

Nota Informacyjna dla Obligacji Serii F
o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 60.000.000 PLN

wyemitowanych przez

JHM DEVELOPMENT S.A.

www.jhmdevelopment.pl



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

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

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

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

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 02 czerwca 2025 r.

Oświadczenie Emitenta

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

podpisy osób uprawnionych do reprezentowania Emitenta

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

Spis treści

1.	NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANYMI TELEADRESOWYMI	5
2.	INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, A W PRZYPADKU ISTNIENIA TAKIEGO WYMAGU - DODATKOWO PRZEDMIOT I NUMER ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY, ZE WSKAZANIEM ORGANU, KTÓRY JE WYDAŁ.....	5
3.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	5
4.	CEL EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŚLI ZOSTAŁ OKREŚLONY.....	32
5.	OKREŚLENIE RODZAJU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	32
6.	WIELKOŚĆ EMISJI	33
7.	WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA	33
8.	INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE ZGODNIE Z ZAKRESEM OKREŚLONYM W § 10 ZAŁĄCZNIKA NR 4 DO REGULAMINU ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	33
9.	WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	35
10.	WYSOKOŚĆ I FORMY ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIA PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA	48
11.	WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ, Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, USTALONĄ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCY O NIE WIĘCEJ NIŻ 4 MIESIĄCE UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA INSTRUMENTÓW OBJĘTYCH WNIOSEM ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH WNIOSEM.....	62
12.	DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE	63
13.	OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE	

WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH	63
14. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE	64
15. W PRZYPADKU USTANOWIENIA JAKIEJKOLWIEK FORMY ZASTAWU LUB HIPOTEKI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH – WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU LUB HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT LUB SKRÓT TEJ WYCENY	64
16. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE - DODATKOWO: A) LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI; B) OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA – W PRZYPADKU GDYBY ZOSTAŁA DOKONANA ZAMIANA WSZYSTKICH WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	64
17. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA – DODATKOWO: A) LICZBA AKCJI PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ; B) CENA EMISYJNA AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA; C) TERMINY OD, KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI	64
18. OŚWIADCZENIE EMITENTA DOTYCZĄCE AKTYWÓW OBROTOWYCH	64
19. ZAŁĄCZNIKI:	65
ZAŁĄCZNIK 1 - AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA	66
ZAŁĄCZNIK 2 - UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA	67
ZAŁĄCZNIK 3 - UCHWAŁY EMITENTA I PORĘCZycIELA STANOWIĄCE PODSTAWĘ EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH NINIEJSZĄ NOTĄ INFORMACYJNĄ	68
ZAŁĄCZNIK 4 - WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII F	69
ZAŁĄCZNIK 5 - KOPIA WYCENY PRZEDMIOTU HIPOTEKI	70
ZAŁĄCZNIK 6 - KOPIA UMOWY Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ I DOKUMENTY ZABEZPIECZEŃ	71
ZAŁĄCZNIK 7 - DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	72

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

Nazwa (firma):	JHM DEVELOPMENT S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Adres Emitenta:	Ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice
Telefon:	+48 (46) 833-61-28
Telefaks:	+48 (46) 833-61-28
Adres poczty elektronicznej:	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Adres głównej strony internetowej:	www.jhmdevelopment.pl
REGON	100522155
NIP	836-181-24-27

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

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

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

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w niniejszym Memorandum. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności, zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić

do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość Stopy Bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez potencjalnych inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym nie mogą być traktowane, jako jedyne, na które Spółka jest narażona. Spółka może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce, w tym czynniki ryzyka o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność. Kolejność, w jakiej przedstawione są poniższe ryzyka nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich znaczenia dla inwestycji w Obligacje.

Czynniki ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Grupę Kapitałową Emitenta

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych. Inwestycja podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego.

Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylenia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Poza projektami deweloperskimi rozwijanymi przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., przedsięwzięciem narażonym na to ryzyko jest odbudowa zniszczonego Centrum Handlowego MARYWILSKA 44.

Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

3.2 RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ STRATEGII ROZWOJU

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działają Spółki z Grupy JHM, podlegają 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 JHM strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółki i które nie zawsze mogą być przewidziane. Do takich czynników należą zarówno te o charakterze ogólnym, takie jak:

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach, jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów.

Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT dokładają wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające oraz mogące mieć wpływ na realizację strategii.

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

3.3 RYZYKO ZWIĄZANE Z NABYWANIEM GRUNTÓW POD NOWE PROJEKTY DEWELOPERSKIE

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawałających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę

dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

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

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

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

3.4 RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji zgodnie z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,
- zapewnienie atrakcyjnej i adekwatnej do aktualnej sytuacji rynkowej koncepcji i projektu dla przedsięwzięcia,
- sprawne przygotowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie koniecznych decyzji, zgód i uzgodnień, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem (obecnie zagrożeniem może być odpływ pracowników z

Ukrainy na skutek powszechnej mobilizacji – zagrożenie dotyczy zarówno pracowników generalnych wykonawców jak i ich podwykonawców),

- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji oraz wad wykrytych po tym okresie - które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- stabilność przepisów regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

Przeszkody lub trudności dla któregośkolwiek z powyższych czynników mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

3.5 RYZYKO ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ BUDOWLANĄ

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów i sieci, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych. Występują sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji właściwego urzędu miejskiego bądź gminnego lub też dostawcy mediów i sieci. 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.

Coraz częściej właściwe organy administracji żądają od deweloperów 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 perspektywy rozwoju Spółki.

3.6 RYZYKO UTRATY NAJEMCOW W TYMCZASOWYM MIASTECZKU HANDLOWYM

Zarząd Spółki MARYWILSKA 44 sp. z o.o. w reakcji na pożar, który strawił budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 niezwłocznie podjęła działania mające na celu zorganizowanie miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych starając się zapewnić miejsce do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. Działania Spółki ukierunkowane są na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności i jak największe obciążenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Istnieje ryzyko, że ta forma tymczasowej działalności nie zdoła przyciągnąć dostatecznie dużej liczby

klientów dokonujących zakupów i w rezultacie, najemcy zrezygnują z dotychczasowej działalności na terenie Tymczasowego Miasteczka Handlowego.

3.7 RYZYKO NIEUZYSKANIA WYPŁATY ODSZKODOWANIA Z POLISY UBEZPIECZENIOWEJ

W związku z pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. zniszczeniu uległo Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 położone przy ul. MARYWILSKA 44 w Warszawie będące własnością Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o. o. Spalone Centrum było objęte polisą ubezpieczeniową, m.in. od ognia. Istnieje ryzyko odmowy przez Ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania lub znacznego zmniejszenia odszkodowania. Do dnia 31.12.2024 roku wydane zostały trzy kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 38 000 tys. zł. W dniu 7 kwietnia 2025r Ubezpieczyciel podjął kolejną decyzję o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w wysokości 27 000 tys. zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania środki te zostały już przed Spółkę otrzymane. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zakończyły się jeszcze czynności mające na celu stwierdzenie przyczyn pożaru i nie ma możliwości przewidzenia jak to wpłynie na wypłatę odszkodowania przez Ubezpieczyciela. Odmowa wypłaty środków z polisy wpłynęłaby negatywnie na przyszłe wyniki osiągnięte przez Spółkę MARYWILSKA 44, co przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie.

Zarząd Spółki stoi na stanowisku iż zarówno dokonana analiza posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych, jak i dotychczasowe ustalenia dokonane po zdarzeniu, nie wskazują na wystąpienie ryzyka odmowy wypłaty na rzecz Spółki odszkodowania w związku ze szkodą powstałą na skutek pożaru Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024 r.

3.8 RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PRZEDŁUŻENIA UMÓW DZIERŻAWY

Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. działalność zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Marywilskiej 44 prowadzi na terenach dzierżawionych od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji. Obecne umowy dzierżawy gruntów, na których Spółka prowadzi działalność operacyjną kończą się w 2034 oraz w 2036 roku. Przedłużenie ww. umów jest jednym z kluczowym czynników wpływających na decyzję w zakresie rozwoju Spółki, w tym powrót do pierwotnej skali działalności. Spółka identyfikuje ryzyko związane z przeciągającym się procesem negocjacji, a tym samym wpływ na możliwość podjęcia strategicznych decyzji rozwojowych.

3.9 RYZYKO BRAKU ODTWORZENIA SKŁADU NAJEMCÓW CENTRUM HANDLOWEGO MARYWILSKA 44

Podjęte działania związane z tymczasową działalnością na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 (Tymczasowe Miasteczko Handlowe oraz Park Handlowy) obarczone są ryzykiem nieosiągnięcia dostatecznie dużej skali działalności, co pozwoliłoby na odtworzenie hali, jej pełną komercjalizację w przyszłości oraz osiągnięcie progu rentowności dla działalności Spółki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma możliwości przewidzenia jak będzie rozwijała się działalność w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Brak przywrócenia dawnej skali działalności może przełożyć się negatywnie na sytuację finansową Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

3.10 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 Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki z GK JHM DEVELOPMENT nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, lub zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali i domów w ramach tych inwestycji. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może przełożyć się na dodatkowe koszty realizacji inwestycji. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dokłada starań aby monitorować płatności swoich generalnych wykonawców wobec zgłoszonych przez nich podwykonawców. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółki nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu gwarancji, rękojmi bądź ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie wykonawcy o udzielenie takiej gwarancji może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia i opóźnienia w jego realizacji.

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

3.12 RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Emitent oraz inne podmioty z Grupy Kapitałowej MIRBUD zawierały i będą w przyszłości zawierać transakcje jako podmioty powiązane. W opinii Emitenta wszystkie dotychczasowe transakcje w Grupie Kapitałowej Emitenta były zawierane na warunkach rynkowych. Transakcje z podmiotami powiązаныmi zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy Kapitałowej Emitenta i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług. Z uwagi na przepisy podatkowe dotyczące warunków transakcji zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności stosowanych w tych transakcjach cen oraz wymogów dokumentacyjnych odnoszących się do takich transakcji, nie można wykluczyć, że Emitent może być przedmiotem kontroli lub innych czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Możliwość zakwestionowania przez organy podatkowe transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych warunków takich transakcji, może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Emitenta.

W celu minimalizacji w/w ryzyka Emitent w przypadku zaistnienia konieczności ustalenia wiążącej interpretacji prawa podatkowego, występuje o indywidualne interpretacje podatkowe

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem spółki i Grupy Kapitałowej Emitenta

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

Przychody Spółek z Grupy JHM DEVELOPMENT w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnane 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 osiągnane przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, kształtowanie się kursów wymiany walut oraz poziomu deficytu budżetowego.

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

3.14 RYZYKO ZWIĄZANE WPŁYWEM WOJNY W UKRAINIE

Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. nie miały bezpośredniego wpływu na działalność deweloperską w omawianym okresie. Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT prowadzą działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniały i nie zatrudniają obywateli Ukrainy, nie prowadziły też wymiany handlowej z

Ukrainą.

Wpływ wojny w Ukrainie ma pośredni wpływ na wyniki osiągane w ramach działalności deweloperskiej. Podobnie jak cała branża deweloperska na wyniki Spółki negatywny wpływ miały spotęgowane wojną zjawiska inflacji, skokowy wzrost stóp procentowych, wahania kursów walut. Odbiło się to na drastycznym ograniczeniu zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki i wpłynęło na zmniejszenie liczby podpisywanych umów przedwstępnych na mieszkania gotowe i lokale w budowie.

Agresja Rosji na Ukrainę i trwający konflikt zbrojny w tym kraju może mieć wpływ na rynek najmu nieruchomości komercyjnych. Obawy Polaków o rozprzestrzenienie konfliktu na teren Polski oraz ogólne obniżenie nastrojów konsumenckich może spowodować niższą skłonność do wydawania środków pieniężnych na dobra konsumpcyjne oraz mniejszą odwiedzalność centrów handlowych. To w kolejności może przełożyć się na mniejsze obroty najemców i większą presję na obniżenie poziomów czynszów w galeriach handlowych lub na pogorszenie sytuacji finansowej najemców i problemy ze ściągalnością wierzytelności z tytułu wynajmu.

Nałożone sankcje gospodarcze na Rosję i Białoruś spowodowały obniżenie importu wielu istotnych dóbr, w tym przede wszystkim surowców energetycznych i budowlanych oraz produktów spożywczych. Przełożyło się to na znaczące wzrosty cen tych produktów, co w konsekwencji było jednym z czynników warunkujących bardzo wysoki poziom inflacji w Polsce i Europie. Wysokie ceny dóbr i usług przekładają się na większe koszty funkcjonowania obiektów zarządzanych przez Spółkę, co może doprowadzić do pogorszenia się wyników finansowych.

Innym aspektem ograniczeń w imporcie wielu dóbr i usług są problemy z pozyskaniem towarów przez niektórych najemców powierzchni handlowej w ramach kompleksu handlowego w Warszawie. Może przełożyć się to na problemy finansowe tych najemców lub na chęć do wynajmu powierzchni handlowej (ryzyko obniżenia wskaźnika komercjalizacji). Jednocześnie wysokie wskaźniki inflacji i stóp procentowych wpływają na większe koszty finansowania działalności najemców, w tym między innymi koszty finansowania zapasów i innych aktywów obrotowych. Przy utrudnionym dostępie do towarów może przełożyć się to na pogorszenie sytuacji finansowej najemców.

Wszystkie te zjawiska poszerzają obszar niepewności i w przypadku przedłużania się wojny w Ukrainie mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy. Niekorzystny wpływ tego czynnika na sytuację gospodarczą Polski, a w szczególności sektora deweloperskiego są przez Zarząd Spółki analizowane na bieżąco i jest uwzględniany przy podejmowaniu decyzji dotyczących realizacji inwestycji.

3.15 RYZYKO ZWIĄZANE Z WPŁYWEM „WOJNY” HANDLOWEJ

Rozpoczęta w I kwartale 2025 roku wojna handlowa pomiędzy Stanami Zjednoczonymi, a największymi światowymi gospodarkami, w tym m.in. Unią Europejską nie miała bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT z uwagi na lokalny charakter działalności Spółek Grupy.

Sytuacja w światowym handlu ma jednak istotny wpływ pośredni na sektor budownictwa i deweloperski. Najbardziej odczuwalnym skutkiem jest wzrost cen materiałów budowlanych, które przekładają się na wzrost kosztów przedsięwzięć inwestycyjnych i w warunkach

wysokiej konkurencji mogą wpływać na ograniczenie marż deweloperskich. Dodatkowym wyzwaniem są zakłócenia w łańcuchach dostaw – towary sprowadzane z krajów objętych cłami stały się trudniej dostępne, co może powodować opóźnienia w realizacji projektów oraz konieczność renegocjacji warunków z dostawcami.

Wojna celna przyczynia się także do osłabienia popytu z uwagi na wzrost niepewności po stronie nabywców, zwiększenie ostrożności przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych lub przesuwanie ich w czasie.

Ogólne obniżenie nastrojów konsumenckich i wzrost cen może również spowodować niższą skłonność do wydawania środków pieniężnych na dobra konsumpcyjne oraz mniejszą odwiedzalność centrów handlowych. To w kolejności może przełożyć się na pogorszenie sytuacji w segmencie najmu nieruchomości inwestycyjnych poprzez mniejsze obroty najemców i większą presję na obniżenie poziomów czynszów w galeriach handlowych lub na pogorszenie sytuacji finansowej najemców i problemy ze ściągalskością wierzytelności z tytułu wynajmu.

Eskalacja lub długoterminowe utrzymywanie się konfliktów pomiędzy kluczowymi uczestnikami światowego handlu mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy. Niekorzystny wpływ tego czynnika na sytuację gospodarczą Polski, a w szczególności sektora deweloperskiego są przez Zarząd Spółki analizowane na bieżąco i jest uwzględniany przy podejmowaniu decyzji dotyczących realizacji inwestycji.

3.16 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY DEWELOPERSKIEJ

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągane przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej w kilku poprzednich latach miały wpływ niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Sytuacja zmieniła się w ostatnim kwartale 2021 roku, kiedy stopy procentowe gwałtownie wzrastały i pozostały na bardzo wysokim poziomie do dnia aktualnego sprawozdania. Towarzyszyło temu zaostrzenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, skracała maksymalny okres kredytowania z 35 lat do 25 lat oraz zaostrzała wymogi dotyczące stosunku obciążeń kredytowych do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego. Spowodowało to drastyczne ograniczenie zdolności kredytowej klientów. Pomimo pewnego złagodzenia warunków rekomendacji KNF wielu potencjalnych klientów deweloperów nie było w stanie uzyskać kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

Na rynek deweloperski bardzo silny wpływ miało wprowadzenie przez rząd w połowie roku 2023 programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, którego sama zapowiedź wywołała pewne zwiększenie umów przedwstępnych i deweloperskich podpisywanych przez klientów, którzy spełniali warunki przystąpienia do programu.

Wyczerpanie środków przeznaczonych na dofinansowanie kredytów w ramach tego programu wpłynęło w I połowie 2024 roku na ochłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej i odczuwalne oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program „Na start”

, dlatego też na liczbę sprzedanych lokali wpływ miało wstrzymanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego dopiero w 2025r. Sytuacja ta powoli się stabilizuje.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają przede wszystkim koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. Dalszy wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

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

3.17 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONIUNKTURĄ W BRANŻY WYNAJMU I ZARZĄDZANIĄ POWIERZCHNIĄ KOMERCYJNĄ

Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku. Decydujące są też zachowania i trendy konsumenckie.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na rynek wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, oraz sytuację finansową jak również perspektywy dalszego rozwoju Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

3.18 RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ - DEWELOPERZY

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

Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży. Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie w założonych cenach.

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

3.19 RYZYKO NAGŁYCH ZMIAN CEN MIESZKAŃ

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

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

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych. Spółka planując kolejne projekty stara się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów. Wprowadzenie ograniczeń w dostępności kredytów deweloperskich może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, w tym w szczególności na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Utrzymanie wysokich stóp procentowych oraz zaostrzenie polityki w zakresie kredytów hipotecznych może przełożyć się natomiast na obniżenie tempa sprzedaży mieszkań i wpłynąć negatywnie na wyniki osiągnięte przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A.

3.21 RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANAMI PRAWA, W SZCZEGÓLNOŚCI PRAWA PODATKOWEGO

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, a także rozbieżności w orzecznictwie sądowym, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa podatkowego, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji. Występowanie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa

handlowego, prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

3.22 RYZYKO ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM ROZWOJU KREDYTAMI BANKOWYMI

W celu sfinansowania swojej działalności Grupa zaciąga kredyty inwestycyjne oraz emituje obligacje. Mimo dobrej kondycji finansowej Grupy, nie jest ona w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych lub warunków emisji obligacji. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu tego rodzaju umów, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółki będą one zmuszone do zbycia części swoich aktywów.

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

3.23 RYZYKO ZWIĄZANE Z WAHANAMI KURSÓW WALUT I ZMIANAMI STOPY PROCENTOWEJ KREDYTÓW

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

Ryzyko zmiany stóp procentowych dotyczy również wyceny zobowiązań. Spółka w toku bieżącej działalności jest dzierżawcą gruntów położonych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie, która to umowa zgodnie z MSSF 16 została zakwalifikowana jako leasing. Zmiana stóp procentowych może mieć wpływ na wycenę zobowiązań leasingowych.

Czynniki ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Poręczyciela

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

3.24 RYZYKO DZIAŁALNOŚCI W BRANŻY BUDOWLANEJ

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

negatywny wpływ na działalność oraz wyniki Poręczyciela.

Aby minimalizować wahania koniunktury Poręczyciel zawiera długoterminowe kontrakty budowlane z Zamawiającymi publicznymi w zapewniające stabilne źródła przychodu w okresie 2-3 lat.

3.25 RYZYKA ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ W BRANŻY BUDOWLANEJ

Sytuacja gospodarcza w Polsce, konflikt w Ukrainie oraz znaczne ograniczenie liczby ogłaszanych przetargów na roboty budowlane i sytuacja gospodarcza w Polsce wzmaga konkurowanie poprzez oferowanie najdogodniejszych cen i wydłużanie okresów gwarancyjnych. Dalsze nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Poręczyciel prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju.

Zarząd Poręczyciela w oparciu o długoletnie doświadczenie starają się budować portfel kontraktów umożliwiającą realizację odpowiedniego wyniku finansowego.

3.26 RYZYKO ZWIĄZANE Z KARAMI ZA NIEWYKONANIE LUB NIETERMINOWE WYKONANIE ZLECEŃ

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

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

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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Poręczyciela. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2024 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Poręczyciel nie poniósł znaczących obciążeń.

3.27 RYZYKO ZWIĄZANE Z PROCESEM PRODUKCYJNYM

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

W celu zminimalizowania ryzyka umowy z podwykonawcami zobowiązuje podwykonawców do zabezpieczenia prawidłowej realizacji umowy w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej oraz zawierają kary umowne za przekroczenie terminów umownych.

Czynniki ryzyka związane z obligacjami

3.28 RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI Z PRZYCZYN INNYCH NIŻ ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji.

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

3.29 RYZYKO ZWIĄZANE Z NISPEŁNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ WOBEC OBLIGATARIUSZY

Świadczenia z Obligacji polegają na częściowym wykupie Obligacji poprzez zapłatę Kwoty Częściowego Wykupu oraz na zapłacie Kwoty Odsetek, a w niektórych sytuacjach także Premii (o ile ma to zastosowanie). Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminach ich wymagalności. W przypadku niespełnienia w terminie, w całości lub w części, zobowiązań z Obligacji, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz punktem 11 Warunków Emisji (Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania) Obligatariusz będzie uprawniony do złożenia pisemnego żądania natychmiastowego, wcześniejszego wykupu wszystkich posiadanych przez niego

Obligacji, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa nie dłużej niż 3 dni. Ponadto brak spełnienia świadczeń z Obligacji może skutkować ryzykiem upadłości Emitenta, a w konsekwencji ryzykiem utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

3.30 RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

Warunki Emisji zawierają szereg klauzul (punkt 10 (Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariuszy) oraz punkt 12 Warunków Emisji (Podstawy Wcześniejszego Wykupu)), których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury oraz, w przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze zdarzeń, o których mowa w punkcie 12 Warunków Emisji, dodatkowo z zastrzeżeniem ograniczeń związanych z koniecznością podjęcia w przypadkach wskazanych w punktach 12.2, 12.5, 12.9, 12.10, 12.11, 12.16, 12.19, 12.20, 12.28 Warunków Emisji przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy. Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Emitent wskazuje również na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy żądania/opcji wcześniejszego wykupu Obligacji, w kontekście przepisów prawa restrukturyzacyjnego i prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

3.31 RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

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

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

3.32 RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZGROMADZENIEM OBLIGATARIUSZY

Warunki Emisji zawierają postanowienia dotyczące podejmowania określonych decyzji przez Zgromadzenie Obligatariuszy. Decyzje podejmowane przez Zgromadzenie Obligatariuszy dotyczą również Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w zgromadzeniu obligatariuszy lub głosowali przeciwko danej uchwale. Powoduje to, że dana Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być niezgodna z decyzją danego Obligatariusza, co uniemożliwi mu

podjęcie zamierzonych przez niego działań (w tym np. dotyczących żądania wcześniejszego wykupu).

3.33 RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI

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

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

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

3.34 RYZYKO ZWIĄZANE Z ROZPORZĄDZENIEM O WSKAŹNIKACH REFERENCYJNYCH I SPOSOBEM OBLICZANIA STOPY BAZOWEJ OBLIGACJI

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG) („Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”, "Rozporządzenie BMR"), które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach oferty, Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji

będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Od uzyskania zezwolenia KNF, GPW Benchmark S.A. znajduje się w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych, takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik WIBOR przestanie być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku zmiany metodologii lub zasad obliczania wskaźnika WIBOR, jak również w przypadku, kiedy wskaźnik WIBOR zostanie zastąpiony innym, wartość Stopy Bazowej może ulec zmianie, co w konsekwencji wpłynie na zmianę oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora, z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie, nieosiągnięcie przez inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie Stopy Bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W związku z wejściem w życie w dniu 29 lipca 2022 r. ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom („Ustawy o finansowaniu społecznościowym”), w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w art. 85 wskazanej ustawy, zamiennik lub zamienniki kluczowego wskaźnika referencyjnego mogą być wyznaczone na podstawie stawki procentowej obliczonej w wyniku procesu ustalenia (fixingu) Stawki Referencyjnej POLONIA organizowanego przez NBP. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej, powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych, na posiedzeniach w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia BMR jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów,

proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. Komitet Stabilności Finansowej podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 r. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2027 r.

Ustawa o finansowaniu społecznościowym upoważnia ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do określenia w drodze rozporządzenia, m.in. zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o której mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu należy zastosować do zamiennika wskaźnika referencyjnego w celu uwzględnienia skutków zmiany lub przejścia z likwidowanego wskaźnika referencyjnego na jego zamiennik), jak również daty albo dat rozpoczęcia stosowania danego zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR. Wskazuje również, że wydając takie rozporządzenie minister właściwy do spraw instytucji finansowych bierze pod uwagę wzrost ryzyka systemowego w systemie finansowym, spowodowanego zaprzestaniem opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR lub jego likwidacją. W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż WIBOR.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 5.5 Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym

3.35 RYZYKO BRAKU REJESTRACJI OBLIGACJI W KDPW

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

3.36 RYZYKO CENY OBLIGACJI NA RYNKU WTÓRNYM

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

Ryzyka związane z ustanowieniem niektórych zabezpieczeń oraz powołaniem Administratora Zabezpieczeń

3.37 RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEUSTANOWIENIEM HIPOTEKI

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

Ponadto Hipoteka w określonych przypadkach może być hipoteką umowną łączną, co oznacza, iż będzie ustanowiona z chwilą jej ujawnienia w księgach wieczystych prowadzonych dla wszystkich Nieruchomości, na których jest ustanawiana.

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

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

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

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

3.39 RYZYKO ZWIĄZANE Z USTANOWIENIEM I WARTOŚCIĄ HIPOTEKI

Roszczenia wynikające z Obligacji są zabezpieczone m.in. hipoteką na nieruchomościach. Hipoteka została ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej łącznej wartości nominalnej wszystkich przydzielonych Obligacji. Hipoteka ta została ustanowiona na Nieruchomości 1 objętej księgą wieczystą KW LD1M/00104088/3 (zgodnie z definicją w Warunkach Emisji). Szczegóły związane z zabezpieczeniami w postaci hipoteki znajdują się w pkt 6 niniejszego dokumentu, a także w pkt. 4 Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik do niniejszego dokumentu. Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez rzeczoznawców.

3.40 RYZYKO BRAKU DZIAŁANIA ALBO NIENALEŻYTEGO DZIAŁANIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia

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

3.41 RYZYKO UPADŁOŚCI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

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

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

Oświadczenie ustanawiające Hipotekę przewiduje, że egzekucja z tego zabezpieczeń może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego.

3.43 RYZYKO UTRATY WAŻNOŚCI ZABEZPIECZEŃ W ZWIĄZKU Z WSZCZĘCIEM POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO WOBEC EMITENTA, PORĘCZycIELA, CEDENTA LUB PODMIOTU USTANAWIAJĄCEGO ZABEZPIECZENIE

Zgodnie z artykułem 128 Prawa Upadłościowego, czynności prawne odpłatne dokonane przez upadłego, będącego spółką, w terminie sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości z jej współnikami, ich reprezentantami lub ich małżonkami, jak również ze spółkami powiązanymi, ich współnikami, reprezentantami lub małżonkami tych osób a także czynności dokonane przez upadłego z inną spółką, jeżeli jedna z nich była spółką dominującą, a także jeżeli ta sama spółka jest spółką dominującą w stosunku do upadłego i drugiej strony czynności, są bezskuteczne w stosunku do masy upadłości.

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

Upadłościowego.

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

3.44 RYZYKO UTRATY WAŻNOŚCI ZABEZPIECZEŃ W ZWIĄZKU Z WSZCZĘCIEM POSTĘPOWANIA SANACYJNEGO

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

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

3.45 RYZYKO BRAKU ADEKWATNOŚCI INWESTYCJI W OBLIGACJE

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

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać dostęp do oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć warunki Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

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

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

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

Ryzyka związane z decyzją o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO

3.46 RYZYKO ZAWIESZENIA OBROTU OBLIGACJAMI

GPW jako podmiot prowadzący ASO GPW ma prawo, zgodnie z § 11 Regulaminu ASO GPW, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi w następujących przypadkach:

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

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

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

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

3.47 RYZYKO WYKLUCZENIA OBLIGACJI Z OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU

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

- w przypadkach określonych przepisami prawa,

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

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

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,

oraz dodatkowo:

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

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

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

3.48 RYZYKO ZMIENNOŚCI KURSU RYNKOWEGO I PŁYNNOŚCI

Obrót obligacjami notowanymi na GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać

sprzedane przez Obligatoriusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie

3.49 RYZYKA NAŁOŻENIA NA EMITENTA KAR ADMINISTRACYJNYCH PRZEZ KNF

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

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie 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 Tekst mający znaczenie dla EOG („Rozporządzenia MAR”) na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazanie informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
 - a) w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - b) 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;
- 6) 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:
 - a) 4.145.600 zł, lub
 - b) do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- 7) 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:
 - a) w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - b) w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,

- c) 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;
- 8) 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:
 - a) karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł
 - b) 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.
- 9) 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 zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nieujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
 - a) w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - b) 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,
 - c) 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.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

3.50 RYZYKO ZWIĄZANE Z KARAMI REGULAMINOWYMI NAKŁADANYMI PRZEZ GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

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

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu 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 alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez Emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na Emitenta.

3.51 RYZYKO WSTRZYMANIA ROZPOCZĘCIA OBROTU OBLIGACJAMI

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o Obrocie, GPW, jako podmiot prowadzący ASO, na żądanie KNF, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w ASO lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponadto, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym ASO, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od ASO GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

3.52 RYZYKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIEM OBLIGACJI

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

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

Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

4. CEL EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŚLI ZOSTAŁ OKREŚLONY

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

5. OKREŚLENIE RODZAJU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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

- Ustawy o Obligacjach w trybie art. 33 pkt 1 tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129 i na podstawie art. 4 w zw. z art. 2 pkt 1 lit. a) Ustawy o Obligacjach,
- uchwały nr **III/2025** Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **30 kwietnia 2025 r.** w sprawie: - wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 75 000 000,00 PLN w celu finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich;
- uchwały nr **IV/2025** Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **14 maja 2025 r.** w sprawie: otwarcia programu emisji obligacji obejmującego emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 75.000.000 PLN w celu finansowania nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich;
- uchwały nr **XII/2025** Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **27 maja 2025 r.** w sprawie: wyrażenia Zarządowi Spółki zgody na emisję obligacji na okaziciela serii F oraz ustanowienie zabezpieczeń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii F;
- uchwały nr **V/2025** Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **27 maja 2025 r.** w sprawie: emisji obligacji na okaziciela serii F oraz ustanowienia zabezpieczeń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii F
- uchwały nr **XI/2025** Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **16 maja 2025 r.** w sprawie: wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikające z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego;
- uchwały nr **5/2025** Zarządu Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **21 maja 2025 r.** w sprawie: udzielenia przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki

JHM DEVELOPMENT S.A. wynikające z emisji obligacji oraz złożenie oświadczenia przez MIRBUD S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego;

- uchwały nr VII/2025 Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **02 czerwca 2025 r.** w sprawie: warunkowego przydziału Obligacji serii F.

Niniejsza Nota Informacyjna obejmuje następujące Obligacje:

Seria	Kod ISIN	Nazwa skrócona Catalyst	Dzień Emisji	Dzień Wykupu
F	PLJHMDL00042	JHM0629	23 czerwca 2025 r.	20 czerwca 2029 r.

Obligacje zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji do kwoty 75.000.000 PLN (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów złotych) realizowanego na podstawie umowy emisyjnej zawartej w dniu **15 maja 2025 r.** pomiędzy JHM Development S.A. a Haitong Bank S.A. Oddział w Polsce („**Program Emisji Obligacji**”).

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

6. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach serii F zostało wyemitowanych do 60.000 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda. Łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji Serii F, które obejmuje niniejsza Nota Informacyjna, wynosi do 60.000.000,00 PLN (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych).

Wstępnie przydzielonych zostało **60.000 szt.** obligacji; ostateczna liczba zostanie wskazana we wniosku o ustalenie dnia pierwszego notowania - po dokonaniu rejestracji obligacji w KDPW, która warunkowana jest wprowadzeniem obligacji do obrotu w ASO.

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

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN.

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

8. INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE ZGODNIE Z

ZAKRESEM OKREŚLONYM W § 10 ZAŁĄCZNIKA NR 4 DO REGULAMINU ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

8.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych). Otwarcie subskrypcji nastąpiło w dniu **28 maja 2025 r.**, a zakończenie subskrypcji nastąpiło w dniu **02 czerwca 2025 r.**

8.2 Data przydziału instrumentów finansowych

Obligacje zostały przydzielone inwestorom w dniu **02 czerwca 2025 r.** – warunkowo, a w Dniu Emisji - definitywnie.

8.3 Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Subskrypcją było objętych do 60.000 sztuk Obligacji.

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

Zapisy na Obligacje nie podlegały redukcji.

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

Przydzielono 60.000 sztuk Obligacji.

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

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

8.7 Wartość nominalna instrumentów finansowych

Wartość nominalna wynosiła 1.000 PLN za jedną Obligację.

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

W ramach subskrypcji Obligacji oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia Obligacji złożyło 6 podmiotów (w tym subfundusze).

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

W ramach przeprowadzonej subskrypcji przydzielono Obligacje 6 inwestorom (w tym subfunduszom).

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

W ramach subskrypcji Obligacji osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach nie są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów §4 ust. 6 Regulaminu ASO

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

Nie dotyczy.

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

- Koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty wyniosły **1.794.500,00** PLN (netto),
- Emitent nie zawarł umów o subemisję,
- Koszty sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa wyniosły **45.000,00** PLN (netto), oraz
- Koszty promocji oferty wyniosły: **0** PLN.

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły **1.839.500,00** PLN (netto).

9. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Warunki wykupu dłużnych instrumentów finansowych

9.1 OGÓLNE ZASADY WYKUPU OBLIGACJI

Obligacje będą wykupywane: w każdym Dniu Wykupu, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia

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

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

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

9.2 WYKUP OBLIGACJI

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

Nr	Kwota Częściowego Wykupu na jedną Obligację	Dzień Wykupu
1.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający na koniec szóstego okresu odsetkowego
2.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający na koniec siódmego okresu odsetkowego.
3.	800,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający na koniec ósmego okresu odsetkowego.

9.3 WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

Emitent począwszy od daty zakończenia 4 (słownie: czwartego) Okresu Odsetkowego ma prawo wielokrotnie dokonać Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, a Obligatariusz

ma obowiązek przyjąć świadczenie z Obligacji w wyznaczonym przez Emitenta Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. Wcześniejszy wykup części Obligacji może nastąpić według wyboru Emitenta w drodze częściowej spłaty wartości nominalnej Obligacji (wykup będzie skutkował obniżeniem wartości nominalnej każdej Obligacji) albo w drodze wykupu obejmującego wszystkie lub część Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji). Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej 12 Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w sposób określony w punkcie 20.1. Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta na podstawie niniejszego punktu 9 może nastąpić w Dniu Płatności Odsetek przypadającym na koniec : (i) czwartego okresu odsetkowego; (ii) piątego okresu odsetkowego; (iii) szóstego okresu odsetkowego; (iv) siódmego okresu odsetkowego.

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

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

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

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczona jako procent wykupowanej Należności Głównej Obligacji
4	0,8%
5	0,6%
6	0,4%
7	0,1%

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

Zgodnie z punktem 8.4 Warunków Emisji, w dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje

podlegają natychmiastowemu wykupowi, chociażby Dzień Wykupu jeszcze nie nastąpił.

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

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

9.5 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZY

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

- (a) wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania wskazanego w punkcie 11 Warunków Emisji; lub
- (b) wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu wskazanej w punkcie 12 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem punktu 10.3.1 Warunków Emisji (wymagającej wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Obligatariusz na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu) oraz 10.3.2 Warunków Emisji (niewymagającej wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Obligatariusz na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu); lub
- (c) zmiany Warunków Emisji zgodnie z punktem 4.2.9 Warunków Emisji i wystąpienia przypadku opisanego w punkcie 10.4. Warunków Emisji

9.6 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI W SYTUACJI WYSTĄPIENIA PRZYPADKU NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

W sytuacji wystąpienia któregoś z przypadków Niewypełnienia Zobowiązania wskazanego w punkcie 11 Warunków Emisji, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek pisemne żądanie wcześniejszego wykupu (**„Żądanie Wcześniejszego Wykupu”**), w którym określi datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania”**). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

- (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu; oraz
- (ii) doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu przypadającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

Wykup Obligacji na skutek wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zostanie

przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.

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

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

W związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 (Przekazywanie informacji) Warunków Emisji) niezwłocznie nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych, do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

9.7 WCEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCEŚNIEJSZEGO WYKUPU

W razie wystąpienia i trwania Podstawy Wcześniejszego Wykupu wskazanej w punkcie 12 Warunków Emisji oraz (z zastrzeżeniem określonych poniżej przypadków) pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Obligatariuszowi będzie przysługiwać prawo żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji. W związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 (Przekazywanie informacji) Warunków Emisji) niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych, do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

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

- (a) (wskazanych w punkcie 12 Warunków Emisji) przypadków stanowiących Podstawę Wcześniejszego Wykupu, posiadających następujące tytuły: (i) „*Naruszenie zobowiązań finansowych Emitenta (cross default)*”, (ii) „*Wyplata dywidendy powyżej dozwolonego poziomu przez Emitenta*”, (iii) „*Niewypłacalność lub egzekucja*”, (iv) „*Zaprzestanie lub istotna zmiana działalności przez Emitenta*”, (v) „*Rozwiązanie Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia Obligacji*”, (vi) „*Brak zwołania lub odbycia się z winy Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy*”, (vii) „*Brak podporządkowania zobowiązań z innych obligacji*”, (viii) „*Niewprowadzenie,*

wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO"; (viii) „Brak wykupu Obligacji serii E” lub

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

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

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

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

Składając Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie Obligatariusz powinien:

- (a) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię; oraz
- (b) doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy.

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

- (a) w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.1 Warunków Emisji (niewymagającym podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy) - 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po Terminie Zawiadomienia;
- (b) w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.2 Warunków Emisji (niewymagającym podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy) - 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po dniu złożenia żądania wcześniejszego wykupu, o którym mowa w tym punkcie;

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

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

9.8 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI W SYTUACJI ZMIANY WARUNKÓW EMISJI ZGODNIE Z PUNKTEM 4.2.9 WARUNKÓW EMISJI I WYSTĄPIENIA PRZYPADKU OPISANEGO W PUNKCIE 10.4 WARUNKÓW EMISJI

W sytuacji wystąpienia zmiany Warunków Emisji zgodnie z punktem 4.2.9 Warunków Emisji, gdy w związku z tą zmianą, wartość Nieruchomości 1 w części obciążonej Hipoteką spadła poniżej 35% wartości wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji lub Nieruchomość 1 została całkowicie zwolniona spod Hipoteki, z zastrzeżeniem punktu 10.4.7, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO**”), w którym określi datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia

doręczenia powyższego żądania („**Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO**”). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

- (a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO; oraz
- (b) doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu przypadającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO.

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.

Dniem Ustalenia Praw do świadczenia z Obligacji w ramach wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia zmiany Warunków Emisji zgodnie z punktem 4.2.9 Warunków Emisji będzie dzień zgłoszenia Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek Żądania Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Ustalenia Praw, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.

Skuteczne złożenie przez danego Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO w trybie określonym w punkcie 10.4.1 Warunków Emisji powoduje, że posiadane przez niego Obligacje stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO (włącznie) będą płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO bez dodatkowych działań lub formalności.

W przypadku wystąpienia zmiany Warunków Emisji zgodnie z punktem 4.2.9 Warunków Emisji do poziomu opisanego w punkcie 10.4.1 Warunków Emisji, skutkującego możliwością złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 (Przekazywanie informacji)) do wiadomości Obligatariuszy informację o wystąpieniu zmiany Warunków Emisji.

Obligatariusz może skorzystać z prawa Żądania Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO w terminie 30 dni od takiej zmiany.

Obligatariuszowi nie przysługuje prawo Żądania Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w przypadku gdy:

- (a) zostanie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa, w punkcie 4.2.10 Warunków Emisji i upłynie termin 6 miesięcy od dnia ustanowienia tej Hipoteki, oraz;
- (b) Wskaźnik Zabezpieczenia będzie równy lub wyższy niż 1 (jeden).

9.9 WYSTĄPIENIE PRZESŁANEK WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI

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

Warunki wypłaty oprocentowania dłużnych instrumentów finansowych

9.10 PŁATNOŚĆ KWOTY ODSETEK

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

9.11 DNI PŁATNOŚCI ODSETEK I DNI USTALENIA STOPY PROCENTOWEJ

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3	Kolumna 4	Kolumna 5	Kolumna 6
1	Dzień Emisji	20.12.2025	15.12.2025	Dzień Emisji - 3 Dni Robocze	20.12.2025
2	20.12.2025	20.06.2026	15.06.2026	17.12.2025	20.06.2026
3	20.06.2026	20.12.2026	14.12.2026	17.06.2026	20.12.2026
4	20.12.2026	20.06.2027	14.06.2027	16.12.2026	20.06.2027
5	20.06.2027	20.12.2027	13.12.2027	16.06.2027	20.12.2027
6	20.12.2027	20.06.2028	12.06.2028	15.12.2027	20.06.2028
7	20.06.2028	20.12.2028	13.12.2028	14.06.2028	20.12.2028
8	20.12.2028	20.06.2029	13.06.2029	15.12.2028	20.06.2029

9.12 NALICZANIE ODSETEK

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

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, do Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

9.13 OBLICZENIE KWOTY ODSETEK

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

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

gdzie:

- KO** oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;
- SP%** oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 5.5 Warunków Emisji (Ustalenie Stopy Procentowej);
- WN** oznacza Należność Główną każdej Obligacji pomniejszoną o Kwotę Częściowego Wykupu oraz w przypadku wykupu części Obligacji – o odpowiednią część Kwoty Wcześniejszego Wykupu (bez wliczania Kwoty Odsetek zapłaconych za wykup części Obligacji);
- LD** oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

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

9.14 USTALENIE STOPY PROCENTOWEJ

Definicje na potrzeby ustalania Stawki Bazowej:

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

„**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**” z zastrzeżeniem punktu 5.5.11 Warunków Emisji oznacza dzień przypadający na 3 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

„**Kontrahent Centralny**” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może nim być LCH Ltd, KDPW_CCP S.A. lub inny kontrahent centralny.

„**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 5.5.8 Warunków Emisji.

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

„**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR, w tym w szczególności, Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych.

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

„**Stopa Procentowa**” oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej) Warunków Emisji, według której naliczana będzie Kwota Odsetek za wszystkie Okresy Odsetkowe.

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

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

„**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 5.5.6 – 5.5.12 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji.

- (a) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o Marżę.
- (b) Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR dla Właściwego Tenoru publikowanej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- (c) Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości Stopy Procentowej w tym Okresie Odsetkowym

przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.

- (d) W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, a brak możliwości ustalenia Stopy Bazowej nie jest związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Stopa Bazowa jest równa ostatniej dostępnej wartości WIBOR dla Właściwego Tenoru.
- (e) W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej, a Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR.
- (f) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
 - i. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR, w szczególności wskaźnik, który rekomendowała (w najnowszej wydanej rekomendacji) Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych;
 - ii. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - iii. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - iv. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR administrator WIBOR;
 - v. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
 - vi. Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- (g) Emitent stosuje metody, o których mowa w punkcie f) powyżej, w kolejności od punktu f) (i) do punktu f) (vi). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- (h) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
 - i. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

- ii. raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
- iii. jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w punkcie f) (v) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
- iv. jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od f) (i) do f) (iv) powyżej:
 - (a.) Podmiot Wyznaczający, na podstawie rekomendacji którego ustalono Wskaźnik Alternatywny, wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (b.) Podmiot Wyznaczający, na podstawie rekomendacji którego ustalono Wskaźnik Alternatywny, wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- v. jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od f) (i) do f) (iv) powyżej Podmiot Wyznaczający, na podstawie rekomendacji którego ustalono Wskaźnik Alternatywny, nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie f) (vi) powyżej:
 - (a.) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - (b.) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - (c.) mediana różnic jest ustalana:
 - A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR;
 - B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- (i) Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej).
- (j) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone na zlecenie Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony Uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 20 (Zawiadomienia) Warunków Emisji informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana.
- (k) Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika

Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego lub treści rekomendacji, zgodnie z którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny.

- (l) Jeśli metoda lub rekomendacja, zgodnie z którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny, wskazuje na potrzebę dokonania w Warunkach Emisji innych zmian dostosowawczych, dotyczących sposobu ustalania oprocentowania w związku ze stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego, w tym zmian wynikających z wymogów Rynku ASO lub KDPW, takie zmiany stosuje się zgodnie z zastosowaną metodą lub rekomendacją, w oparciu o którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny. Zmiany stosuje się na mocy istniejących postanowień Warunków Emisji, bez konieczności wprowadzania osobnych zmian do Warunków Emisji w trybie wymagającym zgód Obligatariuszy, Zgromadzenia Obligatariuszy lub Emitenta.
- (m) W przypadku gdy zgodnie z punktem e) Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów d) – i) odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.
- (n) Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

W Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przypadającym przed danym Dniem Płatności Odsetek, Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Bazowej i o wysokości Kwoty Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Emitent będzie informował KDPW o wysokości Kwoty Odsetek zgodnie z Regulacjami KDPW, a od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynek ASO tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego będą przekazywane zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego Rynek ASO z zastrzeżeniem punktu j) powyżej.

10. WYSOKOŚĆ I FORMY ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIA PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA

10.1 POSTANOWIENIA OGOLNE

10.1.1 Obligacje mają status papierów wartościowych zabezpieczonych.

10.1.2 Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń odpowiednio:

10.1.2.1 administratorem hipoteki dla hipotek w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem hipotek praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla hipotek, o których mowa niniejszym punkcie 10;

10.1.2.2 administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż hipoteka, o której mowa w niniejszym punkcie 10) i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek

Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.

10.1.3 Umowa administrowania zabezpieczeniami, o której mowa powyżej, stanowi Załącznik Umowa AZ do Warunków Emisji. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w umowie administrowania zabezpieczeniami, o której mowa w zdaniu poprzednim.

10.1.4 Obligacje są zabezpieczone w sposób określony w kolejnych punktach poniżej.

10.2 HIPOTEKA

Obligacje zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej (o ile Przedmiotem Hipoteki będzie więcej niż jedna Nieruchomość) na Nieruchomości („**Hipoteka**”).

10.2.1 Obciążenia

10.2.1.1 Na dzień podpisania Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 ujawnione są:

- (a) Hipoteka umowna łączna do kwoty 48.000.000,00 PLN (czterdzieści osiem milionów złotych i 00/100) ustanowiona tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności pieniężnych administratorowi hipoteki tj. Annie Marii Więzowskiej, wykonującemu prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, wobec emitenta z tytułu emisji 32.000 (trzydziestu dwóch tysięcy) obligacji na okaziciela serii A, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Hakamore spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
- (b) Hipoteka przymusowa do kwoty 371.254,84 PLN (trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote i 84/100) wynikającą z należności objętej tytułem wykonawczym na rzecz miasta Łodzi;
- (c) Hipoteka przymusowa do kwoty 629.270,58 PLN (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych i 57/100) wynikająca z należności objętych tytułami wykonawczymi na rzecz miasta Łodzi;

Emitent jednocześnie oświadcza, że powyższe hipoteki wygasły z uwagi na to, że wierzytelności zabezpieczone powyższymi hipotekami zostały w całości spłacone i nie istnieją. Ponadto wierzyciele hipoteczni wyrazili zgody na wykreślenie wszystkich ww. hipotek, oraz zostały złożone i prawidłowo opłacone wnioski o wykreślenie tych hipotek do właściwego sądu.

10.2.2 Wycena przedmiotu Hipoteki

10.2.2.1 Nieruchomość 1 została poddana wycenie przez Grzegorza Chmielaka rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 3064) oraz Adriana Borawskiego rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 7923) z **Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o.**, którzy sporządzili operat szacunkowy w dniu **16 maja 2025 r.**;

10.2.2.2 rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny przedmiotu Hipoteki, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje

zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;

10.2.2.3 wycena stanowi **Załącznik nr 3** do Warunków Emisji;

10.2.2.4 Wartość Nieruchomości wynikająca z wyceny wynosi **75.577.000,00 PLN**.

10.2.3 Ustanowienie Hipoteki. Administrator Zabezpieczeń

10.2.3.1 Hipoteka została ustanowiona na podstawie oświadczeń Podmiotów Zobowiązanych złożonych w formie aktu notarialnego, przy czym:

- (a) treść tych oświadczeń została zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń przed złożeniem tych oświadczeń;
- (b) oświadczenia zostały złożone w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia;
- (c) Emitent doręczył Organizatorowi Emisji oraz Administratorowi Zabezpieczeń:
 - (i) skany aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia – w terminie **1 (jednego) Dnia Roboczego** od Dnia Ustanowienia Zabezpieczenia;
 - (ii) wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia tych oświadczeń przez Podmioty Zobowiązane;

10.2.3.2 Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana do działów IV-tych ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości najpóźniej w terminie **12 (dwunastu) miesięcy** od Dnia Emisji, przy czym powyższy termin dla danej odpowiednio Nieruchomości Dodatkowej, która została objęta Hipoteką w trybie punktu 10.2.9 lub 10.2.10, liczy się od dnia złożenia dla danej Nieruchomości Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej.

10.2.4 Suma zabezpieczenia

Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej co najmniej **60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100) („Suma Hipoteczna”)**.

10.2.5 Pierwszeństwo

Hipoteka będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do wykupu wszystkich Obligacji, z zastrzeżeniem, że Nieruchomość 1 na Dzień Emisji obciążona jest hipotekami opisanymi w punkcie 10.2.1, wobec czego będzie jej przysługiwało prawo pierwszeństwa zaspokojenia po tych hipotekach, przy czym Emitent zobowiązuje się że w terminie **9 (dziewięciu) miesięcy** od Dnia Emisji hipoteki te zostaną wykreślone z księgi wieczystej Nieruchomości 1 a hipoteka na zabezpieczenie Obligacji na Nieruchomości 1 będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, z zastrzeżeniem poniższego, przy czym Hipotece tej będzie przysługiwało roszczenie o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po ww. hipotekach.

W przypadku niewykreślenia hipoteki opisanej w punkcie 10.2.1.1.(a), w terminie 9 miesięcy o których mowa powyżej, Emitent w terminie kolejnych **14 (czternastu) dni** złoży powództwo na podstawie art. 10 Ustawy o Księgach Wieczystych, mające na celu stwierdzenie

nieistnienia wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką. Mając powyższe na uwadze, w takiej sytuacji Hipoteka będzie stanowiła prawo z pierwszeństwem zaspokojenia po tej hipotece. Jednocześnie Emitent oświadcza, że wierzytelność zabezpieczona tą hipoteką została spłacona i nie istnieje.

10.2.6 Zaspokojenie

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

10.2.7 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Podmioty Zobowiązane złożyły na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 punkcie 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu danej obciążonej Nieruchomości, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej kwoty równej Sumie Hipotecznej, przy czym:

10.2.7.1 Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzul wykonalności takim aktom notarialnym w terminie do Daty Zabezpieczenia;

10.2.7.2 przedmiotowe oświadczenia zostały złożone wraz z oświadczeniami, o których mowa w punkcie 10.2.3.1 powyżej;

10.2.7.3 Emitent doręczył Administratorowi Zabezpieczeń wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia, w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia tych oświadczeń przez odpowiednie Podmioty Zobowiązane.

10.2.8 W przypadku, gdyby tytuł prawny do Nieruchomości przeszedł na inny podmiot, Emitent zobowiązany jest spowodować, aby podmiot ten w dniu nabycia własności Nieruchomości złożył oświadczenie, o którym mowa w punkcie 10.2.7. powyżej, oraz – w przypadku, gdy podmiotem tym byłby podmiot inny niż Poręczyciel - aby podmiot ten udzielił Poręczenia Dodatkowego, w dniu uzyskania tytułu prawnego do tej Nieruchomości a następnie doręczył wypis Administratorowi Zabezpieczeń w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od dnia złożenia powyższego oświadczenia.

10.2.9 Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki - zwalnianie nieruchomości spod obciążenia hipotecznego i/lub dodawanie kolejnych nieruchomości do katalogu zabezpieczeń hipotecznych

10.2.9.1 Na warunkach opisanych w niniejszym punkcie 10.2.9, Emitent może żądać zwolnienia spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez siebie Nieruchomości, przy czym – w zależności od okoliczności i opisanych niżej warunków:

(a) zwolnienie spod obciążenia hipotecznego może dotyczyć wskazanej przez Emitenta całości lub części Nieruchomości - w tym drugim przypadku, po podziale danej Nieruchomości dotychczas obciążonej Hipoteką, część danej Nieruchomości zostanie zwolniona spod obciążenia Hipoteką, a pozostała część danej Nieruchomości pozostanie obciążona Hipoteką;

(b) zwolnienie spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez Emitenta całości lub części Nieruchomości będzie poprzedzona ustanowieniem hipoteki na Nieruchomości

Dodatkowej - w przypadku, gdy Nieruchomość Dodatkowa należy do Podmiotu Zobowiązanego, innego niż Emitent lub Poręczyciel („**Poręczyciel Dodatkowy**”) - udzieleniem poręczenia przez ten podmiot na zasadach opisanych w pkt 10.3 („**Poręczenie Dodatkowe**”) lub też nie będzie wymagało ustanowienia takiej hipoteki, w sytuacji opisanej w punkcie 10.2.9.2 (e);

10.2.9.2 procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Emitenta:

- (a) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w punkcie 10.2.9.1 powyżej;
- (b) dokumentację związaną z Nieruchomością Dodatkową zgodnie z listą dotyczącą przeprowadzenia przeglądu prawnego tej nieruchomości, przekazaną Emitentowi przez Administratora Zabezpieczeń;
- (c) pełnomocnictwa w celu uzyskania wszystkich niezbędnych informacji potrzebnych do przeprowadzenia przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej;
- (d) w przypadku, gdy w miejsce uchylanej części lub całości Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na nowej nieruchomości („**Nieruchomość Dodatkowa**”), Emitent powinien dodatkowo załączyć:
 - (i) wycenę Nieruchomości Dodatkowej sporządzoną przez Rzeczoznawcę, nie starszą niż **6 (sześć) miesięcy** od dnia złożenia powyższego wniosku;
 - (ii) nową wycenę Nieruchomości (bez zwalnianej części Nieruchomości) (o ile nie jest zwalniana cała Nieruchomość) nie starszą niż **6 (sześć) miesięcy** od dnia złożenia powyższego wniosku;
 - (iii) oświadczenie Emitenta, które potwierdzi, iż po uwzględnieniu Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej i uchyleniu Hipoteki w zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości, **Wskaźnik Zabezpieczenia będzie równy lub wyższy niż 1 (jeden)**;

oraz

umowę Poręczenia Dodatkowego, chyba że umowa ta jest już w posiadaniu Administratora Zabezpieczeń (o ile dotyczy);

- (e) nie będzie wymagane ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, o ile Emitent załączy dodatkowo oświadczenie, które potwierdzi, iż po uwzględnieniu uchylenia Hipoteki w zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości i uprzedniego rozszerzenia (o ile będzie wymagane zgodnie z warunkami emisji Obligacji) Hipoteki w trybie punktu 10.2.9. i 10.2.10, Wskaźnik Zabezpieczenia będzie równy lub wyższy niż 1 (jeden), i załączy dodatkowo nową wycenę Nieruchomości nie starszą niż **6 (sześć) miesięcy** od dnia złożenia powyższego wniosku, potwierdzającą

powyższe oświadczenie. Taka wycena nie będzie obejmowała działek, które są przedmiotem procedury zwolnienia z zabezpieczenia, opisanej w punkcie 10.2.9.2;

10.2.9.3 najpóźniej w terminie **14 (czternastu) Dni Roboczych** po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w punkcie 10.2.9.2 powyżej Administrator Zabezpieczeń:

- (a) dokona przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej,
- (b) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej albo ziszczenia się warunków opisanych w punkcie 10.2.9.2.(e) powyżej, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki z punktu 10.2.9.2.powyżej (**„Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany”**);

10.2.9.4 w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej nowej Nieruchomości, Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do usunięcia w racjonalnym terminie wad danej Nieruchomości Dodatkowej skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora Zabezpieczeń lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, wówczas Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość i wówczas ponownie stosuje się procedurę z punktu 10.2.9.2. powyżej;

10.2.9.5 zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany („Oświadczenie Emitenta o Zmianie”), przy czym:

- (a) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;
- (b) Oświadczenie Emitenta o Zmianie;
- (c) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;
- (d) wycena Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej)

i/lub

nowa wycena Nieruchomości (bez zwalnianej części Nieruchomości) (w przypadku, gdy zwolnienie spod obciążenia hipotecznego dotyczyć będzie części Nieruchomości),

zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie”. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

10.2.9.6 zmiana Warunków Emisji w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej, w szczególności sprowadza się do:

- (a) wprowadzenia do definicji w punkcie 1.1 Warunków Emisji nowej definicji dotyczącej danej Nieruchomości Dodatkowej składającej się ze słowa „Nieruchomość” oraz kolejnego numeru (10, 11 itp.);
- (b) modyfikacji definicji „Nieruchomość” poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość” oznacza łącznie wszystkie nieruchomości, które mają być przedmiotem hipoteki oraz Nieruchomość Dodatkową;
- (c) wprowadzenia skrótu wyceny danej Nieruchomości Dodatkowej, jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji (o ile dotyczy);
- (d) wprowadzenie nowej wyceny Nieruchomości jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji (o ile dotyczy);

a w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki na Nieruchomości 1 nie będzie ustanawiana Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej, wówczas zmiana Warunków Emisji będzie sprowadzać się w szczególności do usunięcia z definicji Nieruchomości odpowiedniej części nieruchomości, która jest zwalniana spod obciążenia Hipoteką i załączenie nowej wyceny Nieruchomości, uwzględniającej ww. zwolnienie;

10.2.9.7 w dniu Zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni Podmiot Zobowiązany będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej oraz o poddaniu się egzekucji Podmiotu Zobowiązanego z danej Nieruchomości Dodatkowej na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia z punktu 10.2.3-10.2.7 (**„Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej”**). Na żądanie Emitenta, Administrator Zabezpieczeń, po otrzymaniu Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej lub w przypadku opisanym w punkcie 10.2.9.2 (e) niezwłocznie przy czym nie później niż w terminie **7 (siedmiu) Dni Roboczych** wystawi dokument w celu zwolnienia części hipoteki będącej przedmiotem powyższej zmiany Warunków Emisji.

10.2.9.8 zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym punkcie 10.2.9 może następować wielokrotnie, przy czym w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej, wówczas taka zmiana dopuszczalna 2 razy w cyklu życia Obligacji.

10.2.9.9 na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym punkcie 10.2.9 Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.

10.2.10 **Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki – dodawanie kolejnych nieruchomości do katalogu zabezpieczeń hipotecznych**

10.2.10.1 Na warunkach opisanych w niniejszym punkcie 10.2.10 do katalogu zabezpieczeń hipotecznych mogą być dodawane Nieruchomości Dodatkowe (w przypadku, gdy Nieruchomość Dodatkowa należy do Podmiotu Zobowiązanego, innego niż Emitent lub Poręczyciel (**„Poręczyciel Dodatkowy”**) – zostanie udzielone poręczenie przez ten podmiot na zasadach opisanych w pkt 10.3(**„Poręczenie Dodatkowe”**)), przy czym przedmiotowa

procedura jest obligatoryjna w przypadku, gdy **Wskaźnik Zabezpieczenia jest niższy niż 1** po uzyskaniu wycen lub aktualizacji opisanych w pkt. 10.7 – w takim przypadku Emitent zobligowany jest rozpocząć procedurę opisaną w pkt 10.2.10.2 w terminie **21 Dni Roboczych** od dnia publikacji ww. wycen;

10.2.10.2 procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Emitenta:

- (a) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w punkcie 10.2.10 powyżej oraz;
- (b) wycenę danej Nieruchomości Dodatkowej sporządzoną przez Rzeczoznawcę;
- (c) dokumentację związaną z Nieruchomością Dodatkową zgodnie z listą dotyczącą przeprowadzenia przeglądu prawnego tej nieruchomości przekazaną Emitentowi;
- (d) w przypadku, gdy Nieruchomość Dodatkowa należy do Poręczyciela Dodatkowego - umowę Poręczenia Dodatkowego, chyba że umowa ta jest już w posiadaniu Administratora Zabezpieczeń;
- (e) pełnomocnictwa w celu uzyskania wszystkich niezbędnych informacji potrzebnych do przeprowadzenia przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej.

10.2.10.3 najpóźniej w terminie **14 (czternastu) Dni Roboczych** po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w punkcie 10.2.10.2 powyżej Administrator Zabezpieczeń:

- (a) dokona przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej
- (b) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki z punktu 10.2.10.2 („**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**”);

10.2.10.4 w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej, Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do usunięcia w racjonalnym terminie wad danej Nieruchomości Dodatkowej skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora Zabezpieczeń lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, wówczas Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość i wówczas ponownie stosuje się procedurę z punktu 10.2.10.2 powyżej, przy czym ponowne zastosowanie procedury może mieć miejsce dwa razy;

10.2.10.5 zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany („**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**”), przy czym:

- (a) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;
- (b) Oświadczenie Emitenta o Zmianie;

- (c) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;
- (d) wycena Nieruchomości Dodatkowej,

zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie”. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

10.2.10.6 zmiana Warunków Emisji w szczególności sprowadza się do:

- (a) wprowadzenia do definicji w pkt 1.1 Warunków Emisji nowej definicji dotyczącej danej Nieruchomości Dodatkowej składającej się ze słowa „Nieruchomość” oraz kolejnego numeru (10, 11 itp.);
- (b) modyfikacji definicji „Nieruchomość” poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość” oznacza łącznie wszystkie nieruchomości, które mają być przedmiotem hipoteki i tym miejsce trzeba będzie przywołać definicje wszystkich nieruchomości, w tym Nieruchomości Dodatkowej;
- (c) wprowadzenia skrótu wyceny danej Nieruchomości Dodatkowej jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji;

10.2.10.7 w dniu Zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni Podmiot Zobowiązany będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej oraz o poddaniu się egzekucji Podmiotu Zobowiązanego z danej Nieruchomości Dodatkowej na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia punkcie 10.2.3 - 10.2.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej**”);

10.2.10.8 na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym punkcie 10.2.10 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

10.3 Poręczenie Dodatkowe (zabezpieczenie przyszłe)

Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela Dodatkowego na poniższych zasadach („**Poręczenie Dodatkowe**”), w przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w punkcie 10.2.9 lub 10.2.10:

10.3.1 Najwyższa suma zabezpieczenia

Poręczyciel Dodatkowy poręczy do kwoty równej Sumie Hipotecznej.

10.3.2 Termin na jaki poręczenie jest udzielane

Poręczenie zostanie udzielone na okres do Daty Zabezpieczenia lub daty zwolnienia z Hipoteki Nieruchomości Dodatkowej należącej do Poręczyciela Dodatkowego, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi pierwsze.

10.3.3 Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

Umowa Poręczenia Dodatkowego zostanie zawarta pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem Dodatkowym przed dniem zmiany Warunków Emisji opisanej w punkcie 10.2.9 lub 10.2.10, przy czym Poręczenie Dodatkowe wchodzi w życie z dniem wydania przez Emitenta Oświadczenie Emitenta o Zmianie.

10.3.4 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Poręczyciel Dodatkowy złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty świadczeń, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, przy czym:

10.3.4.1 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;

10.3.4.2 przedmiotowe oświadczenie zostanie złożone w dniu zawarcia umowy Poręczenia Dodatkowego do wysokości Sumy Hipotecznej;

10.3.4.3 Emitent zobowiązany jest doręczyć Administratorowi Zabezpieczeń wypis aktu notarialnego obejmującego przedmiotowe oświadczenie, w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia tego oświadczenia przez Poręczyciela Dodatkowego.

10.3.5 Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego

Wierzytelności z Poręczenia Dodatkowego będą zabezpieczone hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej, należącej do Poręczyciela Dodatkowego ustanowioną na rzecz Administratora Zabezpieczeń na poniższych zasadach („**Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego**”):

10.3.5.1 Oświadczenie ustanawiające Hipotekę z Poręczenia Dodatkowego zostanie złożone w dniu złożenia odpowiednio Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej;

10.3.5.2 Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego zostanie ustanowiona do sumy pieniężnej w wysokości równej Sumy Hipotecznej;

10.3.5.3 Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego ustanowiona zostanie jako zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń wobec Poręczyciela Dodatkowego z tytułu Poręczenia Dodatkowego;

10.3.5.4 Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego zostanie ustanowiona na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, za Hipoteką na zabezpieczenie Obligacji, objętej Zmianą Warunków Emisji opisaną w punkcie 10.2.9, lub 10.2.10;

10.3.5.5 Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego;

10.3.5.6 W dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego, bezpośrednio po jego złożeniu, Poręczyciel Dodatkowy złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z przedmiotu Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego do kwoty równej Sumy Hipoteki a Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia . Emitent zobowiązany jest doręczyć Administratorowi Zabezpieczeń wypis aktu notarialnego obejmującego przedmiotowe oświadczenie, w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia tego oświadczenia przez Poręczyciela Dodatkowego

10.3.6 Zaspokojenie

10.3.6.1 Zaspokojenie z Poręczenia Dodatkowego nastąpi z majątku Poręczyciela Dodatkowego, przy czym poręczenie zostanie ograniczone do możliwości egzekucji z majątku Poręczyciela Dodatkowego odpowiednio do Nieruchomości Dodatkowej, będącej przedmiotem Hipoteki w związku ze Zmianą Warunków Emisji opisaną w punkcie 10.2.9, lub 10.2.10 ;

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

Obligacje są zabezpieczone poprzez udzielenie przez Poręczyciela poręczenia („**Poręczenie**”).

10.4.1 Najwyższa suma zabezpieczenia

10.4.1.1 Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej **66.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt sześć milionów złotych i 00/100)**.

10.4.2 Okres Poręczenia

10.4.2.1 Poręczenie zostanie udzielone na okres do Daty Zabezpieczenia.

10.4.3 Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

10.4.3.1 Poręczenie zostało udzielone poprzez zawarcie umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał wszelkie prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia;

10.4.3.2 Umowa poręczenia została zawarta w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia.

10.4.4 Zaspokojenie

10.4.4.1 Zaspokojenie z tytułu Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który odpowiadać będzie jak dłużnik solidarny. Warunkiem dochodzenia należności od Poręczyciela jest jego uprzednie wezwanie przez Administratora Zabezpieczeń do zapłaty oraz wskazanie mu terminu płatności nie krótszego niż 7 dni zgodnie z postanowieniami umowy Poręczenia.

10.4.5 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego („Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela”)

Poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu

notarialnego, o treści uprzednio zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, przy czym:

- 10.4.5.1 oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty równej równej **66.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt sześć milionów złotych i 00/100)**;
- 10.4.5.2 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;
- 10.4.5.3 oświadczenie zostanie złożone w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia;
- 10.4.6 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego pobierania kolejnych wypisów aktu notarialnego.

10.5 Weksel wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Emitenta

Obligacje są zabezpieczone poprzez wystawienie weksla własnego in blanco przez Emitenta („**Weksel Własny**”), przy czym:

10.5.1 Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

- 10.5.1.1 Weksel Własny wraz z porozumieniem wekslowym („**Porozumienie Wekslowe**”) został wystawiony w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia;
- 10.5.1.2 Weksel Własny Emitenta jest przechowywany przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z warunkami umowy, na mocy której został powołany Administrator Zabezpieczeń, a o której mowa w punkcie 10.1.2;
- 10.5.1.3 Porozumienie Wekslowe upoważnia do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta pomimo uprzedniego wezwania Emitenta do wykonania zobowiązania w dodatkowym terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych. Porozumienie Wekslowe przewiduje między innymi, że:
 - (a) maksymalna kwota, na jaką mogą zostać wypełnione Weksle Własne łącznie nie może przekroczyć kwoty równej **60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100)** ;
 - (b) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla Własnego jest Data Zabezpieczenia;

- (c) Weksel Własny zawiera klauzulę „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”, oraz opatrzony jest pieczęcią firmy oraz poświadczonymi przez notariusza podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Emitenta;

10.5.1.4 każdorazowo po wypełnieniu Weksla Własnego, wystawionego na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji, Emitent wystawi, na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń, w terminie 21 dni od doręczenia Emitentowi otrzymania takiego żądania, dodatkowy weksel własny wraz z porozumieniem wekslowym (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem Własnym wraz Porozumieniem Wekslowym) stanowiący zabezpieczenie Obligacji, przy czym Porozumienie Wekslowe będzie przewidywało, że suma kwot na wszystkich wystawionych wekslach własnych nie przekroczy kwoty równej **60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100)** ;

10.5.2 Zaspokojenie

Zaspokojenie z Weksla Własnego wraz z Porozumieniem Wekslowym będzie polegało na jego wypełnieniu zgodnie z Porozumieniem Wekslowym, przedstawieniu Weksla Własnego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;

10.5.3 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego („Poddanie się Egzekucji przez Emitenta”)

Ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego Emitent złożył na rzecz Administratora Zabezpieczeń, o treści uprzednio zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksla Własnego oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu Weksla Własnego, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Weksla Własnego, przy czym

10.5.3.1 oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty równej równej **60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100)** ;

10.5.3.2 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;

10.5.3.3 oświadczenie zostanie złożone w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia.

10.5.4 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego pobierania kolejnych wypisów aktu notarialnego.

10.6 **Cesja umów ubezpieczenia (zabezpieczenie przyszłe)**

Obligacje będą zabezpieczone cesją – przelewem praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości Ubezpieczonych na Administratora Zabezpieczeń („Cesja”), na poniższych zasadach:

10.6.1 Ustanowienie Zabezpieczenia. Termin

- 10.6.1.1 Cesja nastąpi na podstawie umowy cesji zawartej przez Emitenta lub inny Podmiot Zobowiązany jako cedenta i Administratora Zabezpieczeń jako cesjonariusza;
- 10.6.1.2 Umowa, o której mowa powyżej zostanie podpisana najpóźniej w terminie **10 (dziesięciu) Dni Roboczych** od objęcia Hipoteką Nieruchomości Ubezpieczonej (data pewna) lub w terminie **10 (dziesięciu) Dni Roboczych** od dnia objęcia polisą ubezpieczeniową Nieruchomości (data pewna);
- 10.6.1.3 Cesja obowiązuje do momentu wykupu wszystkich Obligacji, nie dłużej jednak niż do Daty Zabezpieczenia lub daty zwolnienia z Hipoteki odpowiednio Nieruchomości Ubezpieczonej, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi pierwsze.;
- 10.6.1.4 Cesja obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z umowy lub umów ubezpieczenia.
- 10.6.1.5 W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takich nowych umów na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia.
- 10.6.1.6 W celu uniknięcia wątpliwości, Cesja zostanie ustanowiona na Nieruchomości tylko w przypadku objęcia jej polisą ubezpieczeniową.

10.6.2 Zaspokojenie

Zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia; (ii) przejęcie na własność jakiejkolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiejkolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub innym podobnym postępowaniu z zastrzeżeniem, że w przypadku wypłaty jakiejkolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej tytułem odszkodowania na rzecz Administratora Zabezpieczeń przy jednoczesnym braku wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy oraz przy braku jakichkolwiek innych naruszeń obejmujących również zaistnienie okoliczności wskazanych w pkt 10 Warunków Emisji Obligacji, w tym dotyczących w szczególności Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń przekaże Emitentowi przedmiotowe odszkodowanie w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. W przypadku natomiast przyznania Emitentowi odszkodowania bez automatycznej wypłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży stosowne oświadczenie uprawniające Emitenta do wypłaty na jego rzecz przedmiotowego odszkodowania.

10.7 Weryfikacja wartości Przedmiotów Zabezpieczenia

10.7.1 Emitent zobowiązany jest zapewnić:

10.7.1.1 dwukrotne przygotowanie aktualizacji wyceny Przedmiotu Hipoteki tj. w pierwszą i trzecią rocznicę Dnia Emisji Obligacji; oraz

10.7.1.2 jednokrotne przygotowanie ponownej wyceny Przedmiotu Hipoteki tj. w drugą rocznicę Dnia Emisji Obligacji.

10.7.2 Aktualizacje wyceny oraz wyceny Przedmiotu Hipoteki powinny być przygotowane przez Uprawnionego Biegłego i dostarczone do Organizatora Emisji i Administratora Zabezpieczeń oraz udostępnione Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 (Zawiadomienie) w terminie najpóźniej **14 (czternastu) dni** od terminów wskazanych w 10.7.1.

10.7.3 Obowiązki Emitenta w zakresie przygotowania, dostarczenia Administratorowi Zabezpieczeń oraz publikacji wycen oraz aktualizacji Przedmiotu Hipoteki, są niezależne od zobowiązań Emitenta odnośnie dostarczenia wycen Nieruchomości oraz Nieruchomości Dodatkowej, o których mowa w punktach 10.2.9 oraz 10.2.10

10.8 Ubezpieczenie Przedmiotu Hipoteki

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

10.9 Procedura ZRID

10.9.1 W przypadku wyłączenia na skutek procedury ZRID oraz wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania za nieruchomość w trybie art. 12 ust. 4a i 4f Ustawy ZRID a następnie wypłaty tegoż odszkodowania Administratorowi Zabezpieczeń (będącego odpowiednio administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach) Administrator Zabezpieczeń przekaże Emitentowi przedmiotowe odszkodowanie w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. Emitent przeznaczy odszkodowanie na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej Hipoteką wraz z odsetkami w terminach wskazanych w punkcie 10.2.

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

Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4

miesiące udostępnienie Propozycji Nabycia (tj. na dzień 31.03.2025) wynosi 65.781 tys. PLN, w tym brak zobowiązań przeterminowanych,

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie za rok 2024 są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem <https://jhmdevelopment.pl/> w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

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

Nazwa serii obligacji	Wartość nominalna (w PLN)	Data zapadalności
E	45.000.000	17 grudnia 2025 r.
F (seria objęta niniejszą Notą)	do 60.000.000	20 czerwca 2029 r.
Łącznie	105.000.000	

W okresie do całkowitego wykupu Obligacji, Emitent planuje zwiększanie poziomu zobowiązań do poziomu 403 117 tys. zł. Emitent będzie utrzymywał wskaźniki zadłużenia na poziomie, który umożliwił będzie terminową regulację swoich zobowiązań. Emitent przewiduje, że do czasu całkowitego wykupu Obligacji proponowanych do nabycia, zobowiązania Emitenta pozostawać będą na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki kształtowały się na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji.

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

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

14. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE

Nie dotyczy.

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

Wycena Przedmiotu Hipoteki została przeprowadzona przez Uprawnionego Biegłego, a ta wycena stanowi Załącznik 3 do Warunków Emisji Obligacji Serii F (stanowiących załącznik 4 do niniejszej Noty Informacyjnej). Uprawniony Biegły posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Zgodnie z wyceną Przedmiotu Hipoteki sporządzoną przez Uprawnionego Biegłego (w dniu 16 maja 2025 roku) łączna wartość Przedmiotu Hipoteki wynosi: **75.577.000 PLN**.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

18. OŚWIADCZENIE EMITENTA DOTYCZĄCE AKTYWÓW OBROTOWYCH

Emitenta oświadcza, że według niego poziom aktywów obrotowych Emitenta i jego grupy kapitałowej wystarczają do pokrycia ich bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej.

19. ZAŁĄCZNIKI:

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta.
2. Ujednolicony aktualny tekst Statutu Emitenta.
3. Uchwały Emitenta i Poręczyciela stanowiące podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych niniejszą Notą Informacyjną.
4. Warunki Emisji Obligacji Serii F.
5. Kopia wyceny Przedmiotu Hipoteki.
6. Kopia umowy z Administratorem Zabezpieczeń i dokumenty zabezpieczeń.
7. Definicje i objaśnienia skrótów.

ZAŁĄCZNIK 1 - AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA

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 02.06.2025 godz. 14:12:13
Numer KRS: 0000372753

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		10.12.2010		
Ostatni wpis	Numer wpisu	96	Data dokonania wpisu	30.05.2025
	Sygnatura akt	RDF/724941/25/449		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Dział 1

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

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŁÓDZKIE, powiat SKIERNIEWICE, gmina SKIERNIEWICE, miejsc. SKIERNIEWICE
2.Adres	ul. UNII EUROPEJSKIEJ, nr 18 A, lok. ---, miejsc. SKIERNIEWICE, kod 96-100, poczta SKIERNIEWICE, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	SEKRETARIAT@JHMDEVELOPMENT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.JHMDEVELOPMENT.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-85460-47460-DSFBG-19

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 FIDRYSIK, 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 FIDRYSIK, 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 FIDRYSIK, 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 FIDRYSIK, K.N. W SKIERNIEWICACH - ZMIENIONO § 30 UST 2, § 32 STATUTU.
	8	20.10.2017 ROKU, REPERTORIUM A NR 10675/2017, NOTARIUSZ PAWEŁ GMEREK, KANCELARIA NOTARIALNA W PIASECZNIE - ZMIANA: § 14, § 15, § 17, § 19 UST. 1, § 22, § 31 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI
	9	26.05.2021 R., REP. A NR 5269/2021, NOTARIUSZ PAWEŁ GMEREK, KANCELARIA NOTARIALNA W PIASECZNIE, ZMIENIONO § 19 STATUTU SPÓŁKI, USUNIĘTO § 22 UST. 3 STATUTU SPÓŁKI.
	10	18.05.2023 REP. A NR 5005/2023, NOTARIUSZ PAWEŁ GMEREK, KANCELARIA NOTARIALNA W PIASECZNIE, W STATUCIE SPÓŁKI: USUNIĘTO UST. 3 § 8, ZMIENIONO UST. 1 § 11, ZMIENIONO UST. 3 § 15, USUNIĘTO UST. 4 §15, USUNIĘTO UST. 2 § 17, ZMIENIONO PKT. B) I E) UST. 1 § 18, ZMIENIONO UST. 2 § 18, ZMIENIONO UST. 1 § 22, ZMIENIONO § 24, ZMIENIONO UST. 1 § 25, ZMIENIONO § 26, ZMIENIONO UST. 1 §27, USUNIĘTO PKT D) UST. 2 §27, ZMIENIONO PKT H) UST. 2 §27, ZMIENIONO PKT I) UST. 2 §27, ZMIENIONO PKT J) UST. 2 §27, DODANO UST. 3 §27, ZMIENIONO UST. 2 §29, ZMIENIONO UST. 1 §30, ZMIENIONO PKT C) UST. 6 §31, ZMIENIONO PKT D) UST. 6 §31, DODANO PKT E) UST. 6 §31, ZMIENIONO UST. 7 §31, ZMIENIONO § 32, ZMIENIONO § 33, USUNIĘTO PKT E) UST. 1 §35, ZMIENIONO UST. 2 §35, ZMIENIONO PKT C) §36, ZMIENIONO PKT D) § 36, ZMIENIONO PKT E) § 36, ZMIENIONO § 37

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 obligatariusze 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 FIDRYSIK, 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		-----
<p align="center">Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka</p>		
1	1.Nazwa lub firma	JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000307631
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5.Numer REGON	100522155
	6.Numer NIP	-----

<p align="center">Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza</p>		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MIRBUD SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	750772302
	4.Numer KRS	0000270385
	6.Czy wspólnik posiada całość akcji spółki?	TAK

<p align="center">Rubryka 8 - Kapitał spółki</p>	
1.Wysokość kapitału zakładowego	173 000 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	0,00 ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji	69200000
4.Wartość nominalna akcji	2,50 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	173 000 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	0,00 ZŁ
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	-----
<p align="center">Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu</p>	
Brak wpisów	

<p align="center">Rubryka 9 - Emisja akcji</p>		
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 UPRIZYWILEJOWANE
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 UPRIZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

1	1.Data podjęcia uchwały o emisji obligacji zamiennych i akcji przyznawanych za te obligacje oraz maksymalna wysokość podwyższenia kapitału zakładowego	23.12.2010, 0 PLN
2	1.Data podjęcia uchwały o emisji obligacji zamiennych i akcji przyznawanych za te obligacje oraz maksymalna wysokość podwyższenia kapitału zakładowego	23.02.2011, 0 PLN

Rubryka 11

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

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych

Brak wpisów

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, ZAŚ JEŻELI ZARZĄD JEST WIELOOSOBOWY, WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MIRGOS
	2.Imiona	JERZY TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data	65091300855, -----

	urodzenia	
	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	BISKUPSKA
	2.Imiona	REGINA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	60100206182, -----
	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	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MIRGOS KWIATKOWSKA
	2.Imiona	KAJA MONIKA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	90080402146, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZIÓŁKOWSKI
	2.Imiona	SŁAWOMIR
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78070701679, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	BUJNOWSKA

2	2.Imiona	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	69051114227, -----
	1.Nazwisko	NIEWIADOMSKI
3	2.Imiona	RADOSŁAW MAREK
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	59010204090, -----
	1.Nazwisko	WIĘZOWSKA
	2.Imiona	ANNA MARIA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	77061117509, -----

Rubryka 3 - Prokurenci

1	1.Nazwisko	RYDLIK BRONISZEWSKA
	2.Imiona	JUSTYNA EWA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	79092515846, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
2	1.Nazwisko	WRÓBEL
	2.Imiona	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	74050904140, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	5	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	7	73, 12, B, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH DRUKOWANYCH
	8	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH
	9	81, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	23.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	03.07.2012	01.01.2011R.-31.12.2011R.

	3	05.06.2013	01.01.2012-31.12.2012
	4	28.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	22.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	23.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	17.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	24.05.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	04.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	02.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	27.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	12	18.05.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	13	22.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	14	20.05.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	15	30.05.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	12	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	13	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	14	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	15	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	12	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	13	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	14	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	15	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	7	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	8	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	9	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	10	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	11	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	12	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	13	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	14	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	15	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	23.05.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	03.07.2012	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	05.06.2013	01.01.2012-31.12.2012
	4	26.02.2015	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	22.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	17.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	24.05.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	04.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	02.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	27.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	18.05.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	22.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	30.05.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
	1	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	2	*****	01.01.2011R.-31.12.2011R.
	3	*****	01.01.2012-31.12.2012
	4	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	5	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 02.06.2025


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

ZAŁĄCZNIK 2 - UJEDNOLICONY AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA



REPERTORIUM A NR 5005 /2023

AKT NOTARIALNY



Dnia osiemnastego maja dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (18-05-2023), w obecności mojej – **PAWŁA GMERKA** – Notariusza w Piasecznie, działającego w Kancelarii Notarialnej w Piasecznie, przy ulicy Kościuszki nr 17, przybyłego do budynku przy ulicy Unii Europejskiej nr 18A w Skierniewicach, odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** (adres Spółki: 96-100 Skierniewice, ulica Unii Europejskiej nr 18A, REGON: 100522155, NIP: 8361812427), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000372753, stosownie do załączonego do niniejszego aktu notarialnego wydruku komputerowego odpowiadającego odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wygenerowanego na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 roku, poz.685) ze strony Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego: <https://ekrs.ms.gov.pl/web/wyszukiwarka-krs/strona-glowna> – w dniu dzisiejszym, tj. 18 maja 2023 roku, o godz.7⁵⁵.-----

PROTOKÓŁ ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY

§1. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** – otworzył o godzinie

10⁰⁰ Przewodniczący Rady Nadzorczej – Wiesław Krzysztof Kosonóg –
oświadczając, że:-----

- na dzień dzisiejszy, na godzinę 10⁰⁰ – w siedzibie Spółki w Skierniewicach
– zwołane zostało przez Zarząd w trybie art.399 §1 kodeksu spółek
handlowych Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki pod
firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w
Skierniewicach, -----
- formalności przewidziane w art.405 Kodeksu spółek handlowych zostały
zachowane, -----
- Zgromadzenie niniejsze obejmuje następujący porządek obrad: -----
 - 1) Otwarcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, -----
 - 2) Sprawy organizacyjne:-----
 - a) wybór Przewodniczącego Zgromadzenia, -----
 - b) sporządzenie listy obecności oraz stwierdzenie prawidłowości
zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania ważnych
uchwał,-----
 - c) przyjęcie porządku obrad,-----
 - d) odstąpienie od wyboru Komisji Skrutacyjnej,-----
 - 3) Przedstawienie przez Zarząd Spółki sprawozdania finansowego Spółki
za rok obrotowy 2022 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki
w roku obrotowym 2022,-----
 - 4) Przedstawienie przez Zarząd Spółki skonsolidowanego sprawozdania
finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok
obrotowy 2022 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy
Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2022,-----
 - 5) Przedstawienie wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku Spółki za
rok obrotowy 2022, -----
 - 6) Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok obrotowy 2022, --
 - 7) Podjęcie uchwał w sprawie:-----
 - a) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok
obrotowy 2022, -----

Granos

zaś in

zgodę

Krzysz

głosow

milion

Krzysz

faktu, i

- b) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2022,-----
 - c) przyjęcia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2022,-----
 - d) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2022,-----
 - e) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok obrotowy 2022,-----
 - f) podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2022,-----
 - g) udzielenia Członkom Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2022,-----
 - h) udzielenia Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2022,-----
 - i) zmiany Statutu Spółki i przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki,---
 - j) powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana/Pani.....,-----
- 8) Zamknięcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.-----

Ad.pkt.2a) porządku obrad.-----

Na Przewodniczącego Zgromadzenia zaproponowana została Aleksandra Granosik-Kaczanowska; nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do tej kandydatury, zaś innych kandydatur nie zgłoszono. Aleksandra Granosik-Kaczanowska wyraziła zgodę na kandydowanie. -----

Otwierający Zgromadzenie – Przewodniczący Rady Nadzorczej – Wiesław Krzysztof Kosonóg – zaproponował, aby dokonać zamknięcia listy kandydatur. W głosowaniu jawnym została przyjęta powyższa propozycja. -----

Głosów ważnych „za” oddanych zostało 69.200.000 (sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy), wstrzymujących się nie było, głosów „przeciw” nie było.

Otwierający Zgromadzenie – Przewodniczący Rady Nadzorczej – Wiesław Krzysztof Kosonóg – postawił wniosek o podjęcie – w głosowaniu jawnym (wobec faktu, iż na niniejszym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy obecny

jest jedyny Akcjonariusz, tj. stosownie do treści art.420 §4 Kodeksu spółek handlowych) – uchwały w przedmiocie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia, o następującej treści: -----

Uchwała nr 1/2023

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 18 maja 2023 roku
w sprawie: wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia

I. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach wybiera na Przewodniczącego Zgromadzenia Panią Aleksandrę Granosik-Kaczanowską. -----

II. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. -----

L.p.	Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 1/2023	
1.	Liczba akcji, z których oddano ważne głosy	69.200.000
2.	Procentowy udział akcji (1) w kapitale zakładowym	100%
3.	Łączna liczba ważnych głosów	69.200.000
4.	Liczba głosów „za”	69.200.000
5.	Liczba głosów „przeciw”	0
6.	Liczba głosów „wstrzymujących się”	0
7.	Zgłoszone sprzeciwy	Brak

Otwierający Zgromadzenie – Przewodniczący Rady Nadzorczej – Wiesław Krzysztof Kosonóg – stwierdził, że uchwała w brzmieniu wyżej wskazanym została podjęta. -----

Aleksandra Granosik-Kaczanowska wybór przyjęła. -----

Ad.pkt.2b) porządku obrad. -----

Przewodniczący Zgromadzenia zarządził sporządzenie listy obecności i listę tę

– co do

Zv
DE

podpisał a po jej podpisaniu stwierdził, że na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy obecny jest akcjonariusz posiadający 69.200.000 (sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji, co stanowi 100% (sto procent) kapitału zakładowego Spółki; na powyższy kapitał zakładowy przypada 69.200.000 (sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) głosów.-----

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził ponadto, że:-----

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach odbywa się na podstawie art.395 §1 w związku z art.399 §1 Kodeksu Spółek Handlowych i zostało zwołane z inicjatywy Zarządu Spółki,-----
- na niniejszym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy obecny jest jedyny Akcjonariusz, a zatem – zgodnie z treścią art.420 §4 Kodeksu Spółek Handlowych – wszelkie uchwały niniejszego Zgromadzenia Akcjonariuszy będą podejmowane w głosowaniach jawnych,-----
- jedyny Akcjonariusz został prawidłowo powiadomiony o terminie i miejscu odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz proponowanym porządku obrad,-----
- jedyny Akcjonariusz nie zgłosił sprzeciwu ani co do odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, ani co do porządku jego obrad,-----
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach zdolne jest do podejmowania uchwał w sprawach objętych wskazanym wyżej porządkiem obrad.-----

Ad.pkt.2c) porządku obrad.-----

Przewodniczący postawił wniosek o podjęcie uchwały – w głosowaniu jawnym – co do przyjęcia porządku obrad o następującym brzmieniu:-----

Uchwała nr 2/2023

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 18 maja 2023 roku

w sprawie: przyjęcia porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia

I. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach przyjmuje następujący porządek obrad: -----

- 1) Otwarcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, -----
- 2) Sprawy organizacyjne:-----
 - a) wybór Przewodniczącego Zgromadzenia, -----
 - b) sporządzenie listy obecności oraz stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania ważnych uchwał, -----
 - c) przyjęcie porządku obrad,-----
 - d) odstąpienie od wyboru Komisji Skrutacyjnej,-----
- 3) Przedstawienie przez Zarząd Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2022, -----
- 4) Przedstawienie przez Zarząd Spółki skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2022 oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2022, -----
- 5) Przedstawienie wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2022, -----
- 6) Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok obrotowy 2022, -----
- 7) Podjęcie uchwał w sprawie:-----
 - a) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022, -----
 - b) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2022, -----
 - c) przyjęcia i zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2022, -----
 - d) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2022,-----

wskaz

jawny

- e) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok obrotowy 2022, -----
- f) podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2022, -----
- g) udzielenia Członkom Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2022, -----
- h) udzielenia Członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2022, -----
- i) zmiany Statutu Spółki i przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki, -----
- j) powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana/Pani....., -----
- 8) Zamknięcie obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
- II. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. -----

L.p.	Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 2/2023	
1.	Liczba akcji, z których oddano ważne głosy	69.200.000
2.	Procentowy udział akcji (1) w kapitale zakładowym	100%
3.	Łączna liczba ważnych głosów	69.200.000
4.	Liczba głosów „za”	69.200.000
5.	Liczba głosów „przeciw”	0
6.	Liczba głosów „wstrzymujących się”	0
7.	Zgłoszone sprzeciwy	Brak

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że uchwała w brzmieniu wyżej wskazanym została podjęta. -----

.....

Ad.pkt.7i) porządku obrad. -----

Przewodniczący Zgromadzenia zaproponował podjęcie – w głosowaniu jawnym – uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółki i przyjęcia tekstu jednolitego

Statutu Spółki – w następującym brzmieniu: -----

Uchwała nr 18/2023

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 18 maja 2023 roku
w sprawie: zmian w Statucie Spółki i przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki

.....

II. Ustala się tekst jednolity Statutu Spółki, uwzględniający zