podmiot ten znajdzie się pod kontrolą Emitenta, przy czym podmiot ten wraz ze swoimi jednostkami zależnymi będzie w czasie objęcia kontroli dłużnikiem na skutek wyemitowanych przez siebie wcześniej obligacji, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu;
- f) Jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 11 Warunków Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone;
- g) Jeżeli Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od upływu terminu na ich spełnienie;

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta zobowiązań, o których mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem zobowiązań, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- h) Jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej Emitenta na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 1.500.000,00 (słownie: milion pięćset tysięcy) złotych, chyba że Emitent podjął w przewidzianych przepisami terminach kroki prawne zmierzające do uchylecia zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji i spowodowało to skuteczne i prawomocne uchylenie ww. czynności;
- i) Jeżeli MIRBUD przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
- j) Jeżeli żadne akcje wyemitowane Emitenta nie będą przedmiotem notowań na rynku regulowanym;
- k) Jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;
- l) Jeżeli Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości;
- m) Jeżeli Emitent oświadczy, że w stosunku do niego wszczęte zostało postępowanie restrukturyzacyjne lub inne równorzędne postępowanie;
- n) Jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego;
- o) Jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązywania Emitenta;
- p) Jeżeli wydane zostanie przez sąd prawomocne postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała zgromadzenia akcjonariuszy o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- q) Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta ustanowi lub zezwoli na ustanowienie hipoteki na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub nieruchomości wobec której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, w celu zabezpieczenia zobowiązania podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, chyba że łączna bilansowa (tj. ujawniona w najbardziej aktualnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta) wartość nieruchomości, na których ustanowiono zabezpieczenia na rzecz podmiotów spoza Grupy Kapitałowej Emitenta nie przekracza 15 mln zł oraz stan ten będzie utrzymywał się nie krócej niż 45 dni;

- r) Jeżeli Emitent nie przeznaczy środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z celem emisji Obligacji;
- s) Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie ureguje terminowo, zgodnie z harmonogramem, jakichkolwiek zobowiązań z tytułu istotnego Zadłużenia Finansowego, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia w przypadku naruszenia takiego harmonogramu. Za istotne Zadłużenie Finansowe uważa się na potrzeby niniejszego punktu zadłużenie którego kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 1.000.000 zł (słownie: jeden milion) złotych;
- t) Jeżeli Emitent dokona wypłaty dywidendy przekraczającej 30 % skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda, wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce, w tym z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub skupu udziałów lub udzielenia pożyczki na rzecz swoich udziałowców lub w jakikolwiek inny zbliżony ekonomicznie sposób rozdysponuje dochody na rzecz swoich udziałowców do momentu wykupu Obligacji;
- u) Jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy Emitenta, a także nabędzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Kapitałowej Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych;
- v) Jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy Kapitałowej Emitenta;
- w) Jeżeli Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub nieruchomości wobec której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do Grupy Kapitałowej Emitenta;
- x) Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta dokona zbycia lub rozporządzenia na rzecz innego podmiotu, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiegokolwiek części swoich aktywów, chyba że sprzedaż przeprowadzona zostanie na warunkach rynkowych albo jej łączna wartość w roku obrotowym nie przekroczy 2.000.000,00 (słownie: dwóch milionów) złotych, przy czym sprzedaż z długim okresem odroczonej płatności (powyżej trzech miesięcy) uważana jest również za sprzedaż na warunkach nierynkowych;
- y) Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta dokona przeszacowań wartości nieruchomości zwiększających ich wartość bilansową, chyba że będzie to wynikało z nakładów poniesionych na daną nieruchomość lub będzie wymuszone obowiązującym prawem lub łączna wartość takich przeszacowań nie przekroczy wartości 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) złotych w przeciągu jednego roku obrotowego Emitenta;
- z) Jeżeli Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany na podstawie Sprawozdań Finansowych Emitenta przekroczy wartość 0,6;

- aa) Jeżeli wartość Wskaźnika LTV na koniec któregośkolwiek kwartału kalendarzowego w okresie od Dnia Przydziału do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji będzie wyższa niż 70%, chyba że, Emitent dokona Przedterminowego Wykupu na warunkach wskazanych w pkt 8.3 Warunków Emisji, tak że łączna wartość Nieruchomości pozwoli na zachowanie wartości Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70%;
- bb) Jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia lub zmieni znacząco przedmiot prowadzonej przez Grupę Kapitałowej Emitenta działalności polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie lokali handlowo – usługowych;
- cc) Jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych) lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych);
- dd) Jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10% kapitałów własnych Emitenta, których nie zapłaci w terminie wyznaczonym takim prawomocnym orzeczeniem lub ostatecznej decyzji (lub której nadano rygor natychmiastowej wymagalności);
- ee) Jeżeli nie zostanie wydane postanowienie właściwego sądu w przedmiocie wpisu Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości w terminie do dnia 30 listopada 2018 r. lub wpis ten zostanie wykreślony z Księgi Wieczystej przed Dniem Wykupu Obligacji bez zgody Administratora Hipoteki.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu wydania postanowienia właściwego sądu w przedmiocie wpisu Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed wydaniem postanowienia właściwego sądu w przedmiocie wpisu Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- ff) Jeżeli wniosek o wpis Hipoteki zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis;
- gg) Jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Hipoteki w księdze wieczystej i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki w Księdze wieczystej;
- hh) Jeżeli Obligacje zostaną wycofane z obrotu na ASO Catalyst, w przypadku wprowadzenia ich do tego systemu obrotu;
- ii) Jeżeli Emitent nie przekaze Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt 11 Warunków Emisji.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone

Emitentowi przed przekazaniem Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

Szczegółowe informacje na temat trybu, warunków i terminów korzystania z opcji zawarte zostały w Warunkach Emisji Obligacji.

Do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiło żadne ze zdarzeń stanowiących podstawę przedterminowego wykupu obligacji na żądanie obligatariusza.

Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń. Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

5.4 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

5.4.1 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem pkt 8.3.02 Warunków Emisji, po dokonaniu zawiadomienia, o którym mowa w pkt 8.3.03 Warunków Emisji, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Przedterminowego Wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w II, III, IV oraz V okresie odsetkowym;
- b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VI, VII, VIII oraz IX okresie odsetkowym;
- c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w X oraz XI okresie odsetkowym.

5.4.2 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o Przedterminowym Wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz Dzień Przedterminowego Wykupu.

5.4.3 Emitent dokona zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 14 (czternaście) Dni Roboczych przed dniem stanowiącym wskazaną/określoną datę, w której ma nastąpić Przedterminowy Wykup.

5.4.4 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$

„LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

„LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

5.4.5 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.04 Warunków Emisji będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.03 Warunków Emisji, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

5.4.6 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.05 Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

Skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst. Przewidywany okres zawieszenia obrotu Obligacjami rozpocznie się począwszy od 2 dnia roboczego przed Dniem Ustalenia Praw i zakończy się w Dniu Przedterminowego Wykupu. Decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami podejmuje Organizator ASO na wniosek Emitenta, złożony najpóźniej na pięć dni roboczych przed planowanym zawieszeniem obrotu.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.

5.5 Wykup Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji

Zgodnie z punktem 5.11 Warunków Emisji we wszystkich Dniach Płatności Odsetek (począwszy od pierwszego Dnia Płatności Odsetek, wyłączając Dzień Wykupu) Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego wykupu części Obligacji (zaokrąglonej w dół do jednej Obligacji), których wartość, rozumiana jako wartość nominalna Obligacji powiększona o należne Odsetki do Dnia Wykupu realizowanego w wyniku Okresowej Amortyzacji Obligacji, odpowiada kwocie jaka znajduje się na Rachunku Escrow według stanu na koniec Dnia Ustalenia Kwoty Okresowej Amortyzacji („Okresowa Amortyzacja Obligacji”). Informacje o wysokości środków pieniężnych jaka znajduje się na Rachunku Escrow każdorazowo oraz liczby wykupowanych Obligacji będzie przekazywana Obligatariuszom poprzez zamieszczenie na Stronie Internetowej Emitenta najpóźniej na następny Dzień Roboczy po Dniu Ustalenia Kwoty Okresowej Amortyzacji.

Emitent, za pośrednictwem Strony Internetowej, zawiadomi Obligatariuszy o liczbie Obligacji wykupywanych w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji nie później niż na 17 (siedemnaście) Dni Roboczych przed końcem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić Okresowa Amortyzacja Obligacji („Zawiadomienie”).

W Dniu Wykupu Emitent wykupi pozostałą niewykupioną w wyniku Okresowej Amortyzacji Obligacji część Obligacji.

Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu.

Z tytułu wykupu Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji Obligatariuszom nie będzie przysługiwać dodatkowa premia.

W przypadku, gdy Okresowej Amortyzacji Obligacji podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Okresowej Amortyzacji Obligacji będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

przy czym:

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji określonych w Zawiadomieniu.
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje na dzień wyznaczania LO

W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Okresowej Amortyzacji Obligacji obliczona zgodnie z powyższym wzorem będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w Zawiadomieniu Emitenta, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Okresowej Amortyzacji Obligacji, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Okresowej Amortyzacji Obligacji będzie równa liczbie Obligacji określonej w Zawiadomieniu.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób wskazany powyżej, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Okresowej Amortyzacji Obligacji nastąpi w sposób losowy.

Wykup Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji będzie wymagać zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO na zasadach określonych w art. 123 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

5.6 Warunki wypłaty oprocentowania

5.6.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopą Bazową jest stawka WIBOR3M podana przez agencję GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów trzymiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.

Marża wynosi 4,30 p.p. (cztery i 30/100 punktów procentowych).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.

5.6.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczenia oprocentowania

Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).

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 tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).

5.6.3 Termin wypłaty oprocentowania

Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim przypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

5.6.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem Depozytariusza, odpowiednio, poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Przyjęcia albo Rachunek Obligacji wskazany przez Obligatariusza.

W przypadku, gdy w Dniu Ustalenia Praw podmiotem prowadzącym Ewidencję będzie KDPW, wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, zgodnie z każdorazowo obowiązującymi regulacjami KDPW poprzez zasilenie środkami pieniężnymi rachunku służącego do obsługi Rachunku Obligacji. W przypadku rozbieżności pomiędzy zapisami Warunków Emisji a regulacjami KDPW w okresie prowadzenia przez KDPW Ewidencji Obligacji, regulacje KDPW będą miały pierwszeństwo zastosowania, celem obsługi wypłaty wszelkich świadczeń oraz wykonania praw z tytułu Obligacji.

Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

5.6.5 Wysokość Kwoty Odsetek

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

- „KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- „N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- „O” oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,
- „n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

5.6.6 Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego, Dzień Płatności Odsetek	Liczba Dni w Okresie Odsetkowym
1.	14 sierpnia 2018 r.	6 listopada 2018 r.	14 listopada 2018 r.	92
2.	14 listopada 2018 r.	6 lutego 2019 r.	14 lutego 2019 r.	92
3.	14 lutego 2019 r.	6 maja 2019 r.	14 maja 2019 r.	89
4.	14 maja 2019 r.	6 sierpnia 2019 r.	14 sierpnia 2019 r.	92
5.	14 sierpnia 2019 r.	5 listopada 2019 r.	14 listopada 2019 r.	92
6.	14 listopada 2019 r.	6 lutego 2020 r.	14 lutego 2020 r.	92
7.	14 lutego 2020 r.	6 maja 2020 r.	14 maja 2020 r.	90
8.	14 maja 2020 r.	6 sierpnia 2020 r.	14 sierpnia 2020 r.	92
9.	14 sierpnia 2020 r.	5 listopada 2020 r.	14 listopada 2020 r.	92
10.	14 listopada 2020 r.	5 lutego 2021 r.	14 lutego 2021 r.	92
11.	14 lutego 2021 r.	6 maja 2021	14 maja 2021 r.	89
12.	14 maja 2021 r.	6 sierpnia 2021 r.	15 sierpnia 2021 r.	92

Dni wskazane jako początek Okresu Odsetkowego nie będą uwzględniane w obliczeniach długości trwania danego Okresu Odsetkowego.

W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

5.7 Płatności z Obligacji

- 5.7.1 Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:
- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
 - b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
 - c) świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w 8.3.01 Warunków Emisji.
- 5.7.2 W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwają będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 5.7.3 Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 5.7.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 5.7.5 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

6 Wysokość i forma zabezpieczenia Obligacji i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent na podstawie Uchwały Zarządu nr XVII/2018 spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 14 sierpnia 2018 r. w sprawie ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii B złożył oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z obligacji w formie hipoteki z najwyższym prawem pierwszeństwa, tj. na pierwszym miejscu hipotecznym na Przedmiocie Hipoteki. Przedmiotem Hipoteki (Nieruchomość) są:

1. prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem dwóch budynków „Apartamenty FOKA” wraz z infrastrukturą, położonej na Helu przy ul. Admirała Steyera 16 dla, której prowadzona jest KW nr. GD2W/00044688/0, o wartości 9.071.164 zł (wycena na dzień 17 marca 2018 r.),
2. prawo własności lokali mieszkalnych położonych przy ul. Admirała Steyera 16B w Helu, dla których prowadzona jest KW. nr. GD2W/00056214/4, GD2W/00056217/5, GD2W/00056219/9, GD2W/00056220/9, GD2W/00056222/3, GD2W/00056225/4, GD2W/00056226/1, GD2W/00056228/5, GD2W/00056229/2, GD2W/00056230/2, GD2W/00056234/0, GD2W/00056239/5, GD2W/00056245/0, o łącznej wartości 4.983.887 zł (wycena na dzień 12 marca 2018 r.) oraz
3. prawo własności lokali użytkowych położonych przy ul. Dębogórskiej 84 w Rumii dla których prowadzona jest KW. nr. GD1W/00108591/3, GD1W/00108593/7, o łącznej wartości 979.800 zł (wycena na dzień 26 lipca 2018 r.).

Emitent jest właścicielem ww. nieruchomości. Nieruchomości stanowiące przedmiot Hipoteki zostały wymienione w poniższej tabeli:

Lp.	Numer lokalu	Powierzchnia [m2]	Adres	Numer księgi wieczystej	Wartość rynkowa wg operatu
1	3U	16,88	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056214/4	221 563,84 zł
2	7	33,44	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056217/5	461 103,16 zł
3	10	31,63	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056219/9	436 145,12 zł
4	11	26,80	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056220/9	369 544,40 zł
5	14	23,36	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056222/3	322 110,34 zł
6	20	33,40	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056225/4	460 551,60 zł
7	21	23,62	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056226/1	325 695,47 zł
8	24	26,92	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056228/5	371 199,07 zł
9	26	28,84	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056229/2	397 673,89 zł
10	27	23,16	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056230/2	319 352,55 zł
11	33	32,67	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056234/0	450 485,65 zł
12	39	28,80	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056239/5	397 122,34 zł
13	49	31,23	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00056245/0	451 339,71 zł
14	5	41,05	Hel, ul. Steyera 16B	GD2W/00044688/0	529 662,40 zł
15	6	33,09	Hel, ul. Steyera 16B		456 277,02 zł
16	18	41,00	Hel, ul. Steyera 16B		529 017,26 zł
17	19	33,17	Hel, ul. Steyera 16B		457 380,13 zł
18	22	33,14	Hel, ul. Steyera 16B		456 966,47 zł
19	40	22,90	Hel, ul. Steyera 16B		315 767,41 zł
20	44	58,42	Hel, ul. Steyera 16B		740 760,34 zł
21	47	29,58	Hel, ul. Steyera 16B		401 282,58 zł
22	1	32,00	Hel, ul. Steyera 16A	GD2W/00044688/0	420 026,24 zł
23	2	33,88	Hel, ul. Steyera 16A		444 702,78 zł
24	3	23,49	Hel, ul. Steyera 16A		308 325,51 zł
25	4	23,99	Hel, ul. Steyera 16A		314 888,42 zł
26	5	43,18	Hel, ul. Steyera 16A		528 510,68 zł
27	5A / 53	25,60	Hel, ul. Steyera 16A		336 020,99 zł
28	6	35,95	Hel, ul. Steyera 16A		495 713,47 zł
29	8	42,50	Hel, ul. Steyera 16A		548 371,55 zł
30	12	24,59	Hel, ul. Steyera 16A		339 070,77 zł
31	13	23,10	Hel, ul. Steyera 16A		318 525,21 zł
32	19	35,45	Hel, ul. Steyera 16A		457 406,39 zł
33	38	24,33	Hel, ul. Steyera 16A		335 485,64 zł
34	25	24,44	Hel, ul. Steyera 16A		337 002,43 zł
35	U6	54,40	Rumia, ul. Dębogórska 84	GD1W/00108591/3	345 800,00 zł
36	U8	110,70	Rumia, ul. Dębogórska 84	GD1W/00108593/7	634 000,00 zł

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego. Wycena została sporządzona przez Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Magdalena Lipińska o numerze NIP: 8361556645, numerze REGON: 750780224. Stałe miejsce wykonywania działalności gospodarczej przedmiotu wyceniającego: woj. łódzkie, pow. Skierniewice, gm. Skierniewice, miejsc. Skierniewice, Mszczonowska, nr 33/35, 96-100, poczta Skierniewice. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Zgodnie z operatami szacunkowymi zamieszczonymi w pkt 17 Noty łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia wynosi 15.034.850 PLN.

Zgodnie z Warunkami Emisji łączna wartość Nieruchomości zdefiniowanych w punkcie 1.1.32 Warunków Emisji, na których wpisana zostanie Hipoteka, określona zgodnie z Wyceną o której mowa w pkt 5.8. Warunków Emisji, stanowi co najmniej 143% wartości emisji Obligacji.

Zgodnie z punktem 1.1.01 Warunków Emisji Administrator Hipoteki oznacza spółkę pod firmą MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-034 Warszawa, ulica Warecka 11A), REGON: 142748872 NIP: 521-358-98-35, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000374816, podmiot działający w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie wszelkich ustanowionych przed Dniem Emisji Obligacji, a także po Dniu Emisji Obligacji zabezpieczeń, w tym pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej hipoteki nie zostały wpisane do ksiąg wieczystych. Zgodnie z Warunkami Emisji hipoteka zostanie ustanowiona, tj. zostanie wydane prawomocne postanowienie właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie wpisu na pierwszym miejscu hipotecznym, na Nieruchomości do dnia 30 listopada 2018 r.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z obligacji w formie hipoteki z najwyższym prawem pierwszeństwa, tj. na pierwszym miejscu hipotecznym na Przedmiocie Hipoteki jest rozpatrywane przez właściwe sądy wieczystoksięgowe. Dnia 04.10.2018 r. Emitent złożył ponagląjące pisma do właściwych sądów wieczystoksięgowych o wpisanie hipoteki do ksiąg wieczystych.

Informacje dotyczące zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji zostały wskazane w punkcie 5 Warunków Emisji.

6.1 Zmiana zakresu zabezpieczenia

Zabezpieczenie w postaci Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości będzie mogło zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta za zgodą Administratora Hipoteki, który został określony w punkcie 1.1.01 Warunków Emisji, co każdorazowy Obligatariusz obejmujący lub nabywający Obligacje przyjmuje do wiadomości i na co wyraża jednocześnie zgodę- w ten sposób, iż Emitent za zgodą Administratora Zabezpieczenia oraz z zastrzeżeniem spełnienia się warunków, o których mowa w pkt 5.11 Warunków Emisji, będzie uprawniony do bez obciążeniowego wyodrębnienia i/lub zbycia lokali mieszkalnych usytuowanych na Nieruchomości.

Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent może dokonać sprzedaży poszczególnych nieruchomości obciążonych Hipoteką bądź wyodrębnić z Nieruchomości i zbyć na rzecz osób trzecich lokale mieszkalne bądź usługowe, pod warunkiem uprzedniego zdeponowania na rachunku zastrzeżonym escrow („Rachunek Escrow”), którego jedynym dysponentem, do czasu wykupu wszystkich Obligacji,

będzie Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, środków pieniężnych pochodzących bezpośrednio ze sprzedaży takiego lokalu bądź nieruchomości lub środków pieniężnych własnych Emitenta w wysokości odpowiadającej kwocie netto przewidzianej umową sprzedaży lokalu bądź nieruchomości.

Emitent dnia 14 sierpnia 2018 roku zawarł umowę o otwarcie rachunku zastrzeżonego.

Po wpływie na Rachunek Escrow środków pieniężnych Administrator Hipoteki, z zastrzeżeniem iż w momencie wydania zgody na zwolnienie zabezpieczenia Wskaźnika LTV będzie nie wyższy niż 0,7 wyrazi zgodę na bezobciążeniową (bez Hipoteki) sprzedaż/ wyodrębnienie lokalu bądź nieruchomości obciążonej Hipoteką. Do czasu całkowitego wykupu przez Emitenta wszystkich Obligacji, środki gromadzone na Rachunku Escrow będą przeznaczone wyłącznie na spłatę zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym bieżących Odsetek oraz amortyzację zobowiązań.

Celem weryfikacji wysokość wskaźnika LTV, Emitent przekaze Administratorowi Hipoteki oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa („NS”) informacje co do wartości nominalnej istniejących Obligacji, kopie operatów szacunkowych dla Nieruchomości sporządzonych na dzień nie wcześniejszy niż 12 miesięcy od daty badania Wskaźnika LTV, kopie umów przyrzeczonych sprzedaży lokali mających być przedmiotem zwolnienia oraz informacje co do wysokości środków zgromadzonych na Rachunku Escrow, przy czym informacja ta będzie miała postać wyciągu z takiego rachunku.

Administrator Hipoteki wyda oświadczenie w przedmiocie wyrażenia zgody na zwolnienie zabezpieczenia w stosunku do danego lokalu bądź nieruchomości w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od daty otrzymania przez Administratora Hipoteki oraz NS informacji niezbędnych do określenia Wskaźnika LTV oraz pod warunkiem otrzymania w terminie 4 Dni Roboczych od dnia przekazania przez Emitenta przedmiotowych informacji, oświadczenia NS w przedmiocie wysokości Wskaźnika LTV. Oświadczenia i dokumenty, o których mowa w niniejszym ustępie mogą być przekazywane pomiędzy Emitentem, Administratorem Hipoteki oraz NS w drodze korespondencji email. Administrator Hipoteki oraz NS nie weryfikują ani nie potwierdzają informacji przekazanych im przez Emitenta, w zakresie ich poprawności, kompletności oraz zgodności ze stanem rzeczywistym i polegają w całości na informacjach im ujawnionych. W konsekwencji NS oraz Administrator Hipoteki nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody oraz koszty będące konsekwencją niekompletności bądź niepoprawności danych przekazywanych przez Emitenta.

6.2 Dobrowolne poddanie się egzekucji

Dnia 14 sierpnia 2018 roku, Emitent złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki, działającego w imieniu własnym lecz na rzecz Obligatariuszy, oświadczenie w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązкови zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 143% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 sierpnia 2022 r.

7 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Na dzień 30 czerwca 2018 roku skonsolidowana wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Grupy Emitenta wynosiła 105.979 tys. PLN, z czego 59.928 tys. PLN to zobowiązania długoterminowe, natomiast 46.051 tys. PLN to zobowiązania krótkoterminowe. Wartość zobowiązań przeterminowanych wynosiła na dzień 30 czerwca 2018 roku 1.588 tys. PLN, z czego 119 tys. PLN stanowiły zobowiązania przeterminowane do 3 miesięcy. Grupa Emitenta, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu i skali prowadzonej działalności.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku jednostkowa wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Emitenta wynosiła 33.348 tys. PLN, z czego 10.433 tys. PLN to zobowiązania długoterminowe, natomiast 22.915 tys. PLN to zobowiązania krótkoterminowe.

Emitent prowadzi swoją działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych. W związku z planowanym rozwojem Grupy, wartość zobowiązań z tytułu kredytów wobec instytucji finansowych może w przyszłości wzrosnąć. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji serii B, wzrost zobowiązań może w szczególności wynikać z realizacji projektu Apartamentów Zakopiańskich, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym numer 10/2017 z dnia 13 czerwca 2017 r. oraz inwestycji prowadzonych na terenie Skierniewic, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym numer 16/2018 z dnia 11 czerwca 2018 r..

Niezależnie od powyższego, Zarząd Emitenta zakłada, że wartość zobowiązań Emitenta (dane skonsolidowane) w okresie życia obligacji serii B będzie oscylować na poziomie, który umożliwi terminową obsługę wypłaty świadczeń wynikających z emisji obligacji serii B. Emitent zobowiązuje się, że wskaźnik zadłużenia finansowego netto (wyliczony przez odniesienie do ostatniego upublicznionego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta) do wartości kapitału własnego nie przekroczy 60 %.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent posiadał następujące zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji:

Seria obligacji	Wartość nominalna	Data wykupu
B	10.500.000,00 PLN	2021-08-14

8 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy. Emitent nie wskazał przedsięwzięcia, natomiast cel emisji wskazany został w pkt. 1a.

Akcje Emitenta notowane są na Głównym Rynku GPW od 9 sierpnia 2011 roku.

Emitent, zgodnie z obowiązującymi go przepisami, przekazuje informacje w formie raportów bieżących i okresowych, za pośrednictwem Elektronicznego Systemu Przekazywania Informacji (ESPI).

8a) Rating przyznawany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i

ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia

Nie dotyczy.

9 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Obligacje nie przewidują świadczeń niepieniężnych.

10 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot

Informacje dotyczące wyceny przedmiotu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności Obligacji przedstawiono w punkcie 6 niniejszej Noty Informacyjnej natomiast wyceny znajdują się w pkt 17.

11 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje - dodatkowo a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji; b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy.

12 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację, b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy.

13 Aktualny odpis Emitenta z KRS

Strona 1 z 9

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 10.09.2018 godz. 14:12:43

Numer KRS: 0000372753**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	10.12.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	30	Data dokonania wpisu
			27.06.2018
	Sygnatura aktu	LD XX NS-REJ.KRS/9738/18/542	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI SĄD GOSPODARCZY 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 M. SKIERNIEWICE, gmina M. SKIERNIEWICE, miejsc. SKIERNIEWICE
2. Adres	ul. UNII EUROPEJSKIEJ, nr 18, lok. ---, miejsc. SKIERNIEWICE, kod 96-100, poczta SKIERNIEWICE, kraj POLSKA
3. Adres poczty elektronicznej	-----
4. Adres strony internetowej	-----

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 POPRZECZ 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

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,	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

w którym podmiot był zarejestrowany	
3.Numer w rejestrze albo ewidencji	000307631
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
5.Numer REGON	100522155
6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	173 000 000,00 Zł
2.Wysokość kapitału docelowego	--- 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	--- 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 UPRIWILEJOWANE
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 UPRIWILEJOWANE

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
	2	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	ŚLAWOMIR 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	-----

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	JANKOWSKI
	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL	74021001478
3	1.Nazwisko	ZAKRZEWSKI
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL	59011506733
4	1.Nazwisko	BORZYKOWSKI
	2.Imiona	WALDEMAR
	3.Numer PESEL	49110103652
5	1.Nazwisko	KOSONÓG
	2.Imiona	WIESŁAW KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL	62062411110
6	1.Nazwisko	NIEWIADOMSKI
	2.Imiona	RADOSŁAW MAREK
	3.Numer PESEL	59010204090

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	MIRGOS
	2.Imiona	KAJA MONIKA
	3.Numer PESEL	90090402146
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIBIEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOŚZENIEM 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 DZIERZAWIONYMI
	5	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	7	73, 12, B, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSC 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
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
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
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

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
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
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
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	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

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 10.09.2018
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru:

14 Aktualny Statut Emitenta

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 22/2017 z dnia 20 października 2017 roku
NWZ Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

Tekst jednolity „Statutu Spółki Akcyjnej” sporządzony na dzień 20 października 2017 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, ciepłych, 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 zakresu 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 dokonywana 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 $\frac{3}{4}$ (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 5 (pięciu) i nie więcej niż 7 (siedmiu) 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 5 członków.

§ 20

Rada Nadzorcza uchwała 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.
3. Na podstawie szczegółowych przepisów prawa w ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu w którego skład wchodzi przynajmniej 3 członków z których przynajmniej jeden posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych i przynajmniej jeden członek posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży w której działa Spółka oraz większość członków w tym Przewodniczący Komitetu Audytu spełnia następujące kryteria niezależności wobec Spółki:

- 1) nie należy ani w okresie ostatnich 5 lat od dnia powołania nie należał do kadry kierowniczej wyższego szczebla, w tym nie jest ani nie był członkiem zarządu lub innego organu zarządzającego Spółki lub jednostki z nią powiązanej;
- 2) nie jest ani nie był w okresie ostatnich 3 lat od dnia powołania pracownikiem Spółki lub jednostki z nią powiązanej, z wyjątkiem sytuacji gdy członkiem komitetu audytu jest pracownik nienależący do kadry kierowniczej wyższego szczebla, który został wybrany do rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego lub kontrolnego Spółki jako przedstawiciel pracowników;
- 3) nie sprawuje kontroli w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 lit. a–e ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości lub nie reprezentuje osób lub podmiotów sprawujących kontrolę nad Spółką;
- 4) nie otrzymuje lub nie otrzymał dodatkowego wynagrodzenia, w znacznej wysokości, od Spółki lub jednostki z nią powiązanej, z wyjątkiem wynagrodzenia, jakie otrzymał jako członek rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego lub kontrolnego, w tym komitetu audytu;
- 5) nie utrzymuje ani w okresie ostatniego roku od dnia powołania nie utrzymywał istotnych stosunków gospodarczych ze Spółką lub jednostką z nią powiązaną, bezpośrednio lub będąc właścicielem, współnikiem, akcjonariuszem, członkiem rady nadzorczej lub innego organu

nadzorczego lub kontrolnego, lub osobą należącą do kadry kierowniczej wyższego szczebla, w tym członkiem zarządu lub innego organu zarządzającego podmiotu utrzymującego takie stosunki. Przez istotne stosunki gospodarcze rozumieć należy takie, których wartość przekracza 30% przychodów Spółki za ostatni rok obrotowy;

6) nie jest i w okresie ostatnich 2 lat od dnia powołania nie był:

a) właścicielem, współnikiem (w tym komplementariuszem) lub akcjonariuszem obecnej lub poprzedniej firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdania finansowego Spółki lub jednostki z nią powiązanej lub

b) członkiem rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego lub kontrolnego obecnej lub poprzedniej firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdania finansowego Spółki, lub

c) pracownikiem lub osobą należącą do kadry kierowniczej wyższego szczebla, w tym członkiem zarządu lub innego organu zarządzającego obecnej lub poprzedniej firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdania finansowego Spółki lub jednostki z nią powiązanej, lub

d) inną osobą fizyczną, z której usług korzystała lub którą nadzorowała obecna lub poprzednia firma audytorska lub biegły rewident działający w jej imieniu;

7) nie jest członkiem zarządu lub innego organu zarządzającego jednostki, w której członkiem rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego lub kontrolnego jest członek zarządu lub innego organu zarządzającego Spółki;

8) nie jest członkiem rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego lub kontrolnego Spółki dłużej niż 12 lat;

9) nie jest małżonkiem, osobą pozostającą we wspólnym pożyciu, krewnym lub powinowatym w linii prostej, a w linii bocznej do czwartego stopnia – członka zarządu lub innego organu zarządzającego Spółki lub osoby, o której mowa w pkt 1–8;

10) nie pozostaje w stosunku przysposobienia, opieki lub kurateli z członkiem zarządu lub innego organu zarządzającego Spółki lub osobą, o której mowa w pkt 1–8.

§ 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 jakiejkolwiek 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 uchwała Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza.
4. Prezes Zarządu zwołuje posiedzenia 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 Rzeczypospolitej 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.”

15 Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

Załącznik Nr 1
do Protokołu Posiedzenia z Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 30 lipca 2018 roku

UCHWAŁA Nr XII/2018
ZARZĄDU JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 30 lipca 2018 r.

w sprawie: emisji obligacji serii B

Zarząd spółki pod firmą JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach („Spółka”), działając na podstawie § 31 ust. 1 i 2 Statutu Spółki, a ponadto na podstawie odpowiednich przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r., poz. 483) („Ustawa o Obligacjach”), podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Spółka wyemituje nie więcej niż 10 500 (dziesięć tysięcy pięćset) sztuk obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1 000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 10 500 000,00 zł (dziesięć milionów pięćset złotych) („Obligacje”).
2. Emisja Obligacji będzie przeprowadzona w drodze oferty prywatnej w trybie, o którym mowa w art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, poprzez złożenie propozycji nabycia Obligacji nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonym inwestorom.
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, a prawa z Obligacji powstaną po raz pierwszy z chwilą ich zapisania w ewidencji, o której mowa w art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, prowadzonej przez Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z Noble Securities S.A. oraz Domem Maklerskim Navigator S.A. („Ewidencja”).
4. Ustala się następujące parametry Obligacji:
 - 1) Obligacje będą:
 - a) emitowane i wykupione po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji,
 - b) zbywalne bez żadnych ograniczeń,
 - c) oprocentowane – wysokość oprocentowania Obligacji będzie zmienna i będzie równa stawce WIBOR3M powiększonej o marżę 4,30 p.p. w skali roku, a odsetki będą naliczane począwszy od daty emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu Obligacji (włącznie z tym dniem) i będą wypłacane co 3 miesiące,
 - d) podlegać wykupowi w okresie 36 miesięcy od daty emisji.
 - 2) 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.
5. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został ustalony.
6. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu po dokonaniu zawiadomienia za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Przedterminowego Wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w II, III, IV oraz V okresie odsetkowym;
 - b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VI, VII, VIII oraz IX okresie odsetkowym;
 - c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w X oraz XI okresie odsetkowym.
7. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie ich do ASO Catalyst tj. alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i BondSpot S.A.
8. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.
9. Środki pozyskane przez Spółkę z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Spółki, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Spółki.
10. Emitent przewiduje wprowadzenia instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy.
11. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone. Po dniu emisji Emitent ustanowi hipotekę na pierwszym miejscu hipotecznym na zbiorze nieruchomości o wartości stanowiącej co najmniej 143% wartości emisji Obligacji.

§ 2


Szczegółowe warunki emisji Obligacji, w tym informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich opłacania oraz terminy:

- 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,
 - 2) zapisywania się na Obligacje,
 - 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. (data emisji Obligacji),
 - 4) wykupu Obligacji,
- zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym – Propozycji Nabycia Obligacji.


§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.

1. Regina Biskupska.....

2. Jerzy Mirgos.....

3. Sławomir Siedlarski.....

**Uchwała Zarządu nr XV/2018 JHM Development S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 9 sierpnia 2018 roku
w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii B**

§ 1

1. Zarząd spółki pod firmą JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach („Spółka”), działając na podstawie punktu 15.1. Warunków Emisji Obligacji serii B, przyjętych w brzmieniu określonym załącznikiem nr 1 do uchwały Zarządu nr XII/2018 JHM Development S.A. z dnia 30 lipca 2018 r. postanawia niniejszym o zmianie treści Warunków Emisji Obligacji serii B, w ten sposób, iż:
 - a) Punkt 5.12 Warunków Emisji Obligacji serii B otrzymuje brzmienie:

Emitent złoży najpóźniej w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki, działającego w imieniu własnym lecz na rzecz Obligatariuszy, oświadczenie w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 143% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 sierpnia 2022 r.
 - b) Punkt 7.1.03 Warunków Emisji Obligacji serii B otrzymuje brzmienie:

złożenia przez Emitenta oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego zgodnie z pkt 5.12 Warunków Emisji.
2. Zarząd przyjmuje tekst jednolity Warunków Emisji serii B w treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym.

Liczba Członków Zarządu – 3

Liczba obecnych Członków Zarządu -

Głosów „za” - 3

Głosów „przeciw” – 0

Głosów „wstrzymujących się” – 0

	ZA	PRZECIW	WSTRZYMUJĘ SIĘ
Regina Biskupska – Prezes Zarządu			
Jerzy Mirgos – Wiceprezes Zarządu			
Sławomir Siedlarski – Członek Zarządu			

Jednocześnie wskazujemy, że wszystkie zapisy na Obligacje złożone zostały po dacie zmiany Warunków Emisji Obligacji, o czym Subskrybenci zostali poinformowani w propozycji nabycia Obligacji. Informujemy, że żaden z Obligatariuszy nie wyraził sprzeciwu na zmianę Warunków Emisji.

16 Dokument określający warunki emisji Obligacji

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII B
SPÓŁKI POD FIRMĄ
JHM DEVELOPMENT S.A.
Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH**

Skierniewice, 30 lipca 2018 r.

*TEKST JEDNOLITY UWZGLĘDNIAJĄCY ZMIANY WPROWADZONE
ANEKSEM NR 1 Z DNIA 9 SIERPNIA 2018 R.*



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII B

1. DEFINICJE

1.1 W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

- 1.1.01 „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę pod firmą **MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 00-034 Warszawa, ulica Warecka 11A), REGON: 142748872 NIP: 521-358-98-35, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000374816, podmiot działający w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie wszelkich ustanowionych przed Dniem Emisji Obligacji, a także po Dniu Emisji Obligacji zabezpieczeń, w tym pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 1.1.02 „**ASO Catalyst**”, „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW i BondSpot pod nazwą CATALYST;
- 1.1.03 „**Banki Referencyjne**” oznacza Bank Zachodni WBK S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni;
- 1.1.04 „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000022931, NIP 5251006445, REGON 011606866, której kapitał zakładowy wynosi 10 000 000,00 zł (opłacony w całości);
- 1.1.05 „**Dematerializacja w KDPW**” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.06 „**Depozytariusz**” oznacza NS pełniący funkcję podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji na podstawie umowy zawartej z Emitentem oraz wewnętrznych regulacji NS, zaś w przypadku Dematerializacji w KDPW oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane są Obligacje;
- 1.1.07 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień wskazany w pkt 2.8 Warunków Emisji;
- 1.1.08 „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji; Dzień Przydziału jest tożsamy z Dniem Emisji;
- 1.1.09 „**Dzień Płatności Odsetek**” lub (w zależności od kontekstu) „**Dni Płatności Odsetek**” oznaczają dni wskazane w pkt 3.6 Warunków Emisji, w którym wypłacone będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.10 „**Dzień Ustalenia Odsetek**” oznacza dzień przypadający na siedem Dni Sesyjnych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego;
- 1.1.11 „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, w szczególności zgodnie z Regulacjami KDPW, inny najbliższy dzień, przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;

- 1.1.12 „**Dzień Przedterminowego Wykupu**” oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.13 „**Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.14 „**Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.15 „**Dzień Ustalenia Kwoty Okresowej Amortyzacji**” oznacza dzień przypadający na osiemnaste Dni Roboczych przed końcem danego Okresu Odsetkowego, na koniec którego ustalana jest wysokość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Escrow;
- 1.1.16 „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt 2.10.02 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.17 „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy;
- 1.1.18 „**Dzień Sesyjny**” oznacza dzień, w którym odbywa się sesja na GPW;
- 1.1.19 „**Emitent**” oznacza spółkę pod firmą **JHM Development S.A.** z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, NIP: 8361812427, REGON: 100522155, kapitał zakładowy 173 000 000,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.20 „**Ewidencja**” oznacza, odpowiednio, elektroniczny system rejestracji praw z Obligacji stanowiący ewidencję Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 3) Ustawy o Obligacjach prowadzoną przez Depozytariusza, a po Dematerializacji w KDPW oznacza rejestrację Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- 1.1.21 „**Formularz Przyjęcia**” oznacza pisemne oświadczenie Subskrybenta o przyjęciu Propozycji Nabycia;
- 1.1.22 „**GPW**” oznacza spółkę pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 00-498 Warszawa, ul. Książęca 4, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 000082312, NIP 5260250972, REGON 012021984, której kapitał zakładowy wynosi 41 972 000,00 zł (opłacony w całości);
- 1.1.23 „**Grupa Kapitałowa Emitenta**” oznacza Emitenta oraz podmioty zależne Emitenta;



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

- 1.1.24 „**Hipoteka**” oznacza ograniczone prawo rzeczowe rozumiane jako hipoteka łączna umowna, ustanowiona na Nieruchomości, zgodnie z pkt 5.2 i 5.3 Warunków emisji.
- 1.1.25 „**Inwestor**” oznacza podmiot, do którego została skierowana Propozycja Nabycia;
- 1.1.26 „**Kapitał Własny**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego wykazywanego w Sprawozdaniu Finansowym Emitenta.
- 1.1.27 „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- 1.1.28 „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Depozytariusza zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.29 „**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.30 „**Marża**” oznacza wartość wyrażoną w formie punktów procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa w celu ustalenia Kwoty Odsetek, o której mowa w pkt 3.1.05 Warunków Emisji;
- 1.1.31 „**Mirbud**” oznacza spółkę pod firmą Mirbud S.A. wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział KRS pod numerem 0000270385;
- 1.1.32 „**Nieruchomość**” oznacza rozumiane łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, Nieruchomość 6, Nieruchomość 7, Nieruchomość 8, Nieruchomość 9, Nieruchomość 10, Nieruchomość 11, Nieruchomość 12, Nieruchomość 13, Nieruchomość 14, Nieruchomość 15, Nieruchomość 16, przy czym jeśli Emitent działając zgodnie z punktem 5.3 Warunków Emisji złoży oświadczenie co do ustanowienia Hipoteki na mniejszej ilości nieruchomości, przy czym przez Nieruchomość rozumie się nieruchomości, na których ustanowiona zostanie Hipoteka zgodnie z warunkami określonymi niniejszymi Warunkami Emisji
- 1.1.33 „**NS**” oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym 3 494 747,00 zł (wpłacony w całości);
- 1.1.34 „**Obligacje**” oznacza instrumenty finansowe, opisane w pkt 2.1.01 Warunków Emisji;
- 1.1.35 „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku ich Dematerializacji w KDPW – posiadacz Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiórczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiórczego, jako uprawnionego z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiórczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiórczego;

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

- 1.1.36 „**Oferta**” oznacza ofertę nabycia Obligacji w obrocie pierwotnym w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach dokonywaną poprzez proponowanie nabycia Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznej oferty papierów wartościowych w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.37 „**Odsetki**” lub „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 3 Warunków Emisji;
- 1.1.38 „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do kolejnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne (włącznie);
- 1.1.39 „**Prawo upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 233, z późn. zm.);
- 1.1.40 „**Propozycja Nabycia**” oznacza dokument o którym mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m.in. Warunki Emisji Obligacji;
- 1.1.41 „**Przedterminowy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 8 Warunków Emisji;
- 1.1.42 „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.43 „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.44 „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji;
- 1.1.45 „**Sprawozdania Finansowe**” oznacza sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta lub skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta, przy czym jeśli Emitent sporządza zarówno jednostkowe jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, za Sprawozdania Finansowe uznaje się skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta;
- 1.1.46 „**Statut**” oznacza statut Emitenta;
- 1.1.47 „**Stopa Bazowa**” oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt 3.1.01 Warunków Emisji;
- 1.1.48 „**Strona internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem <http://jhmdevelopment.pl/> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.49 „**Subskrybent**” oznacza Inwestora, który przyjął Propozycję Nabycia;
- 1.1.50 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238 z późn. zm.);

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

- 1.1.51 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 94 z późn. zm.);
- 1.1.52 „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382 z późn. zm.);
- 1.1.53 „**Wartość Nominalna**” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.54 „**Warunki Emisji**” oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.55 „**Wskaźnik Dźwigni Finansowej**” oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitału Własnego liczony na podstawie skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych;
- 1.1.56 „**Wskaźnik LTV**” oznacza każdorazowo stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji do kwoty wartości przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości), zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) sporządzoną na dzień nie wcześniejszy niż 12 miesięcy od daty badania Wskaźnika LTV, z zastrzeżeniem iż środki zgromadzone na Rachunku Escrow pomniejszają zadłużenie uwzględnione we Wskaźniku LTV;
- 1.1.57 „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli;
- 1.1.58 „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1468.), jednakże z wyłączeniem wszystkich innych środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania;
- 1.1.59 „**Zarząd**” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.60 „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.61 „**zł**” oznacza walutę złoty polski (PLN);
- 1.2 O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie.
- 1.3 Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4 Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5 Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację Warunków Emisji.

Strona 6 z 36

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1 Instrument Finansowy

- 2.1.01 Obligacje serii B, na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu wyemitowane przez Emitenta.
- 2.1.02 Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji:
- a) złożeniu Propozycji Nabycia,
 - b) złożeniu Formularza Przyjęcia w odpowiedzi na Propozycję Nabycia,
 - c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, w terminach określonych w Propozycji Nabycia,
 - d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Propozycji Nabycia,
 - e) ujawnieniu w Ewidencji tych Subskrybentów, którym Emitent przydzielił Obligacje.
- 2.1.03 Inwestor może złożyć oświadczenie o przyjęciu Propozycji Nabycia tylko na warunkach w niej określonych.
- 2.1.04 Obligacje zostaną zapisane, po raz pierwszy, w Ewidencji w Dniu Emisji. W przypadku gdy, z przyczyn niezależnych od Depozytariusza, niemożliwym będzie zapisanie Obligacji w Ewidencji w Dniu Emisji, Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w następnym Dniu Roboczym po Dniu Emisji. Emitent ani Depozytariusz nie będzie zawiadamiał Obligatariuszy o dniu zapisania po raz pierwszy Obligacji w Ewidencji.
- 2.1.05 Obligacje są papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem posiadacza Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w Warunkach Emisji.
- 2.1.06 Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach. Przeniesienie praw z Obligacji staje się skuteczne z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 2.1.07 Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których - na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji - podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.
- 2.1.08 Po Dniu Emisji Emitent podejmie starania w celu Dematerializacji w KDPW.

2.2 Wskazanie podmiotu prowadzącego Ewidencję

- 2.2.01 Od dnia zapisania Obligacji w Ewidencji do dnia poprzedzającego Dematerializację w KDPW:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Przyokopowej 33, 01-208 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skiermiewicach

prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A., ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

2.2.02 W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – e-mail),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
- d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Depozytariuszowi przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

2.2.03 Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Depozytariuszowi wszelkich zmian danych podanych Depozytariuszowi, w szczególności danych wskazanych w pkt 2.2.02 Warunków Emisji.

2.2.04 W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt 2.2.01 koniecznych uprawnień do prowadzenia Ewidencji, Emitent może przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone w art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

2.2.05 Od dnia Dematerializacji w KDPW:

KDPW za pośrednictwem podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane są Obligacje.

2.3 Waluta Obligacji

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.4 Wartość nominalna jednej Obligacji

1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych.

2.5 Cena emisyjna Obligacji

1 000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).

2.6 Wielkość emisji

2.6.01 Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Emitent proponuje do nabycia 10 500 (słownie: dziesięć tysięcy pięćset) sztuk Obligacji.

2.6.02 Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 10 500 000,00 (słownie: dziesięć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych.

2.6.03 Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.

2.7 Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

2.7.01 Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz,

- a) w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;
- b) na podstawie Uchwały Zarządu nr XII/2018 spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 30 lipca 2018 r. w sprawie emisji obligacji serii B.

2.7.02 Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, o ile nastąpi Dematerializacja w KDPW odpowiednie regulacje KDPW oraz o ile zostaną wprowadzone do ASO odpowiednie regulacje ASO.

2.7.03 Emisja Obligacji jest skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy o Ofercie (w związku z powyższym nie ma wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego).

2.8 Dzień Przydziału Obligacji i Dzień Emisji Obligacji

2.8.01 Dniem Przydziału jest dzień 14 sierpnia 2018 r.

2.8.02 Z zastrzeżeniem pkt. 2.1.04, Dniem Emisji Obligacji jest dzień 14 sierpnia 2018 r.

2.8.03 Dzień Przydziału Obligacji jest tożsamy z Dniem Emisji Obligacji.

2.9 Próg Emisji

Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

2.10 Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu

2.10.01 Okres do wykupu Obligacji wynosi 36 miesięcy, tj. 3 lata liczone od Dnia Emisji Obligacji.

2.10.02 Dniem Wykupu jest dzień 14 sierpnia 2021 r.

2.10.03 Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

2.10.04 Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

2.11 Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

3. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA

3.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

3.1.01 Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierzwicach

- 3.1.02 Stopą Bazową jest stawka WIBOR3M podana przez agencję GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdego oficjalnego następcę tej stawki, dla depozytów trzymiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
- 3.1.03 Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zwróci się, bez zbędnej zwłoki, do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla depozytów złotych (o długości właściwej dla Stopy Bazowej) oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na warszawskim rynku międzybankowym i ustali Stopę Bazową jako średnią arytmetyczną stóp podanych przez Banki Referencyjne, pod warunkiem, że co najmniej 3 Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę).
- 3.1.04 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Odsetek.
- 3.1.05 Marża wynosi 4,30 p.p. (cztery i 30/100 punktów procentowych).
- 3.1.06 Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane.
- 3.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania**
- 3.2.01 Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.2.02 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 tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.3 Termin wypłaty oprocentowania**
- 3.3.01 Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim przypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 3.3.02 Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).
- 3.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania**
- 3.4.01 Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem Depozytariusza, odpowiednio, poprzez przelew środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Przyjęcia albo Rachunek Obligacji wskazany przez Obligatariusza.
- 3.4.02 W przypadku, gdy w Dniu Ustalenia Praw podmiotem prowadzącym Ewidencję będzie KDPW, wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana za pośrednictwem KDPW i podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, zgodnie z każdorazowo obowiązującymi regulacjami KDPW poprzez zasilenie środkami pieniężnymi rachunku służącego do obsługi Rachunku Obligacji. W przypadku rozbieżności

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierzniewicach

pomiędzy zapisami Warunków Emisji a regulacjami KDPW w okresie prowadzenia przez KDPW Ewidencji Obligacji, regulacje KDPW będą miały pierwszeństwo zastosowania, celem obsługi wypłaty wszelkich świadczeń oraz wykonania praw z tytułu Obligacji.

3.4.03 Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwała Obligacja na koniec Dnia Ustalenia Praw.

3.5 Wysokość Kwoty Odsetek

3.5.01 Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

„KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

„O” oznacza oprocentowanie Obligacji, na które składa się Stopa Bazowa powiększona o Marżę,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

3.5.02 Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

3.6 Dni Płatności Odsetek

3.6.01 Odsetki wypłacane są w dniach:

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	14 listopada 2018 r.
2.	14 lutego 2019 r.
3.	14 maja 2019 r.
4.	14 sierpnia 2019 r.
5.	14 listopada 2019 r.
6.	14 lutego 2020 r.
7.	14 maja 2020 r.
8.	14 sierpnia 2020 r.
9.	14 listopada 2020 r.
10.	14 lutego 2021 r.
11.	14 maja 2021 r.
12.	14 sierpnia 2021 r.

3.6.02 W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

Warunki emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

- 4.1** Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:
- 4.1.01 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
 - 4.1.02 świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
 - 4.1.03 świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w 8.3.01 Warunków Emisji.
- 4.2** W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługują będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 4.3** Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4** Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5** Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

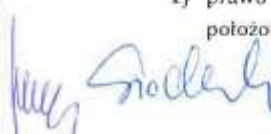
5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1** Obligacje emitowane są jako obligacje niezabezpieczone. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 5.2** Emitent zobowiązuje się nie później niż z Dniem Przydziału złożyć oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki łącznej umownej, ustanowionej każdorazowo na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5, Nieruchomości 6, Nieruchomości 7, Nieruchomości 8, Nieruchomości 9, Nieruchomości 10, Nieruchomości 11, Nieruchomości 12, Nieruchomości 13, Nieruchomości 14, Nieruchomości 15, Nieruchomości 16.

W przypadku gdy Emitent dokona przydziału Obligacji w liczbie mniejszej niż wskazana w pkt 2.6 Warunków Emisji może ustanowić zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji w formie Hipoteki na mniejszej ilości Nieruchomości, z tym zastrzeżeniem iż łączna wartość Nieruchomości, na których zostanie ustanowiona Hipoteka, określona zgodnie z Wyceną o której mowa w pkt 5.8., stanowić będzie co najmniej 143% wartości emisji Obligacji.

5.3 Warunki zabezpieczenia (Hipoteki)

- 5.3.01 Rodzaj hipoteki: umowna łączna,
- 5.3.02 Miejsce hipoteczne: **pierwsze miejsce** hipoteczne na Nieruchomości.
- 5.3.03 Przedmiot Hipoteki („Nieruchomość”), z zastrzeżeniem pkt 5.2. Warunków emisji stanowi łącznie:
 - 1) prawo własności lokalu niemieszkalnego o numerze 3, o powierzchni 16,88 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 168 w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

- Wejherowie, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056214/4 („Nieruchomość 1”)**, którego właścicielem jest Emitent;
- 2) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 7, o powierzchni 33,44 m², położonego przy ulicy Admirala Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056217/5 („Nieruchomość 2”)**, którego właścicielem jest Emitent;
 - 3) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 10, o powierzchni 31,63 m², położonego przy ulicy Admirala Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056219/9 („Nieruchomość 3”)**, którego właścicielem jest Emitent;
 - 4) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 11, o powierzchni 26,80 m², położonego przy ulicy Admirala Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056220/9 („Nieruchomość 4”)**, którego właścicielem jest Emitent;
 - 5) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 14, o powierzchni 23,36 m², położonego przy ulicy Admirala Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056222/3 („Nieruchomość 5”)**, którego właścicielem jest Emitent;
 - 6) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 20, o powierzchni 33,40 m², położonego przy ulicy Admirala Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056225/4 („Nieruchomość 6”)**, którego właścicielem jest Emitent;
 - 7) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 21, o powierzchni 23,62 m², położonego przy ulicy Admirala Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056226/1 („Nieruchomość 7”)**, którego właścicielem jest Emitent;
 - 8) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 24, o powierzchni 26,92 m², położonego przy ulicy Admirala Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056228/5 („Nieruchomość 8”)**, którego właścicielem jest Emitent;
 - 9) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 26, o powierzchni 28,84 m², położonego przy ulicy Admirala Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056229/2 („Nieruchomość 9”)**, którego właścicielem jest Emitent;



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

- 10) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 27, o powierzchni 23,16 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056230/2 („Nieruchomość 10”)**, którego właścicielem jest Emitent;
- 11) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 33, o powierzchni 32,67 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056234/0 („Nieruchomość 11”)**, którego właścicielem jest Emitent;
- 12) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 39, o powierzchni 28,80 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056239/5 („Nieruchomość 12”)**, którego właścicielem jest Emitent;
- 13) prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze 49, o powierzchni 31,23 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00056245/0 („Nieruchomość 13”)**, którego właścicielem jest Emitent;
- 14) prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej dwoma budynkami wielorodzinnymi o powierzchni użytkowej odpowiednio 1986,63,65 m² oraz 1825,9900 m², położonej w Helu, powiat pucki, województwo pomorskie, przy ul. Admirała Steyera 16, obejmującej działki ewidencyjne oznaczone nr 656, 652, 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 335/3, 336, 337/8, 655 z obrębu Hel o powierzchni 4 509 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00044688/0 („Nieruchomość 14”)**, której właścicielem jest Emitent;
- 15) prawo własności lokalu niemieszkalnego o numerze U6, o powierzchni 54,40 m², położonego przy ulicy Dębogórskiej 84 w Rumii, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD1W/00108591/3 („Nieruchomość 15”)**, którego właścicielem jest Emitent;
- 16) prawo własności lokalu niemieszkalnego o numerze U8, o powierzchni 110,70 m², położonego przy ulicy Dębogórskiej 84 w Rumii, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD1W/00108593/7 („Nieruchomość 16”)**, którego właścicielem jest Emitent.

5.4 Obciążenia istniejące oraz przyszłe na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości).

Na dzień zatwierdzenia Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości brak jest ujawnienia jakiegokolwiek wpisu o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, tj. hipoteki na Nieruchomości lub jakiegokolwiek wzmianki informującej, iż został złożony wniosek o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, tj. hipoteki.

5.5 Zmiana zakresu zabezpieczenia



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skiernewicach

Zabezpieczenie w postaci Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości będzie mogło zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta za zgodą Administratora Hipoteki, co każdorazowy Obligatariusz obejmujący lub nabywający Obligacje przyjmuje do wiadomości i na co wyraża jednocześnie zgodę - w ten sposób, iż Emitent za zgodą Administratora Zabezpieczenia oraz z zastrzeżeniem spełnienia się warunków, o których mowa w pkt 5.11 Warunków Emisji, będzie uprawniony do bez obciążeniowego wyodrębnienia i/lub zbycia lokali mieszkalnych usytuowanych na Nieruchomości.

5.6 Termin ustanowienia zabezpieczenia - Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona, tj. zostanie wydane prawomocne postanowienie właściwego sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie wpisu na pierwszym miejscu hipotecznym, na Nieruchomości **do dnia 30 listopada 2018 r.**

5.7 Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Hipoteki do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z ustanowionej na przedmiocie zabezpieczenia Obligacji Hipoteki.

Następnie Obligatariusze będą zobowiązani zgłosić się do Administratora Hipoteki i do przedłożenia Administratorowi Zabezpieczenia dokumentu poświadczającego zapis Obligacji na rzecz danego Obligatariusza w Ewidencji bądź do przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie celem wykazania przysługujących im praw z Obligacji.

Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

5.8 Wycena przedmiotu zabezpieczenia (przedmiotu Hipoteki)

5.8.01 Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego.



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

5.8.02 Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi wartość wyżej wskazanych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia przedstawia się następująco:

- 1) **wycena od Nieruchomości 1 do Nieruchomości 13 – 4.983.887 zł na dzień 12 marca 2018 r.**
- 2) **wycena od Nieruchomości 14 – 9.071.163 zł na dzień 17 marca 2018 r.**
- 3) **wycena Nieruchomości 15 oraz Nieruchomości 16 – 979 800 zł na dzień 26 lipca 2018 r.**

Zgodnie z dostarczonymi przez Emitenta operatami szacunkowymi łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia (ww. Nieruchomości) wynosi łącznie **15.034.850 złotych**.

5.9 Uzasadnienie wyboru podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia.

Podmiot dokonujący wycenę posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

5.10 Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości)

Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki.

5.11 Dozwolona sprzedaż Nieruchomości – Okresowa Amortyzacja Obligacji

Emitent może dokonać sprzedaży poszczególnych nieruchomości obciążonych Hipoteką bądź wyodrębnić z Nieruchomości i zbyć na rzecz osób trzecich lokale mieszkalne bądź usługowe, pod warunkiem uprzedniego zdeponowania na rachunku zastrzeżonym escrow („**Rachunek Escrow**”), którego jedynym dysponentem, do czasu wykupu wszystkich Obligacji, będzie Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, środków pieniężnych pochodzących bezpośrednio ze sprzedaży takiego lokalu bądź nieruchomości lub środków pieniężnych własnych Emitenta w wysokości odpowiadającej kwocie netto przewidzianej umową sprzedaży lokalu bądź nieruchomości.

Rachunek Escrow zostanie otwarty najpóźniej w Dniu Przydziału.

Po wpływie na Rachunek Escrow środków pieniężnych Administrator Hipoteki, z zastrzeżeniem iż w momencie wydania zgody na zwolnienie zabezpieczenia Wskaźnika LTV będzie nie wyższy niż 0,7 wyrazi zgodę na bezobciążeniową (bez Hipoteki) sprzedaż/ wyodrębnienie lokalu bądź nieruchomości obciążonej Hipoteką. Do czasu całkowitego wykupu przez Emitenta wszystkich Obligacji, środki gromadzone na Rachunku Escrow będą przeznaczone wyłącznie na spłatę zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym bieżących Odsetek oraz amortyzację zobowiązań.

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Celem weryfikacji wysokość wskaźnika LTV, Emitent przekaze Administratorowi Hipoteki oraz NS informacje co do wartości nominalnej istniejących Obligacji, kopie operatów szacunkowych dla Nieruchomości sporządzonych na dzień nie wcześniejszy niż 12 miesięcy od daty badania Wskaźnika LTV, kopie umów przyrzeczonych sprzedaży lokali mających być przedmiotem zwolnienia oraz informacje co do wysokości środków zgromadzonych na Rachunku Escrow, przy czym informacja ta będzie miała postać wyciągu z takiego rachunku.

Administrator Hipoteki wyda oświadczenie w przedmiocie wyrażenia zgody na zwolnienie zabezpieczenia w stosunku do danego lokalu bądź nieruchomości w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od daty otrzymania przez Administratora Hipoteki oraz NS informacji niezbędnych do określenia Wskaźnika LTV oraz pod warunkiem otrzymania w terminie 4 Dni Roboczych od dnia przekazania przez Emitenta przedmiotowych informacji, oświadczenia NS w przedmiocie wysokości Wskaźnika LTV. Oświadczenia i dokumenty, o których mowa w niniejszym ustępie mogą być przekazywane pomiędzy Emitentem, Administratorem Hipoteki oraz NS w drodze korespondencji email. Administrator Hipoteki oraz NS nie weryfikują ani nie potwierdzają informacji przekazanych im przez Emitenta, w zakresie ich poprawności, kompletności oraz zgodności ze stanem rzeczywistym i polegają w całości na informacjach im ujawnionych. W konsekwencji NS oraz Administrator Hipoteki nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody oraz koszty będące konsekwencją niekompletności bądź niepoprawności danych przekazywanych przez Emitenta.

We wszystkich Dniach Płatności Odsetek (porzawszy od pierwszego Dnia Płatności Odsetek, wyliczając Dzień Wykupu) Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego wykupu części Obligacji (zaokrąglonej w dół do jednej Obligacji), których wartość, rozumiana jako wartość nominalna Obligacji powiększona o należne Odsetki do Dnia Wykupu realizowanego w wyniku Okresowej Amortyzacji Obligacji, odpowiada kwocie jaka znajduje się na Rachunku Escrow według stanu na koniec Dnia Ustalenia Kwoty Okresowej Amortyzacji („Okresowa Amortyzacja Obligacji”). Informacje o wysokości środków pieniężnych jaka znajduje się na Rachunku Escrow każdorazowo oraz liczby wykupowanych Obligacji będzie przekazywana Obligatariuszom poprzez zamieszczenie na Stronie Internetowej Emitenta najpóźniej na następny Dzień Roboczy po Dniu Ustalenia Kwoty Okresowej Amortyzacji.

Emitent, za pośrednictwem Strony Internetowej, zawiadomi Obligatariuszy o liczbie Obligacji wykupywanych w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji nie później niż na 17 (siedemnaście) Dni Roboczych przed końcem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić Okresowa Amortyzacja Obligacji („Zawiadomienie”).

W Dniu Wykupu Emitent wykupi pozostałą niewykupioną w wyniku Okresowej Amortyzacji Obligacji część Obligacji.

Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu.

Z tytułu wykupu Obligacji w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji Obligatariuszom nie będzie przysługiwać dodatkowa premia.

W przypadku, gdy Okresowej Amortyzacji Obligacji podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Okresowej Amortyzacji Obligacji będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

przy czym:



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skiermiewicach

„LO”	oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).
„WO”	oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.
„LOPW”	oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji określonych w Zawiadomieniu.
„WWO”	oznacza wszystkie niewykupione Obligacje na dzień wyznaczania LO

W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Okresowej Amortyzacji Obligacji obliczona zgodnie z powyższym wzorem będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w Zawiadomieniu Emitenta, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Okresowej Amortyzacji Obligacji, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Okresowej Amortyzacji Obligacji będzie równa liczbie Obligacji określonej w Zawiadomieniu.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób wskazany powyżej, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Okresowej Amortyzacji Obligacji nastąpi w sposób losowy.

5.12 Dobrowolne poddanie się egzekucji

Emitent złoży najpóźniej w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na rzecz Administratora Hipoteki, działającego w imieniu własnym lecz na rzecz Obligatariuszy, oświadczenie w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązкови zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 143% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 sierpnia 2022 r.

6. CEL EMISJI

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

7. WARUNKI PRZYDZIAŁU OBLIGACJI

7.1 Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

- 7.1.01 złożenia przez Emitenta oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości zgodnie z postanowieniami pkt 5.1 – 5.3 Warunków Emisji;
- 7.1.02 otwarcia Rachunku Escrow zgodnie z pkt 5.11 Warunków Emisji;
- 7.1.03 złożenia przez Emitenta oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania zgodnie z pkt 5.12 Warunków Emisji.

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach

- 8.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 8.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

8.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji, a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

8.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

8.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego i takie Zadłużenie Finansowe nie zostanie zapłacone niezwłocznie bądź w terminie wskazanym przez wierzyciela lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy jednorazowo 1.000.000,00 (słownie: jednego miliona) złotych;



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta lub podmiot zależny Emitenta Zadłużenia Finansowego, o którym mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem Zadłużenia Finansowego, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- b) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu, chyba, że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji;
- c) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta (dalej: „Emitent lub Grupa”) wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania przez Emitenta lub Grupę wykupu bez spełnienia przez Emitenta lub Grupę Emitenta jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), chyba, że warunkiem tym będzie akceptacja przez Emitenta lub Grupę żądania, czynność pozorna lub inna czynność o sensie zbliżonym do ww.;
- d) jeżeli Emitent wykupi lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakiegokolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji;
- e) jeżeli Emitent dokona nabycia akcji lub udziałów innego podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, w skutek czego podmiot ten znajdzie się pod kontrolą Emitenta, przy czym podmiot ten wraz ze swoimi jednostkami zależnymi będzie w czasie objęcia kontroli dłużnikiem na skutek wyemitowanych przez siebie wcześniej obligacji, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu;
- f) jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 11 Warunków Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone;
- g) jeżeli Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakiegokolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji lub zobowiązań z jakiegokolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od upływu terminu na ich spełnienie;

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu uregulowania przez Emitenta zobowiązań, o których mowa powyżej. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed uregulowaniem zobowiązań, o którym mowa w zdaniu poprzednim, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- h) jeżeli dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej Emitenta na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 1.500.000,00 (słownie: milion pięćset tysięcy)

Warunki emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

złotych, chyba że Emitent podjął w przewidzianych przepisami terminach kroki prawne zmierzające do uchylenia zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji i spowodowało to skuteczne i prawomocne uchylenie ww. czynności;

- i) jeżeli MIRBUD przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
- j) jeżeli żadne akcje wyemitowane Emitenta nie będą przedmiotem notowań na rynku regulowanym;
- k) jeżeli dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku;
- l) jeżeli Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości;
- m) jeżeli Emitent oświadczy, że w stosunku do niego wszczęte zostało postępowanie restrukturyzacyjne lub inne równorzędne postępowanie;
- n) jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego;
- o) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- p) jeżeli wydane zostanie przez sąd prawomocne postanowienie o rozwiązaniu Emitenta albo podjęta zostanie uchwała zgromadzenia akcjonariuszy o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;
- q) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta ustanowi lub zezwoli na ustanowienie hipoteki na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub nieruchomości wobec której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, w celu zabezpieczenia zobowiązania podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, chyba że łączna bilansowa (tj. ujawniona w najbardziej aktualnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta) wartość nieruchomości, na których ustanowiono zabezpieczenia na rzecz podmiotów spoza Grupy Kapitałowej Emitenta nie przekracza 15 mln zł oraz stan ten będzie utrzymywał się nie krócej niż 45 dni;
- r) jeżeli Emitent nie przeznaczy środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z celem emisji Obligacji;
- s) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta nie ureguje terminowo, zgodnie z harmonogramem, jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Istotnego Zadłużenia Finansowego, z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie takiego naruszenia w przypadku naruszenia takiego harmonogramu. Za istotne Zadłużenie Finansowe uważa się na potrzeby niniejszego punktu zadłużenie którego kwota przekracza jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 1.000.000 zł (słownie: jeden milion) złotych;



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

- t) jeżeli Emitent dokona wypłaty dywidendy przekraczającej 30 % skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda, wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce, w tym z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia udziałów lub skupu udziałów lub udzielenia pożyczki na rzecz swoich udziałowców lub w jakikolwiek inny zbliżony ekonomicznie sposób rozdyponuje dochody na rzecz swoich udziałowców do momentu wykupu Obligacji;
- u) jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy Emitenta, a także nabędzie obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe emitowane przez podmioty nienależące do Grupy Kapitałowej Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 2.000.000,00 (słownie: dwa miliony) złotych;
- v) jeżeli Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy Kapitałowej Emitenta;
- w) jeżeli Emitent udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązania w inny sposób niż poprzez udzielenie poręczenia, ustanowienie hipoteki na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub nieruchomości wobec której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, dla jakiegokolwiek podmiotu innego niż podmiot należący do Grupy Kapitałowej Emitenta;
- x) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta dokona zbycia lub rozporządzenia na rzecz innego podmiotu, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiegokolwiek części swoich aktywów, chyba że sprzedaż przeprowadzona zostanie na warunkach rynkowych albo jej łączna wartość w roku obrotowym nie przekroczy 2.000.000,00 (słownie: dwóch milionów) złotych, przy czym sprzedaż z długim okresem odroczonej płatności (powyżej trzech miesięcy) uważana jest również za sprzedaż na warunkach nierynkowych;
- y) jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta dokona przeszacowań wartości nieruchomości zwiększających ich wartość bilansową, chyba że będzie to wynikało z nakładów poniesionych na daną nieruchomość lub będzie wymuszone obowiązującym prawem lub łączna wartość takich przeszacowań nie przekroczy wartości 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) złotych w przeciągu jednego roku obrotowego Emitenta;
- z) jeżeli Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany na podstawie Sprawozdań Finansowych Emitenta przekroczy wartość 0,6;
- aa) jeżeli wartość Wskaźnika LTV na koniec któregośkolwiek kwartału kalendarzowego w okresie od Dnia Przydziału do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji będzie wyższa niż 70%, chyba że, Emitent dokona Przedterminowego Wykupu na warunkach wskazanych w pkt 8.3 Warunków Emisji, tak że łączna wartość Nieruchomości pozwoli na zachowanie wartości Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 70%;
- bb) jeżeli Emitent zaprzestanie prowadzenia lub zmieni znacząco przedmiot prowadzonej przez Grupę Kapitałowej Emitenta działalności polegającej na

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie lokali handlowo - usługowych;

- cc) jeżeli przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych) lub jego przekształcenie (w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych);
- dd) jeżeli wskutek prawomocnych orzeczeń sądowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent zobowiązany będzie do zapłaty łącznych kwot przekraczających 10% kapitałów własnych Emitenta, których nie zapłaci w terminie wyznaczonym takim prawomocnym orzeczeniem lub ostatecznej decyzji (lub której nadano rygor natychmiastowej wymagalności);
- ee) jeżeli nie zostanie wydane postanowienie właściwego sądu w przedmiocie wpisu Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości w terminie do dnia 30 listopada 2018 r. lub wpis ten zostanie wykreślony z Księgi Wieczystej przed Dniem Wykupu Obligacji bez zgody Administratora Hipoteki.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu wydania postanowienia właściwego sądu w przedmiocie wpisu Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed wydaniem postanowienia właściwego sądu w przedmiocie wpisu Hipoteki na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomości, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

- ff) jeżeli wniosek o wpis Hipoteki zostanie cofnięty i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis;
- gg) jeżeli uprawomocni się orzeczenie właściwego sądu odmawiające wpisu Hipoteki w księdze wieczystej i w ciągu 7 dni nie zostanie złożony ponowny wniosek o wpis Hipoteki w Księdze wieczystej;
- hh) jeżeli Obligacje zostaną wycofane z obrotu na ASO Catalyst, w przypadku wprowadzenia ich do tego systemu obrotu;
- ii) jeżeli Emitent nie przekaze Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt 11 Warunków Emisji.

Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia ewentualnych wątpliwości uznaje się, że żądania wykupu Obligacji złożone Emitentowi przed przekazaniem Obligatariuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta;

8.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

8.2.05 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

Warunki Emisji obligacji serii B Spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Sierznie

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności.
- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 8.3.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem pkt 8.3.02, po dokonaniu zawiadomienia, o którym mowa w pkt 8.3.03, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Przedterminowego Wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - a) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w II, III, IV oraz V okresie odsetkowym;
 - b) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VI, VII, VIII oraz IX okresie odsetkowym;
 - c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w X oraz XI okresie odsetkowym.
- 8.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o Przedterminowym Wykupie, w którym określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz Dzień Przedterminowego Wykupu.
- 8.3.03 Emitent dokona zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 14 (czternaście) Dni Roboczych przed dniem stanowiącym wskazaną/określoną datę, w której ma nastąpić Przedterminowy Wykup.
- 8.3.04 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

„LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

„LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

8.3.05 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.04 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.03, LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

8.3.06 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.05, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

9.1 Emitent przewiduje wprowadzenia instytucji Zgromadzenia Obligatariuszy. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi załącznik nr 3 do Warunków Emisji.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

10.2 Zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, po Dniu Ustalenia Praw bezpośrednio poprzedzającym Dzień Wykupu, Obligacje nie mogą być przenoszone.

10.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO.

10.4 Po Dniu Emisji Emitent podejmie niezbędne działania w celu rejestracji Obligacji w KDPW. Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW Emitent podejmie stosowne działania mające na celu wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW i BondSpot.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

11.1 Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.



Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

- 11.2** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał półroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta, składające się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.3** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał kwartalne Sprawozdania Finansowe Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 11.4** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał informacje dotyczących poziomu przedsprzedaży lokali przez Emitenta w danym kwartale (umowy przedwstępne i deweloperskie) oraz poziomu przekazanych przez Grupę Emitenta lokali w danym kwartale, w terminie 15 Dni Roboczych od zakończenia danego kwartału, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.5** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji oświadczenia Zarządu Emitenta dotyczące spełniania zobowiązań zawartych w pkt. 8.2.03 Warunków Emisji oraz braku wystąpienia zdarzeń wymienionych w pkt. 8.2.03 Warunków Emisji według stanu na ostatni dzień w danym kwartale, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.6** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.7** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.1 - 11.3 Warunków Emisji zestawienia podpisanych umów na generalne wykonawstwo wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.8** Emitent, w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu będzie udostępniał aktualny wyciąg z operatu szacunkowego Nieruchomości sporządzonego przez uprawnionego biegłego rzeczoznawcę na dzień nie wcześniejszy niż 12 miesięcy od daty badania Wskaźnika LTV, poprzez zamieszczenie ich na Stronie internetowej Emitenta.
- 11.9** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej NS.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1** Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Depozytariusza za pomocą faksu, poczty

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Przyjęcia lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Propozycji Nabycia.

- 12.2 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:

12.2.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,

12.2.02 przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.

- 12.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.

- 12.4 Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

- 13.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

- 13.2 Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

14. OPODATKOWANIE

- 14.1 Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.

- 14.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

14.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);

14.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;

14.2.03 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

14.2.04 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;

14.2.05 Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;

14.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

15.1 Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Przyjęcia przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.

15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki prowadzącego Ewidencję

15.3 Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

15.4 Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

16. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

16.1 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

17. ZAŁĄCZNIKI

17.1 Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

17.2 Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Warunki Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Skierniewice, 30 lipca 2018 r.

Podpisy:

CZŁONEK ZARZĄDU

Sławomir Siedlarski

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

PREZES ZARZĄDU

Regina Biskupska

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

Pieczęć Emitenta:



Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Załącznik nr 1

**WARTOŚĆ ZACIĄgniĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ
PRZETERMINOWANYCH**

W imieniu Emitenta oświadczamy, że całkowita wartość jednostkowych zobowiązań Emitenta na dzień 30 czerwca 2018 r. wyniosła 31.157 tys. zł, z czego wartość 119 tys. to zobowiązania przeterminowane.

CZŁONEK ZARZĄDU

Sławomir SiedlarSKI

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

PREZES ZARZĄDU

Regina Biskupska

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Załącznik nr 2

OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

Zarząd Emitenta oznajmia, iż na dzień 30 czerwca 2018 r., niezaudytowana wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta wyniosła 31.157 tys. zł (dane jednostkowe Emitenta).

Emitent prowadzi swoją działalność przy wykorzystaniu kredytów bankowych. W związku z planowanym rozwojem Grupy, wartość zobowiązań z tytułu kredytów wobec instytucji finansowych może w przyszłości wzrosnąć. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji serii B, wzrost zobowiązań może w szczególności wynikać z realizacji projektu Apartamentów Zakopiańskich, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym numer 10/2017 z dnia 13 czerwca 2017 r. oraz inwestycji prowadzonych na terenie Skierniewic, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym numer 16/2018 z dnia 11 czerwca 2018 r.

Niezależnie od powyższego, Zarząd Emitenta zakłada, że wartość zobowiązań Emitenta (dane skonsolidowane) w okresie życia obligacji serii B będzie oscylować na poziomie, który umożliwi terminową obsługę wypłaty świadczeń wynikających z emisji obligacji serii B. Emitent zobowiązuje się, że wskaźnik zadłużenia finansowego netto (wyliczony przez odniesienie do ostatniego upublicznionego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta) do wartości kapitału własnego nie przekroczy 60 %.

CZŁONEK ZARZĄDU


Sławomir Siedlarski

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

PREZES ZARZĄDU


Regina Biskupska

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

Załącznik nr 3

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

§ 1

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

§ 2

W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach, decydują postanowienia Ustawy o Obligacjach.

§ 3

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

§ 4

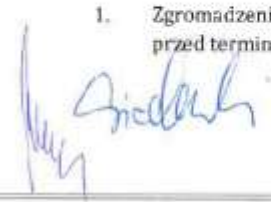
1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:
 - 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
 - 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
 - 3) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji,
 - 4) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy- zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:
 - 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
 - 2) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 5

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - 1) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 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, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
 - 2) z własnej inicjatywy.
2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem.

§ 6

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.



Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

2. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej oraz za pośrednictwem NS poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

§ 7

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

§ 8

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.
2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

§ 9

1. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia.
2. Lista, o której mowa w ust. 1, zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - 2) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
3. 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.
4. Obligatariusz ma prawo żądać co najmniej na 14 dni przed datą Zgromadzenia odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, chyba że dany dokument objęty będzie tajemnicą przedsiębiorstwa. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 10

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
3. Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

§ 11

W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta.

§ 12

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
2. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 13

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 14

1. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
2. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

§ 15

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.
2. Organ zarządzający Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

§ 16

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii B Spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skłerniewicach

§ 17

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

§ 18

1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 1 i 2 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 19

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.

§ 20

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. 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.

§ 21

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - 3) 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;
 - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii B spółki JHM Development S.A. z siedzibą w Skłerniewicach

§ 22

1. 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.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

CZŁONEK ZARZĄDU

Sławomir Siedlarski
Sławomir Siedlarski

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

PREZES ZARZĄDU

Regina Biskupska
Regina Biskupska

Podpis: _____

Imię Nazwisko

Stanowisko

17 Wycena przedmiotu zabezpieczenia

KANCELARIA RZECZOSZNAWCY MAJĄTKOWEGO MAGDALENA LIPIŃSKA
 96-100 SKIERNIEWICE, ul. Mszczonowska 33/35 pok. 111, tel. 0607 610 631,
 e-mail: magducha9@poczta.onet.pl

egz. nr 1

ZESTAWIENIE WARTOŚCI RYNKOWYCH LOKALI POŁOŻONYCH W APARTAMENTOWCU „FOKA”, ZLOKALIZOWANYM NA HELU, PRZY UL. STEYERA 16A i 16B określonych w operacie szacunkowym z dnia 12.03.2018r oraz w operacie szacunkowym z dnia 17.03.2018r.

W niniejszym opracowaniu na potrzeby Zleceniodawcy zestawiono tabelarycznie określone w dwóch operatach szacunkowych mojego autorstwa wartości rynkowe poszczególnych lokali usytuowanych w ekskluzywnym budynku „Apartamenty FOKA”, zlokalizowanym na Helu przy ul. Władysława Steyera 16B, pow. pucki, woj. pomorskie, stanowiących własność JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.

1/. Wartości rynkowe poszczególnych lokali (nieruchomości lokalowych) określone w operacie szacunkowym z dnia 12.03.2018 roku.

LOKALE MIESZKALNE - APARTAMENTY I LOKALE USŁUGOWE - HEL, UL. STEYERA 16B				
Lp.	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Nr Księgi Wieczystej	Wartość rynkowa
1.	3U	16,88	GD2W/00056214/4	221 564 zł
2.	7	33,44	GD2W/00056217/5	481 103 zł
3.	10	31,63	GD2W/00056219/9	436 145 zł
4.	11	26,80	GD2W/00056220/9	369 544 zł
5.	14	23,36	GD2W/00056222/3	322 110 zł
6.	20	33,40	GD2W/00056225/4	460 552 zł
7.	21	23,82	GD2W/00056228/1	325 895 zł
8.	24	26,92	GD2W/00056228/5	371 199 zł
9.	26	28,84	GD2W/00056229/2	397 674 zł
10.	27	23,16	GD2W/00056230/2	319 353 zł
11.	33	32,67	GD2W/00056234/0	450 486 zł
12.	39	28,80	GD2W/00056239/5	397 122 zł
13.	49	31,23	GD2W/00056245/0	451 340 zł
RAZEM		360,75		4 983 887 zł



2/. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem dwóch ekskluzywnych budynków „Apartamenty FOKA” wraz z infrastrukturą, położonej na Helu przy ul. Władysława Steyera 16A i 16B, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 335/3, 336, 337/8, 652, 655, 656 (obwód Hel [Nr 0001], jedn. ewid. 221101_1 Hel), pow. pucki, woj. pomorskie, stanowiącej własność JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18, określona w operacie szacunkowym z dnia 17.03.2018 roku.

LOKALE MIESZKALNE - APARTAMENTY I LOKALE USŁUGOWE - HEL, UL. STEYERA 16B				
Lp.	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Nr Księgi Wieczystej	Wartość rynkowa
1.	5	41,05	GD2W/00044688/0	529 862 zł
2.	6	33,09		456 277 zł
3.	18	41,00		529 017 zł
4.	19	33,17		457 380 zł
5.	22	33,14		456 968 zł
6.	40	22,90		315 767 zł
7.	44	58,42		740 780 zł
8.	47	29,58		401 283 zł
RAZEM		292,35		3 887 114 zł

LOKALE MIESZKALNE - APARTAMENTY I LOKALE USŁUGOWE - HEL, UL. STEYERA 16A				
Lp.	Numer lokalu	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Nr Księgi Wieczystej	Wartość rynkowa
1.	1	32,00	GD2W/00044688/0	420 026 zł
2.	2	33,88		444 703 zł
3.	3	23,49		308 326 zł
4.	4	23,99		314 888 zł
5.	5	43,18		528 511 zł
6.	5A/53	25,80		336 021 zł
7.	6	35,95		495 713 zł
8.	8	42,50		548 372 zł
9.	12	24,59		339 071 zł
10.	13	23,10		318 525 zł
11.	19	35,45		457 408 zł
12.	38	24,33		335 486 zł
13.	25	24,44		337 002 zł
RAZEM		392,50		5 184 050 zł

RAZEM WARTOŚĆ RYNKOWA WYNOŚI:

14 055 051 zł

Słownie: czternaście milionów pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćdziesiąt jeden złotych.

HEL



Skierniewice: 25.07.2018r.

2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości:	
<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U6 o powierzchni użytkowej 54,40m², (lokal użytkowy), położona w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami na parterze, przy ul. Dębogórskiej 84 w Rumii, pow. wejherowski, woj. pomorskie. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości lokalowej uregulowany jest w Księdze Wieczystej Nr GD1W/00108591/3 urządzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego wraz z udziałem 5440/1703380 w prawie własności gruntu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr ewid. 417/3 o pow. 9430m² (obręb 0012, jedn. ewid. 221502_1 Rumia) i częściach wspólnych budynku.</p> <p>Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami na parterze, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość lokalowa, znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej dla osiedla. Dojazd do nieruchomości ulicą Dębogórską o nawierzchni asfaltowej. Obiekt o konstrukcji trwałej, o 5 kondygnacja nadziemnych (w tym poddasze), podpiwniczony, wybudowany w roku 2010. Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociagową, kanalizacyjną, gazową, tel. c.e.w. oraz CO.</p> <p>Objęty wyceną lokal użytkowy nr U6 usytuowany jest na parterze budynku jako lokal środkowy i składa się z pomieszczenia usługowego i łazienki.</p>	
Cel wyceny:	
Określenie wartości rynkowej odrębnej własności lokalu użytkowego do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności.	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (lokal U6):	
<p>345 800 zł</p> <p><i>Słownie: trzysta czterdzieści pięć tysięcy osiemset złotych.</i></p>	
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	26.07.2018r.
Autor operatu:	<p>Rzecznawca majątkowy mgr Magdalena Lipińska zam. Paszczonów 21. 89 – 420 Łyszkowice</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 4692 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego zaśw. nr 32B04.XI/07</p>



RUMIA, UL. DĘBOGÓRSKA 84

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości:	
<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U8 o powierzchni użytkowej 110,70m², (lokal użytkowy), położona w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami na parterze, przy ul. Dębogórskiej 84 w Rumii, pow. wejherowski, woj. pomorskie. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości lokalowej uregulowany jest w Księdze Wieczystej Nr GD1W/00108593/7 urządzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności samodzielnego lokalu użytkowego wraz z udziałem 11070/1703380 w prawie własności gruntu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr ewid. 417/3 o pow. 9430m² (obręb 0012, jedn. ewid. 221502_1 Rumia) i częściach wspólnych budynku.</p> <p>Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami na parterze, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość lokalowa, znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej dla osiedla. Dojazd do nieruchomości ulicą Dębogórską o nawierzchni asfaltowej. Obiekt o konstrukcji trwałej, o 5 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), podpiwniczony, wybudowany w roku 2010. Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, tel. c.c.w. oraz CO.</p> <p>Objęty wyceną lokal użytkowy nr U8 usytuowany jest na parterze budynku jako lokal środkowy i składa się z 2 biura sprzedaży, 2 pomieszczenia biurowe, poni. kuchenne, pom. gosp., przedsionek i WC.</p>	
Cel wyceny:	
Określenie wartości rynkowej odrębnej własności lokalu użytkowego do ustalenia zabezpieczenia wierzytelności.	
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (lokal U8):	
<p>634 000 zł</p> <p><i>Słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące złotych.</i></p>	
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	26.07.2018r.
Autor operatu:	<p>Rzecznik majątkowy mgr Magdalena Lipińska zam. Pszczonów 21, 99 – 420 Łyżkowice Uprawnienia zawodowe nr 4592 Seminarium nt. szacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb sektora bankowego załw. nr 3280/LXV07</p>



RUMIA, UL. DĘBOGÓRSKA 84

18 Umowa o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

Niniejsza Umowa, zwana dalej „**Umową**” została zawarta w dniu 30 lipca 2018 r. w Warszawie, pomiędzy:

- (1) **MWW TRUSTEES Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-034 Warszawa, ulica Warecka 11A), REGON: 142748872 NIP: 521-358-98-35, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000374816, zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**”, reprezentowaną przez Piotra Wieczorka – Członka Zarządu;

oraz

- (2) **JHM Development S.A.** z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, NIP: 8361812427, REGON: 100522155, kapitał zakładowy 173 000 000,00 zł (wpłacony w całości) zwaną dalej „**Emitentem**”, reprezentowaną przez: Reginę Biskupską – Prezes Zarządu i Sławomira Siedlarskiego – Członka Zarządu

Emitent i Administrator Zabezpieczenia w dalszej części Umowy zwani będą również łącznie „**Stronami**”.

Zważywszy, że

- 1) na mocy: uchwały Nr XII/2018 Zarządu Emitenta z dnia 30 lipca 2018 roku w sprawie emisji obligacji serii B, Emitent wyemitował nie więcej niż 10 500 (dziesięć tysięcy pięćset) sztuk obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 10.500.000,00 zł (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych) („**Obligacje**”);
- 2) szczegółowe warunki, na których emitowane są Obligacje zostały określone w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 30 lipca 2018 roku, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej Umowy („**Warunki Emisji Obligacji**”);
- 3) wykup Obligacji, z zastrzeżeniem postanowień o prawie do wcześniejszego wykupu Obligacji na warunkach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji, nastąpi w dniu 14 sierpnia 2021 roku, a wypłata odsetek będzie następować w terminach i w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji;
- 4) Emitent jest właścicielem:
 - a) lokalu niemieszkalnego o numerze 3, o powierzchni 16,88 m², położonego przy ulicy Admirala Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy



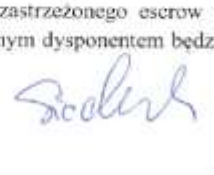

1

Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056214/4 („Nieruchomość 1”);

- b) lokalu mieszkalnego o numerze 7, o powierzchni 33,44 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056217/5 („Nieruchomość 2”);
- c) lokalu mieszkalnego o numerze 10, o powierzchni 31,63 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056219/9 („Nieruchomość 3”);
- d) lokalu mieszkalnego o numerze 11, o powierzchni 26,80 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056220/9 („Nieruchomość 4”);
- e) lokalu mieszkalnego o numerze 14, o powierzchni 23,36 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056222/3 („Nieruchomość 5”);
- f) lokalu mieszkalnego o numerze 20, o powierzchni 33,40 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056225/4 („Nieruchomość 6”);
- g) lokalu mieszkalnego o numerze 21, o powierzchni 23,62 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056226/1 („Nieruchomość 7”);
- h) lokalu mieszkalnego o numerze 24, o powierzchni 26,92 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056228/5 („Nieruchomość 8”);
- i) lokalu mieszkalnego o numerze 26, o powierzchni 28,84 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056229/2 („Nieruchomość 9”);
- j) lokalu mieszkalnego o numerze 27, o powierzchni 23,16 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056230/2 („Nieruchomość 10”);
- k) lokalu mieszkalnego o numerze 33, o powierzchni 32,67 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056234/0 („Nieruchomość 11”);



- l) lokalu mieszkalnego o numerze 39, o powierzchni 28,80 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056239/5 („Nieruchomość 12”);
 - m) lokalu mieszkalnego o numerze 49, o powierzchni 31,23 m², położonego przy ulicy Admirała Steyera 16B w Helu, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze GD2W/00056245/0 („Nieruchomość 13”);
 - n) nieruchomości gruntowej, zabudowanej dwoma budynkami wielorodzinnymi o powierzchni użytkowej odpowiednio 1986,63 m² oraz 1825,9900 m², położonej w Helu, powiat pucki, województwo pomorskie, przy ul. Admirała Steyera 16, obejmującej działki ewidencyjne oznaczone nr 656, 652, 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 335/3, 336, 337/8, 655 z obrębu Hel o powierzchni 4 509 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą o numerze **GD2W/00044688/0** („Nieruchomość 14”);
 - o) lokalu niemieszkalnego o numerze U6, o powierzchni 54,40 m², położonego przy ulicy Dębogórskiej 84 w Rumii, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1W/00108591/3 („Nieruchomość 15”);
 - p) lokalu niemieszkalnego o numerze U8, o powierzchni 110,70 m², położonego przy ulicy Dębogórskiej 84 w Rumii, dla którego Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze GD1W/00108593/7 („Nieruchomość 16”);
- przy czym Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, Nieruchomość 6, Nieruchomość 7, Nieruchomość 8, Nieruchomość 9, Nieruchomość 10, Nieruchomość 11, Nieruchomość 12, Nieruchomość 13, Nieruchomość 14, Nieruchomość 15 oraz Nieruchomość 16 dalej łącznie zwane będą **Nieruchomościami**, z tym zastrzeżeniem, iż jeśli Emitent działając zgodnie z punktem 5.3. Warunków Emisji Obligacji, złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki na mniejszej ilości nieruchomości, przez Nieruchomość rozumie się nieruchomości, na których ustanowiona zostanie Hipoteka zgodnie z warunkami określonymi w Warunkach Emisji Obligacji.
5. Tytułem zabezpieczenia Obligacji Emitent zobowiązany jest do ustanowienia w terminie do dnia 30 listopada 2018 r. hipoteki umownej łącznej na Nieruchomości na pierwszym miejscu hipotecznym – w odniesieniu do każdej z nieruchomości - z sumą hipoteki stanowiącą nie mniej niż 143% wartości nominalnej istniejących i niewykupionych Obligacji („**Hipoteka**”)
 6. Hipoteka zostanie ustanowiona przez Emitenta na podstawie oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego i będzie zabezpieczać wszelkie obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta a wynikające z Obligacji, przy czym Emitent ustanowi jednocześnie ze złożeniem oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości celem zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji;
 7. Do dnia przydziału Obligacji, Emitent zawrze umowę rachunku zastrzeżonego escrow w wybranym przez siebie banku („**Rachunek Escrow**”), którego jedynym dysponentem będzie

 3 

Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1 Definicje

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) **Dzień Roboczy** - oznacza dzień, który nie jest sobotą, niedzielą lub dniem wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28 ze zmianami);
- 2) **Hipoteka** – oznacza hipotekę łączną umowną, zabezpieczającą wierzytelności pieniężne Obligatariuszy, ustanowioną na Nieruchomości przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń – jako wierzyciela hipotecznego, na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki;
- 3) **Nieruchomość** – oznacza łącznie Nieruchomości od 1 do 16, przy czym jeśli Emitent działając zgodnie z punktem 5.3. Warunków Emisji Obligacji, złoży Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki na mniejszej ilości nieruchomości, przez Nieruchomość rozumie się nieruchomości, na których ustanowiona zostanie Hipoteka zgodnie z warunkami określonymi w Warunkach Emisji Obligacji.
- 4) **Obligacje** – oznaczają nie więcej niż 10 500 (dziesięć tysięcy pięćset) sztuk obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 10.500.000,00 zł (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych) wyemitowanych przez Emitenta;
- 5) **Obligatariusz** – oznacza podmiot, któremu stosownie do Warunków Emisji Obligacji przysługują prawa z Obligacji;
- 6) **Okres Zabezpieczenia** - okres rozpoczynający się w dniu przydziału Obligacji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach i kończący się w dniu, w którym Zabezpieczone Wierzytelności zostaną ważnie, skutecznie i bezwarunkowo spłacone lub zaspokojone w całości, w wyniku czego wygasną;
- 7) **Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki** – oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej w rozumieniu art. 31 ust. 1 Ustawy o obligacjach, do którego złożenia, w celu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji zobowiązany Emitent;
- 8) **Rachunek Escrow** - rachunek zastrzeżony escrow utworzony przez Emitenta na zasadach określonych Warunkami Emisji Obligacji w dowolnym banku celem ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji, którego jedynym dysponentem będzie Administrator Zabezpieczeń;
- 9) **Umowa** - oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
- 10) **Ustawa o księgach wieczystych i hipotece** – oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zmianami);
- 11) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238 z późn. zm.)



- 12) **Warunki Emisji Obligacji** – oznaczają szczegółowe warunki, sporządzone zgodnie z art. 5 Ustawy o Obligacjach i przyjęte uchwałą Nr XII/2018 Zarządu Emitenta z dnia 30 lipca 2018 roku, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej Umowy;
- 13) **Zabezpieczenia** – łącznie Hipoteka oraz zobowiązanie do utworzenia Rachunku Escrow;
- 14) **Zabezpieczone Wierzytelności** - wszystkie obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, wynikające z Obligacji;

§ 2 Parametry emisji Obligacji, Suma Hipoteki

1. Szczegółowe informacje dotyczące emisji Obligacji, w tym w szczególności ich oprocentowania i terminu oraz sposobu wykupu, zawarte zostaną w Warunkach Emisji Obligacji.
2. Suma hipoteczna wynosić będzie nie mniej niż 143% wartości nominalnej istniejących i niewykupionych Obligacji na dzień złożenia przez Emitenta Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki.
3. Łączna wartość Nieruchomości, określona na podstawie wycen sporządzonych przez podmiot posiadający doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowujący bezstronność i niezależność, zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach: sporządzonych odpowiednio:
 - a) dla Nieruchomości od 1 do 13 na dzień 12 marca 2018 r. – 4.983.887 zł
 - b) dla Nieruchomości 14 na dzień 17 marca 2018 r. – 9.071.163 zł
 - c) dla Nieruchomości 15 oraz Nieruchomości 16 na dzień 26 lipca 2018 r. – 979 800 złtj. łącznie 15.034.850 złotych.

§ 3 Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń

1. Niniejszym Emitent, na podstawie niniejszej Umowy, powołuje Administratora Zabezpieczeń jako administratora zabezpieczeń, w tym administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach, a Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora zabezpieczenia na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
2. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

§ 4 Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się, w terminach określonych Warunkami Emisji:
 - a) złożyć przed notariuszem Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości oraz przedłożyć Administratorowi Zabezpieczeń wraz z wypisem takiego Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki, wypis oświadczenia złożonego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego Emitent podda się egzekucji z Nieruchomości celem zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji, przy czym oświadczenia zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
 - b) otworzyć Rachunek Escrow oraz przelewać bądź spowodować przelewanie na ten rachunek wszelkich kwot pieniężnych z tytułu sprzedaży jakiejkolwiek Nieruchomości, bądź lokalu

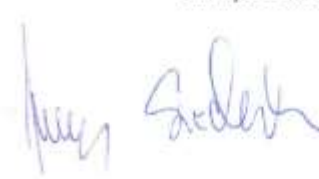


wyodrębnionego z Nieruchomości będącej przedmiotem Hipoteki, przy czym Emitent jest uprawniony do wpłaty na Rachunek Escrow także środków własnych w wysokości odpowiadającej cenie netto sprzedaży takiej nieruchomości przed otrzymaniem środków od nabywcy nieruchomości. W przypadku przekazania przez Emitenta na Rachunek Escrow środków własnych, Emitent nie jest uprawniony do dodatkowej wpłaty na Rachunek Escrow środków uzyskanych następnie od nabywcy nieruchomości.

2. Niezależnie od postanowień ust. 1 powyżej, Emitent zobowiązany będzie udzielać Administratorowi Zabezpieczeń, w każdym przypadku nie później niż w terminie 7 Dni Roboczych od otrzymania żądania, informacji dotyczących wypełniania przez Emitenta, zobowiązań do ustanowienia Zabezpieczeń, co do stanu Nieruchomości, w tym jej wartości rynkowej oraz co do środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Escrow.
3. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania, celem utrzymania w mocy Zabezpieczeń, aż do pełnego zaspokojenia wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy oraz zapewnienia, iż Nieruchomość znajduje się w stanie umożliwiającym zaspokojenie wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
4. Emitent zapewni, Administratorowi Zabezpieczeń, jego wyznaczonym pracownikom, współpracownikom bądź doradcom, prawo zbadania ustanowionych Zabezpieczeń, obejmuje również uprawnienie co do kontroli stanu fizycznego i prawnego Nieruchomości, a na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń udzieli stosownych pełnomocnictw, w zakresie niezbędnych dla realizacji uprawnień Administratora określonych niniejszym ustępem.
5. Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 Dni Roboczych od zaistnienia odpowiedniego zdarzenia poinformuje Administratora Zabezpieczeń o zaistnieniu jakiegokolwiek przesłanki wcześniejszego wykupu Obligacji, złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, bądź o wystąpieniu jakiegokolwiek przypadku naruszenia przewidzianego przez Warunki Emisji Obligacji. Informacja przekazywana Emitentowi powinna zawierać opis zdarzenia, będącego podstawą wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazanie ilości Obligacji, objętych żądaniem wcześniejszego wykupu bądź podlegających takiemu wcześniejszemu wykupowi, a w razie gdyby było to konieczne dla oceny zdarzenia, dokumenty dotyczące takiego zdarzenia.

§ 5 Prawa i Obowiązki Administratora Zabezpieczeń

1. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony i zobowiązany do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń, wynikających z ustanowienia Zabezpieczeń i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Zabezpieczeń, w sposób rozsądnie satysfakcjonujący dla Obligatariuszy, bez pokrzywdzenia Emitenta.
2. Pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a) monitorowania stanu wpisów w księgach wieczystych Nieruchomości, jak również – w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru złożonych wniosków o wpis – do przeglądania akt ksiąg wieczystych;
 - b) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z Zabezpieczeń ich wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji.



- c) podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, w tym do uzyskania tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienia z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
 - d) wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z Zabezpieczeń i przekazania każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z Zabezpieczeń, proporcjonalnie do wysokości wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej wysokości Zabezpieczonych Wierzytelności,
 - e) wydawania Emitentowi promes oraz oświadczeń o wyrażeniu zgody na zwolnienie lokali wyodrębnionych z Nieruchomości spod Hipoteki;
 - f) informowania znanych mu Obligatariuszy o planowanych działaniach wobec Emitenta w związku z niewykonaniem przez niego zobowiązań wynikających z Obligacji.
3. Przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z zapytaniem, czy Emitent terminowo wypełnia swoje zobowiązania z tytułu Obligacji. Emitent zaś zobowiązany jest udzielić odpowiedzi niezwłocznie, a na żądanie Administratora Zabezpieczeń – w formie pisemnej.
4. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie. Czynności Administratora Zabezpieczeń są czynnościami starannego działania. W szczególności Umowa nie stanowi zobowiązania pozyskania jakichkolwiek środków z tytułu Zabezpieczenia. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność dochodzenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotów Zabezpieczeń.
5. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za skuteczne ustanowienie Zabezpieczeń oraz ich prawidłowość, jak również za ważność lub skuteczność Zabezpieczeń w okresie istnienia Zabezpieczonych Wierzytelności.
6. Administrator Zabezpieczeń nie może wykonywać czynności, które naruszałaby interes Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczeń nie może rozporządzać Zabezpieczeniami ani zabezpieczonymi wierzytelnościami w sposób inny niż wprost określony Warunkami Emisji Obligacji. Zmiana treści Zabezpieczeń może zostać dokonana tylko w sposób określony treścią Warunków Emisji Obligacji.
7. Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność wyłącznie za szkodę będącą następstwem umyślnych działań lub zaniechań Administratora Zabezpieczeń.
8. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń woli wyrażających zgodę na zniesienie Zabezpieczeń w przypadku wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności.
9. Administrator Zabezpieczeń na pisemne żądanie Emitenta oraz z zastrzeżeniem spełnienia się warunków określonych treścią Warunków Emisji Obligacji, wyda w terminie 7 Dni Roboczych od daty przedłożenia takiego pisemnego żądania, oświadczenie o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie bądź/i sprzedaż lokalu, a w razie konieczności promesę wydania takiego oświadczenia. W treści promesy Administrator Zabezpieczeń może określić warunki wydania oświadczenia o zgodzie na bezobciążeniowe wyodrębnienie bądź/i sprzedaż lokalu, a w szczególności zastrzec, iż wydanie oświadczenia nastąpi pod warunkiem uznania Rachunku Escrow kwotą stanowiącą cenę netto sprzedaży takiego lokalu. Emitent przekaze Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie niezbędne informacje celem zidentyfikowania nieruchomości będących przedmiotem zbycia, w tym w szczególności informacje co do jej oznaczenia, księgi wieczystej,

oraz ceny sprzedaży, a także dokumenty będące podstawą stwierdzenia ziszczenia się warunków określonych Warunkami Emisji Obligacji. Oświadczenia, o których mowa w niniejszym ustępie będą miały formę zasadniczo zgodną z załącznikiem nr 2 i 3 do Umowy.

10. Na żądanie Emitenta oraz z zastrzeżeniem spełnienia się przesłanek Okresowej Amortyzacji Obligacji, określonych punktem 5.11 Warunków Emisji, Administrator Zabezpieczeń wyda pisemną dyspozycję zwolnienia środków zgromadzonych na Rachunku Escrow, celem realizacji procedury Okresowej Amortyzacji Obligacji.

§ 6 Dochodzenie zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności

1. Administrator Zabezpieczenia ma prawo dochodzenia zaspokojenia Zabezpieczonych wierzytelności po spełnieniu się w odniesieniu do poszczególnych Zabezpieczeń warunków określonych Warunkami Emisji Obligacji.
2. Administrator Zabezpieczeń może według swego uznania i wyboru dążyć do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności z całości lub w części z poszczególnych Zabezpieczeń.
3. W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń, w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Zabezpieczeń może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Zabezpieczeń wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.
4. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 14 (czternastu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności. Niepodjęcie czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, będzie upoważniać Administratora Zabezpieczeń do rozpoczęcia procedury zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z ustanowionej na przedmiocie zabezpieczenia Obligacji Hipoteki.
5. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia z tytułu wierzytelności wynikających z Obligacji, będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
6. Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.
7. W przypadku, gdyby kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu poszczególnych Zabezpieczeń przekraczały wartość Zabezpieczonej Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się zapewnić wpłatę nadwyżki na rachunek wskazany w tym celu przez Emitenta na piśmie, w terminie 14 Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi Zabezpieczeń przez Emitenta danych dotyczących powyższego rachunku bankowego.



§ 7 Wynagrodzenie, Koszty

Sadler 9/11

§ 8 Wygaśnięcie Zabezpieczeń

1. O ile obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej, Zabezpieczenia wygasną i zostaną zwolnione po upływie Okresu Zabezpieczenia.
2. Po wygaśnięciu Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, na wniosek i na koszt Emitenta, Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie wystawi i doręczy Emitentowi wszelkie dokumenty i zaświadczenia niezbędne do zniesienia Zabezpieczeń.

§ 9 Czas trwania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności albo z dniem dokonania przez Administratora Zabezpieczeń rozliczenia kwot uzyskanych w wyniku postępowań egzekucyjnych zmierzających do zaspokojenia roszczeń obligatariuszy z tytułu Obligacji, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.
2. W przypadku gdy okaże się, że którekolwiek z postanowień Umowy jest nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy zostaną utrzymane w mocy, chyba, że z okoliczności wynikać w sposób oczywisty będzie, że bez tych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta. Strony będą podejmować działania zmierzające do zastąpienia nieważnych lub nieskutecznych postanowień postanowieniami ważnymi i skutecznymi o maksymalnie zbliżonym celu i treści.

§ 10 Poufność

Strony zachowają poufność co do wszelkich postanowień Umowy, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa i uzasadnionego interesu Strony.



10

§ 11 Doręczenia

1. Wszelką korespondencję związaną z realizacją Umowy, Strony będą sobie doręczać na adresy wskazane w komparycji Umowy.
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do informowania drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń, co nie stanowi zmiany Umowy, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji na dotychczasowy adres.

§ 12 Postanowienia końcowe

1. Umowa podlega prawu polskiemu.
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.



Administrator Zabezpieczenia

CZŁONEK ZARZĄDU

Sławomir Siedlarski

PREZES ZARZĄDU

Regina Biskupska

Emiscent

JHM DEVELOPMENT S.A.
55-100 Świdnica, ul. Unii Europejskiej 18
tel. +48 49 833 95-89, fax +48 46 833-61-28
NIP 8361812427, REGON 100522155

Załączniki:

1. Warunki Emisji Obligacji;
2. Projekt promesy na zwolnienie lokalu spod hipoteki;
3. Projekt oświadczenia o zgodzie na zwolnieniu spod hipoteki.

19 Akt ustanowienia hipoteki umownej łącznej na rzecz Administratora Hipoteki oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego

KANCELARIA NOTARIALNA
Wojciech Fortuński - notariusz
Paweł Gmerek - notariusz
Spółka cywilna
05-500 Piaseczno, ul. Kościuszki 17
tel./fax: 22 756-76-00
NIP: 123-05-40-019, REG. 012498897

WYPIS

REPERTORIUM A NR 8187 /2018

AKT NOTARIALNY

Dnia czternastego sierpnia dwa tysiące osiemnastego roku (14-08-2018), 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 18 w Skierniewicach – stawili się: -----

1. **Regina Maria BISKUPSKA** (PESEL: _____), zamieszkała pod adresem:

Prezes Zarządu, -----

2. **Sławomir Krzysztof SIEDLARSKI** (PESEL: _____), zamieszkały pod adresem:

– Członek Zarządu, -----

oboje 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 18, REGON: 100522155, NIP: 8361812427), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000372753, zgodnie z załączonym do niniejszego aktu notarialnego wydrukiem komputerowym odpowiadającym odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wydanym na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 roku, poz.986) przez Centralną Informację Krajowego Rejestru

Sądowego w dniu 14 sierpnia 2018 roku, godz. 5²², -----

Spółka pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach w dalszej części aktu zwana jest także „Emitentem”, zaś spółka pod firmą: MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w dalszej części aktu zwana jest także „Administratorem”. -----

Tożsamość stawających Notariusz ustalił na podstawie okazanych dowodów osobistych: ad.1 – (ważny do dnia 15 kwietnia 2023 roku) i ad.2 – (ważny do dnia 8 lutego 2022 roku), zaś podane adresy zamieszkania – na podstawie oświadczeń. -----

Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski w imieniu 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 jakiegokolwiek okoliczności wyłączające prawidłowe ich umocowanie do reprezentowania wymienionej osoby prawnej i skutecznego złożenia oświadczeń w imieniu i na rzecz reprezentowanej Spółki, zawartych w niniejszym akcie notarialnym, -----
- zgodnie z brzmieniem §31 ust.2 Statutu Spółki – na ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego, dokumentowanego niniejszym aktem notarialnym – zgodę wyraził Zarząd Spółki (jako organ uprawniony) poprzez podjęcie w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku uchwały oznaczonej nr XVII/2018; protokół z posiedzenia Zarządu dokumentujący, między innymi, przedmiotową uchwałę – został załączony do niniejszego aktu. -----

Ponadto Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach zapewniają, że: -----

- na dokonanie dokumentowanych tym aktem czynności, nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki, -----

- wobec powyższej uchwały – na dzień zawarcia niniejszej umowy – nie zostało wszczęte postępowanie o uchylenie, unieważnienie, bądź uznanie za nieistniejącą przedmiotowej uchwały.-----

**AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ
ŁĄCZNEJ NA RZECZ ADMINISTRATORA HIPOTEKI
ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ
EGZEKUCJI W TRYBIE ART.777 §1 PKT.5)
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

§1.I. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056214/4, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal niemieszkalny oznaczony jako: „3 NIEM” (trzy słownie „NIEM”), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym i łazienki, o powierzchni użytkowej 16,88m² (szesnaście całych i osiemdziesiąt osiem setnych metra kwadratowego), usytuowany na I (pierwszej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirała Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim.-----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 3 NIEM przysługuje udział wynoszący ¹⁶⁸⁸/₃₈₁₂₆₂ (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt osiem trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąte drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 3 NIEM ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 18 (osiemnaście).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11¹⁰, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WAII/14.8/6/2018.-----

II. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056217/5, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 7 (siedem), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 33,44m² (trzydzieści trzy całe i czterdzieści cztery setne metra kwadratowego), usytuowany na II (drugiej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirala Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim.-----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 7 przysługuje udział wynoszący ³³⁴⁴/381262 (trzy tysiące trzysta czterdzieści cztery trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 7 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 21 (dwadzieścia jeden).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11⁰⁸, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WAII/14.8/5/2018.-----

III. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zамiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056219/9, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 10 (dziesięć), składający się z: I (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 31,63m² (trzydzieści jeden całych i sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), usytuowany na II (drugiej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirała Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim.-----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 10 przysługuje udział wynoszący ³¹⁶³/381262 (trzy tysiące sto sześćdziesiąt trzy trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 10 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 23 (dwadzieścia trzy).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11¹³, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/8/2018.-----

IV. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zамiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056220/9, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 11 (jedenaście), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 26,80m² (dwadzieścia sześć całych i osiemdziesiąt setnych metra kwadratowego), usytuowany na II (drugiej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirała Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim. -----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 11 przysługuje udział wynoszący ²⁶⁸⁰/₃₈₁₂₆₂ (dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 11 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 24 (dwadzieścia cztery).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma. -----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11¹¹, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/7/2018.-----

V. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056222/3, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 14 (czternaście), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, usytuowany na II (drugiej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirała Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim. -----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 14 przysługuje udział wynoszący ²³³⁶/₃₈₁₂₆₂ (dwa tysiące trzysta trzydzieści sześć trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąte drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 14 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 26 (dwadzieścia sześć).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11¹⁶, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/10/2018.-----

Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 14 wynosi 23,36m² (dwadzieścia trzy całe i trzydzieści sześć setnych metra kwadratowego).-----

VI. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056225/4, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 20 (dwadzieścia), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 33,40m² (trzydzieści trzy całe i czterdzieści setnych metra kwadratowego), usytuowany na III (trzeciej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirała Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim.-----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 20 przysługuje udział wynoszący ³³⁴⁰/₃₈₁₂₆₂ (trzy tysiące trzysta czterdzieści trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 20 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 29 (dwadzieścia dziewięć). -----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma. -----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11¹⁴, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/9/2018. -----

VII. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056226/1, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000). -----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 21 (dwadzieścia jeden), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 23,62m² (dwadzieścia trzy całe i sześćdziesiąt dwie setne metra kwadratowego), usytuowany na III (trzeciej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirala Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim. -----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 21 przysługuje udział wynoszący ²³⁶²/₃₈₁₂₆₂ (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt dwa trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się

budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 21 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 30 (trzydzieści).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11¹⁹, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/12/2018. -----

VIII. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056228/5, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 24 (dwadzieścia cztery), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 26,92m² (dwadzieścia sześć całych i dziewięćdziesiąt dwie setne metra kwadratowego), usytuowany na III (trzeciej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirała Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim.-----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 24 przysługuje udział wynoszący ²⁵⁹²/381262 (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt dwa trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 24 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 32 (trzydzieści dwa).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11¹⁷, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WAII/14.8/11/2018.-----

IX. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056229/2, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 26 (dwadzieścia sześć), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, 1 (jednego) pokoju, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 28,84m² (dwadzieścia osiem całych i osiemdziesiąt cztery setne metra kwadratowego), usytuowany na III (trzeciej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirała Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim.-----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 26 przysługuje udział wynoszący ²⁸⁸⁴/₃₈₁₂₆₂ (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt cztery trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 26 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 33 (trzydzieści trzy).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości

Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11²³, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA1I/14.8/15/2018. -----

X. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056230/2, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 27 (dwadzieścia siedem), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 23,16m² (dwadzieścia trzy cale i szesnaście setnych metra kwadratowego), usytuowany na III (trzeciej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirała Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim. -----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 27 przysługuje udział wynoszący ²³¹⁶/381262 (dwa tysiące trzysta szesnaście trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 27 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 34 (trzydzieści cztery). -----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma. -----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11²³, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA1I/14.8/16/2018. -----

XI. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę

wieczystą kw. nr GD2W/00056234/0, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 33 (trzydzieści trzy), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 32,67m² (trzydzieści dwa całe i sześćdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), usytuowany na IV (czwartej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirała Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim.

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 33 przysługuje udział wynoszący ³²⁶⁷/₃₈₁₂₆₂ (trzy tysiące dwieście sześćdziesiąt siedem trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 33 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 38 (trzydzieści osiem).

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma.

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11²⁰, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/13/2018.

XII. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056239/5, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000).

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 39

(trzydzieści dziewięć), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, 1 (jednego) pokoju, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 28,80m² (dwadzieścia osiem całych i osiemdziesiąt setnych metra kwadratowego), usytuowany na IV (czwartej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirala Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim. -----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 39 przysługuje udział wynoszący ²⁸⁸⁰/381262 (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 39 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 43 (czterdzieści trzy). -----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach nie ma. -----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11²¹, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/14/2018. -----

XIII. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD2W/00056245/0, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 10052215500000). -----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal mieszkalny oznaczony nr 49 (czterdzieści dziewięć), składający się z: 1 (jednego) pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i korytarza, o powierzchni użytkowej 31,23m² (trzydzieści jeden całych i dwadzieścia trzy setne metra kwadratowego), usytuowany na V (piątej) kondygnacji

w budynku położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Admirala Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim. -----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr 49 przysługuje udział wynoszący ³¹²³/381262 (trzy tysiące sto dwadzieścia trzy trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0, zaś właściciel lokalu nr 49 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 49 (czterdzieści dziewięć).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma. -----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11²⁸, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WAII/14.8/19/2018. -----

XIV. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD1W/00108591/3, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 100522155). -----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal niemieszkalny oznaczony nr U6 (litera „U” sześć), składający się z: pomieszczenia usługowego i łazienki, o powierzchni użytkowej 54,40m² (pięćdziesiąt cztery całe i czterdzieści setnych metra kwadratowego), usytuowany na I (pierwszej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Rumia, przy ulicy Dębogórskiej nr 84 (osiemdziesiąt cztery), w powiecie wejherowskim, w województwie pomorskim. -----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr U6 przysługuje udział wynoszący ⁵⁴⁴⁰/1703380 (pięć tysięcy czterysta czterdzieści jeden milion siedemset trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych

częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomości wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD1W/00076974/8, zaś właściciel lokalu nr U6 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 216 (dwieście szesnaście).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych wnioskach – nie ma.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11²⁵, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/17/2018.-----

XV. Prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw. nr GD1W/00108593/7, wpisane jest na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 100522155).-----

Powyższą, odrębną nieruchomość stanowi lokal niemieszkalny oznaczony nr U8 (litera „U” osiem), składający się z: przedsionka, 2 (dwóch) biur sprzedaży, pomieszczenia kuchennego, pomieszczenia gospodarczego, w.c., 2 (dwóch) biur oraz komunikacji, o powierzchni użytkowej 110,70m² (sto dziesięć całych i siedemdziesiąt setnych metra kwadratowego), usytuowany na I (pierwszej) kondygnacji w budynku położonym w mieście i gminie Rumia, przy ulicy Dębogórskiej nr 84 (osiemdziesiąt cztery), w powiecie wejherowskim, w województwie pomorskim.-----

Zgodnie z wpisem w dziale I Sp. właścicielowi lokalu nr U8 przysługuje udział wynoszący ¹¹⁰⁷⁰/1703380 (jedenastęście tysięcy siedemdziesiąt jeden milion siedemset trzy tysiące trzysta osiemdziesiąte) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek oraz we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali; nieruchomości wspólna objęta jest księgą wieczystą kw. nr GD1W/00076974/8, zaś właściciel lokalu nr U8 ujawniony jest pod numerem udziału w prawie – 218 (dwieście osiemnaście).-----

W działach III i IV księgi żadnych wpisów, ani wzmianek o zarejestrowanych

wnioskach – nie ma.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Ekspozyturę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: ul. Kościuszki nr 14, 05-500 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11³⁰, Sygn. wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/18/2018. -----

XVI. Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że: -----

- reprezentowana przez nich Spółka: -----
 - właścicielem nieruchomości objętych księgami wieczystymi opisanymi w §1.I.-XIII. stała się na mocy dwóch umów przeniesienia własności: z dnia 29 lipca 2008 roku – Rep. A nr 4517/2008 oraz z dnia 29 sierpnia 2008 roku – Rep. A nr 5387/2008, obu dokumentowanych aktami notarialnymi sporządzonymi przez Beatę Fidrysiak – Notariusza w Skierniewicach, przy czym ich wyodrębnienie nastąpiło mocą oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali i oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 15 maja 2014 roku, dokumentowanych aktem notarialnym sporządzonym przez Elżbietę Wieprzkowicz – Notariusza w Skierniewicach, za Rep. A nr 1580/2014, -----
 - właścicielem nieruchomości objętych księgami wieczystymi opisanymi w punktach §1.XIV. i XV. stała się na mocy umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie, dokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez Joannę Wieprzkowicz-Lyżyn – Notariusza w Skierniewicach, za Rep. A nr 868/2015, -----
- w opisanym wyżej stanie prawnym nieruchomości nie zaszły żadne zmiany, w szczególności nie uległa zmianie treść wpisów w księdze wieczystej od chwili wydania powołanych wyżej odpisów, -----
- przedmiotowe nieruchomości lokalowe nie są obciążone żadnymi prawami rzeczowymi ograniczonymi, w szczególności hipotekami, bądź służebnościami, -----

- nieruchomości te wolne są od wszelkich praw, długów, bądź roszczeń osób trzecich, jak również nie występują w stosunku do nich jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu, -----
- Spółka nie posiada żadnych zaległości podatkowych, zaległości w opłacaniu składek z tytułu ubezpieczenia społecznego oraz jakichkolwiek innych zaległości publicznoprawnych, które mogłyby skutkować powstaniem hipoteki przymusowej, -----
- nie toczy się obecnie żadne postępowanie sądowe, bądź administracyjne, w szczególności postępowanie egzekucyjne, bądź zabezpieczające, dotyczące przedmiotowych nieruchomości, -----

XVII. Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski w imieniu spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że: -----

- w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku – księdze wieczystej kw. nr GD2W/00044688/0 – jako współwłaściciel do 67794/381262 (sześćdziesiąt siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt cztery trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt drugie) części wpisana jest spółka pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 1005221550000), -----
- zgodnie z wpisem w dziale I powyższa księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości położonej w mieście i gminie Hel, przy ulicy Władysława Steycera nr 16 (szesnaście), w powiecie puckim, w województwie pomorskim, o sposobie korzystania oznaczonym jako: „B – tereny mieszkaniowe”, stanowiącej działki nr nr: -----
 - 656 (sześćset pięćdziesiąt sześć), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.656, o obszarze 58m² (pięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), -----
 - 652 (sześćset pięćdziesiąt dwa), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.652, o obszarze 2.299m² (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), -----

- 146/35 (sto czterdzieści sześć łamane przez trzydzieści pięć), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.146/35, o obszarze 60m² (sześćdziesiąt metrów kwadratowych), -----
 - 147/18 (sto czterdzieści siedem łamane przez osiemnaście), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.147/18, o obszarze 119m² (sto dziewiętnaście metrów kwadratowych), -----
 - 307/3 (trzysta siedem łamane przez trzy), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.307/3, o obszarze 5m² (pięć metrów kwadratowych), -----
 - 310/4 (trzysta dziesięć łamane przez cztery), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.310/4, o obszarze 125m² (sto dwadzieścia pięć metrów kwadratowych), -----
 - 311/3 (trzysta jedenaście łamane przez trzy), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.311/3, o obszarze 87m² (osiemdziesiąt siedem metrów kwadratowych), -----
 - 335/3 (trzysta trzydzieści pięć łamane przez trzy), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.335/3, o obszarze 155m² (sto pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), -----
 - 336 (trzysta trzydzieści sześć), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.336, o obszarze 535m² (pięćset trzydzieści pięć metrów kwadratowych), -----
 - 337/8 (trzysta trzydzieści siedem łamane przez osiem), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.337/8, o obszarze 548m² (pięćset czterdzieści osiem metrów kwadratowych), -----
 - 655 (sześćset pięćdziesiąt pięć), oznaczoną identyfikatorem Id dz: 221101_1.0001.655, o obszarze 518m² (pięćset osiemnaście metrów kwadratowych), -----
- tj. o łącznym obszarze 4.509m² (cztery tysiące pięćset dziewięć metrów kwadratowych), zabudowaną 2 (dwoma) 5 (pięć) kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi, tj.:
- budynkiem mieszkalnym zawierającym 54 (pięćdziesiąt cztery) samodzielne lokale, o powierzchni użytkowej budynku 1.986,63m²

(jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt sześć całych i sześćdziesiąt trzy setne metra kwadratowego), położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Władysława Steyera nr 16A (szesnaście litera „A”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim,-----

- budynkiem mieszkalnym zawierającym 55 (pięćdziesiąt pięć) samodzielnych lokali, o powierzchni użytkowej budynku 1.825,99m² (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia pięć całych i dziewięćdziesiąt dziewięć setnych metra kwadratowego), położonym w mieście i gminie Hel, przy ulicy Władysława Steyera nr 16B (szesnaście litera „B”), w powiecie puckim, w województwie pomorskim,-----

– w dziale III księgi wpisane są:-----

- nieodpłatna i na czas nieograniczony służebność przesyłu polegająca na pozostawieniu na nieruchomości posadowionych urządzeń elektroenergetycznych przez cały okres ich użytkowania prawie dostępu (prawie wejścia i wjazdu wraz z niezbędnym sprzętem) do sieci elektroenergetycznych (urządzeń i instalacji) w celu usuwania awarii, dokonywania kontroli, przeglądu, konserwacji, remontów i modernizacji oraz dostępu do układu pomiarowego, z obowiązkiem każdorazowego doprowadzenia terenu nieruchomości do stanu istniejącego po działkach nr nr: 656, 652, 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 335/3, 336, 337/8, 655 na rzecz spółki pod firmą: ENERGIA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (KRS: 0000033455, REGON: 190275904),-----
- nieodpłatna i na czas nieograniczony służebność przesyłu polegająca na prawie wejścia na teren nieruchomości w przypadku konieczności dostępu do sieci teletechnicznej w celu jej budowy, rozbudowy, modernizacji, utrzymania i kontroli, z obowiązkiem każdorazowego doprowadzenia terenu nieruchomości i pomieszczeń do stanu istniejącego na działkach nr nr: 656, 652, 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 335/3, 336, 337/8, 655 na rzecz spółki pod firmą: Telekomunikacja Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000010681, REGON: 012100784),-----

- nieodpłatna i na czas nieograniczony służebność przesyłu polegająca na prawie wejścia na teren nieruchomości w przypadku konieczności dostępu do sieci teletechnicznej w celu jej budowy, rozbudowy, modernizacji, utrzymania i kontroli, z obowiązkiem każdorazowego doprowadzenia terenu nieruchomości i pomieszczeń do stanu istniejącego na działkach nr nr: 656, 652, 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 335/3, 336, 337/8, 655 na rzecz Sławomira Nagórskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: „Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Polaris International z siedzibą w Gdyni” przy ulicy Starowiejskiej nr 1 (REGON: 190117602, NIP: 586-006-13-63), -----
- nieodpłatna i na czas nieograniczony służebność przesyłu polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez teren nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją usuwaniem awarii urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz dokonaniu odczytu wodomierza głównego, z obowiązkiem każdorazowego doprowadzenia terenu nieruchomości do stanu istniejącego na działkach nr nr: 656, 652, 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 335/3, 336, 337/8, 655 na rzecz Miasta Hel – Zakład Budżetowego Zespołu Zakładów Obsługi Miasta w Helu (NIP 587-020-03-75, REGON: 190563649), -----
- w dziale IV księgi zadnych wpisów ani wzmianek o zarejestrowanych – ni ma.-----

W celu potwierdzenia powyższych oświadczeń Regina Maria Biskupska Sławomir Krzysztof Siedlarski w imieniu spółki pod firmą: JHM DEVELOPMEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach załączają do niniejszego aktu odp zwykły z powołanej księgi wieczystej, wydany przez Ministerstwo Sprawiedliwości Centralną Informację Ksiąg Wieczystych – Ekspozytura: ul. Kościuszki nr 14, 05-50 Piaseczno – w dniu dzisiejszym, tj. 14 sierpnia 2018 roku, o godzinie 11²⁹, Sygnatu wniosku o wydanie dokumentu: WA11/14.8/20/2018. -----

Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski w imieniu spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach

oświadczają, że:-----

- współwłaścicielem w udziale ⁶⁷⁷⁹⁴/381262 nieruchomości objętej księgą wieczystą kw. nr GD2W/00044688/0 – Spółka pozostaje na mocy dwóch umów przeniesienia własności: z dnia 29 lipca 2008 roku – Rep. A nr 4517/2008 oraz z dnia 29 sierpnia 2008 roku – Rep. A nr 5387/2008, obu dokumentowanych aktami notarialnymi sporządzonymi przez Beatę Fidrysiak – Notariusza w Skierniewicach,-----
- na działkach nr nr: 656, 652, 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 353/3, 336, 337/8 i 655 wybudowane zostały przez Spółkę dwa murowane budynki mieszkalne – na podstawie decyzji Starosty Puckiego o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę Nr AB/WL-7351/61/09/H z dnia 17 sierpnia 2009 roku, zmienionej decyzją numer AB/WL-7351-674/09 z dnia 9 marca 2011 roku,-----
- z przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej zabudowane działki nr nr: 656, 652, 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3, 353/3, 336, 337/8 i 655, wyodrębniono już i sprzedano część lokali mieszkalnych i niemieszkalnych wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej, wobec czego – reprezentowana przez nich Spółka – zachowuje nadal udział w tej nieruchomości, odpowiadający niewyodrębnionym dotychczas lokalom, ----
- w opisanym wyżej stanie prawnym przysługującego Spółce udziału we współwłasności nieruchomości nie zaszły żadne zmiany, w szczególności nie uległa zmianie treść wpisów w księdze wieczystej od chwili wydania powołanego wyżej odpisu z księgi wieczystej,-----
- nieruchomość ta – poza ujawnionymi w dziale III księgi wieczystej kw. nr GD2W/00044688/0 służebnościami przesyłu na rzecz: spółki pod firmą: ENERGA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, spółki pod firmą: Telekomunikacja Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Sławomira Nagórskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Polaris International z siedzibą w Gdyni oraz Miasta Hel – Zakładu Budżetowego Zespołu Zakładów Obsługi Miasta w Helu – nie jest obciążona żadnymi innymi prawami rzeczowymi

- ograniczonymi, w szczególności innymi służebnościami lub hipotekami, ---
- udział przysługujący Spółce wolny jest od wszelkich długów, bądź roszczeń osób trzecich, -----
- nie toczy się żadne postępowanie sądowe, bądź administracyjne dotyczące przysługującego Spółce udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości.-----

§2.1. Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski w imieniu spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach ponadto oświadczają, że: -----

- w dniu 30.07.2018r. (trzydziestego lipca dwa tysiące osiemnastego roku roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę nr XII/2018 w sprawie emisji obligacji serii B (dalej: „Uchwała”),-----
- zgodnie z Uchwałą, Emitent podjął decyzję dotyczącą emisji nie więcej niż 10.500 (dziesięć tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda, niemających formy dokumentu, emitowanych jako niezabezpieczone, z tym zastrzeżeniem, Emitent zobowiązał się do ustanowienia celem zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy hipoteki łącznej na nieruchomościach opisanych w §1.I-XV. oraz udziale wynoszącym ^{67794/381262} części w współwłasności nieruchomości opisanej w §1.XVII. – do sumy hipoteki wysokości 143% (sto czterdzieści trzy procent) wartości emisji Obligacji (dalej: „Obligacje”), przy czym: -----
 - Obligacje zostały oferowane w sposób określony w art.33 pkt.2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (jednolity tekst: Dz. U. 2018 roku, poz.483),-----
 - walutą Obligacji jest złoty polski – PLN,-----
 - wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000zł (jeden tysiąc złotych) a cena emisyjna jednej Obligacji jest równa wartości nominalnej Obligacji,-----
 - w ramach emisji wyemitowanych zostało 10.500 (dziesięć tysięcy pięćset) Obligacji, o łącznej wartości nominalnej 10.500.000zł (dzie

- milionów pięćset tysięcy złotych),-----
- Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej ustalonej jako suma stawki referencyjnej WIBOR 3M oraz marży w wysokości 4.30p.p (cztery całe i trzydzieści setnych punktu procentowego) w skali roku; oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w dniach płatności odsetek określonych w warunkach emisji obligacji, stanowiących załącznik do Uchwały (dalej: „Warunki Emisji Obligacji”),-----
 - Wykup Obligacji nastąpi w terminie nieprzekraczającym 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od dnia emisji Obligacji; Wykup Obligacji nastąpi przez zapłatę wartości nominalnej oraz odsetek za ostatni okres odsetkowy, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji,-----
 - dopuszcza się wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta lub posiadaczy Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji,-----
 - Obligacje mogą podlegać okresowej amortyzacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, -----
 - Obligacje mają być zabezpieczone hipoteką łączną umowną do kwoty nie niższej niż 143% (sto czterdzieści trzy procent) wartości nominalnej istniejących i niewykupionych Obligacji, ustanowioną na nieruchomościach opisanych w §1.I.-XV. oraz udziale we współwłasności nieruchomości opisanej w §1.XVII., -----
- w dniu 30.07.2018r. (trzydziestego lipca dwa tysiące osiemnastego roku) Emitent oraz spółka pod firmą: MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres Spółki: 00-034 Warszawa, ulica Warecka nr 11A, REGON: 142748872, NIP: 5213589835, KRS: 0000374816), zawarły umowę o ustanowienie administratora zabezpieczeń (dalej: „Umowa”),-----
- na mocy powyższej Umowy Emitent ustanowił spółkę pod firmą: MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – Administratorem Zabezpieczeń i zlecił spółce pełnienie

- funkcji administratora zabezpieczeń, w tym administratora hipoteki w rozumieniu art.31 ust.4 powołanej wyżej Ustawy o obligacjach; Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art.29 oraz art.31 ust.4 Ustawy o Obligacjach, ---
- dnia 14 sierpnia 2018 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę Nr XVI/2018 c przydziale Obligacji serii B. -----

§3.I. Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna : siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że na nieruchomościach opisanych w §1.I.-XV. niniejszego aktu, tj.: -----

- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr 3 NIEM znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056214/4, -----
- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056217/5, -----
- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 1 znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056219/9, -----
- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 1 znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056220/9, -----
- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056222/3, -----
- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056225/4, -----
- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056226/4, -----

- Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056226/1, -----
 stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 24,
 znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście
 Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056228/5, -----
- stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 26,
 znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście
 Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056229/2, -----
 - stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 27,
 znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście
 Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056230/2, -----
 - stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 33,
 znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście
 Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056234/0, -----
 - stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 39,
 znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście
 Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056239/5, -----
 - stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr 49,
 znajdującym się w budynku przy ulicy Admirała Steyera nr 16B w mieście
 Hel, objętym księgą wieczystą kw. nr GD2W/00056245/0, -----
 - stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr U6,
 znajdującym się w budynku przy ulicy Dębogórskiej nr 84 w mieście
 Rumia, objętym księgą wieczystą kw. nr GD1W/00108591/3, -----
 - stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr U8,
 znajdującym się w budynku przy ulicy Dębogórskiej nr 84 w mieście
 Rumia, objętym księgą wieczystą kw. nr GD1W/00108593/7, -----
- oraz udziale wynoszącym ^{67794/381262} części we współwłasności nieruchomości
 opisanej w §1.XVII. niniejszego aktu, objętej księgą wieczystą kw. nr
 GD2W/00044688/0, stanowiącej zabudowane 2 (dwoma) 5 (pięć) kondygnacyjnymi
 budynkami mieszkalnymi działki nr nr: 656, 652, 146/35, 147/18, 307/3, 310/4, 311/3,
 335/3, 336, 337/8 i 655, o łącznym obszarze 4.509m², odpowiadającemu – ten udział
 – dotychczas niewyodrębnionym i należącym do Spółki lokalom – **ustanawiają**

hipotekę umowną łączną do kwoty 15.015.000zł (piętnaście milionów piętnaści tysięcy złotych) na rzecz spółki pod firmą: **MWW TRUSTEES Spółka ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 14274887; KRS: 0000374816) – jako administratora hipoteki**, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy Obligacjach, jako zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda Obligacja oraz o łącznej wartości nominalnej 10.500.000zł (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych), oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej ustalonej jako suma stawki referencyjnej WIBOR 3M oraz marży w wysokości 4,30p.p. (cztery całe i trzydzieści setnych punktu procentowego) w skali roku emitowanych przez spółkę pod firmą: **JHM Development Spółka Akcyjna** z siedzibą w Skierniewicach na podstawie Uchwały Zarządu tejże spółki nr XII/2018 z dnia lipca 2018 roku; oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w dniach płatności odsetek określonych w Warunkach Emisji Obligacji, a wykup Obligacji nastąpi terminie nieprzekraczającym 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od dnia emisji przy zapłacie wartości nominalnej Obligacji wraz z odsetkami narosłymi za ostatni okres odsetkowy.-----

II. Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski działając imieniem i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że hipoteka umowna łączna, o jakiej mowa powyżej, zostaje ustanowiona z najwyższym prawem pierwszeństwem, tj. pierwszym miejscu hipotecznym.-----

§4. Regina Maria Biskupska i Sławomir Krzysztof Siedlarski działając imieniem i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że celem zaspokojenia wszelkich wierzytelności wynikających z tytułu emisji Obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda Obligacja oraz o łącznej wartości nominalnej 10.500.000zł (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych) oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej ustalonej jako suma stawki referencyjnej WIBOR 3M oraz marży w wysokości 4,30p.p. (cztery całe i trzydzieści

setnych punktu procentowego) w skali roku, emitowanych na podstawie Uchwały Zarządu spółki nr XII/2018 z dnia 30 lipca 2018 roku, w tym zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań – **poddają spółkę pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – egzekucji wprost z tego aktu w trybie art.777 §1 pkt.5) kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.015.000zł (piętnaście milionów piętnaście tysięcy złotych) na rzecz spółki pod firmą: MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 142748872, KRS: 0000374816) – pełniącej funkcję administratora zabezpieczeń, o który mowa w art.29 Ustawy o Obligacjach, postanawiając, że:-----**

- zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tytułu egzekucyjnego jest upływ 10 (dziesiątego) dnia roboczego od doręczenia Emitentowi przesyłki rejestrowej w rozumieniu art.3 pkt.23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 roku, poz.1481), zawierającej pisemne oświadczenie Administratora wzywające Emitenta do wykonania obowiązku zapłaty wskazanej w tym oświadczeniu należnej i wymagalnej sumy pieniężnej, przy czym przedłożenie dowodu doręczenia Emitentowi przesyłki rejestrowej jest równoznaczne z dowodem doręczenia Emitentowi przesyłki zawierającej pisemne oświadczenie Administratora wzywające Emitenta do wykonania obowiązku zapłaty wskazanej w tym oświadczeniu należnej i wymagalnej sumy pieniężnej,---
- spółka pod firmą: MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może wystąpić do Sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30.08.2022r. (trzydziestego sierpnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku). -----

§6. Notariusz poinformował Stawających, o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego, a także o treści art.777 §1 pkt.5) kodeksu postępowania cywilnego oraz o treści art.76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece

(Dz.U. z 2018 roku, poz.1007 ze zm.). -----

§7. Koszty aktu oraz koszt opłaty sądowej od wniosku wieczystoksięgowego określonego w treści aktu, obciążają spółkę pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach. -----

§8. Wypisy aktu wydawane będą spółce pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oraz spółce pod firmą: MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – dowolnej ilości. -----

§9. Notariusz poinformował Stawających, że w dniu dzisiejszym, na podstawie art.92 §4 w związku z art.79 pkt.8a) ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 roku, poz.1221 ze zm.) za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zostanie wniosek do: -----

I. Sądu Rejonowego w Wejherowie V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku, o wpisanie w działach IV ksiąg wieczystych: kw. GD2W/00056214/4, kw. nr GD2W/00056217/5, kw. nr GD2W/00056219/9, kw. GD2W/00056220/9, kw. nr GD2W/00056222/3, kw. nr GD2W/00056225/4, kw. GD2W/00056226/1, kw. nr GD2W/00056228/5, kw. nr GD2W/00056229/2, kw. GD2W/00056230/2, kw. nr GD2W/00056234/0, kw. nr GD2W/00056239/5, kw. GD2W/00056245/0 i kw. nr GD2W/00044688/0 (w zakresie wykazanego na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach udziału wynoszącego ⁶⁷⁷⁹⁴/381262 części we współwłasności nieruchomości), -----

oraz -----

II. Sądu Rejonowego w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, o wpisanie w działach IV ksiąg wieczystych: kw. nr GD1W/00108591/3 i kw. GD1W/00108593/7 -----

hipoteki umownej łącznej do kwoty 15.015.000zł (piętnaście milionów piętnaście tysięcy złotych) na rzecz spółki pod firmą: MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 14274887 KRS: 0000374816) – jako administratora hipoteki, działającego w imieniu

własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach, jako zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu emisji Obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda Obligacja oraz o łącznej wartości nominalnej 10.500.000zł (dziesięć milionów pięćset tysięcy złotych), oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej ustalonej jako suma stawki referencyjnej WIBOR 3M oraz marży w wysokości 4,30p.p. (cztery całe i trzydzieści setnych punktu procentowego) w skali roku, emitowanych przez spółkę pod firmą: JHM Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach, na podstawie Uchwały Zarządu tejże spółki nr XII/2018 z dnia 30 lipca 2018 roku; oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w dniach płatności odsetek określonych w Warunkach Emisji Obligacji, a wykup Obligacji nastąpi w terminie nieprzekraczającym 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od dnia emisji przez zapłatę wartości nominalnej Obligacji wraz z odsetkami narosłymi za ostatni okres odsetkowy. -----

Stawający podają adres do doręczeń dla uczestnika postępowania, tj. spółki pod firmą: MWW TRUSTEES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie: 00-034 Warszawa, ulica Warecka nr 11A. -----

§10.I. Oplaty: -----

II. Wniosek, o którym mowa w §9 niniejszego aktu, stanowi oddzielną czynność notarialną; przy niniejszym akcie notarialnym zostało pobrane od tej czynności należne wynagrodzenie Notariusza – na podstawie powołanego rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – z §16 – 200zł oraz podatek od towarów i usług (VAT) – w kwocie 46zł, łącznie 246zł.-----

Nadto pobrana została opłata sądowa od tegoż wniosku, która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

Na oryginale aktu właściwe podpisy

Repertorium A Nr 8189/2018

Wypis ten wydano spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach

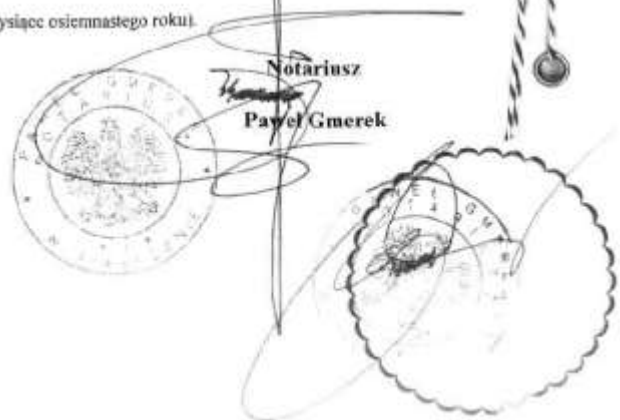
Opłaty:

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 2018 roku, poz.272) – w kwocie:
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 2017 roku, poz.1221 ze zm.) – 23% z

łącznie opłaty:

Piaseczno, dnia 14.08.2018r. (czternastego sierpnia dwa tysiące osiemnastego roku).

Notariusz
Paweł Gmerek



20 Definicje i objaśnienia skrótów

Nazwa, skrót	Definicja
ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst	Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot SA
BondSpot	BondSpot S.A. lub jej następca prawny
Cel Emisji	oznacza cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach
Emitent, Grupa, Grupa Emitenta, Spółka	JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach
Giełda, GPW, Giełda Papierów Wartościowych, GPW w Warszawie	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następca prawny
KDPW, Krajowy Depozyt	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KSH, Ksh, Kodeks spółek handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)
Nota Informacyjna	Niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji Serii B do ASO Catalyst
Obligacje	10.500 (słownie: dziesięć tysięcy pięćset) sztuk obligacji zabezpieczonych, odsetkowych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1000,00 (słownie: jeden tysiąc 00/100) PLN każda
Obligatariusz	Podmiot ujawniony w Ewidencji jako posiadacz Obligacji
Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie lub BondSpot S.A.
Prawo restrukturyzacyjne	Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 978 z późniejszymi zmianami)
Prawo upadłościowe	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późniejszymi zmianami)
Regulacje KDPW	akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu przyjęty Uchwałą Zarządu GPW Nr 147/2007 z dnia 1 marca 2007 roku (z późniejszymi zmianami)
Regulamin ASO BondSpot	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 86/O/17 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 13 kwietnia 2017 r. z późniejszymi zmianami
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Stawka referencyjna	Oznacza stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w PLN o długości 3 miesięcy, wyrażoną w punktach procentowych, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny publikowaną w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu lub inną stopę, która będzie następcą powyższej stopy
Ustawa o Obligacjach	oznacza Ustawę z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238),

Ustawa o Obrocie, Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi	oznacza Ustawę z dnia 29 lipa 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94 z późniejszymi zmianami),
Ustawa o Ofercie, Ustawa o ofercie publicznej	oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1382 z późniejszymi zmianami),
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 86, poz. 959, z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, Ustawa o PDOF	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 1991 r. Nr 80, poz. 350, z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, Ustawa o PDOP	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 1992 r. Nr 21, poz. 86, z późn. zm.)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1983 r. Nr 45, poz. 207, z późn. zm.)
Ustawa o rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 1994 r. Nr 121, poz. 591, z późn. zm.)
Warunki Emisji	Dokument stanowiący warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach
WZA	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy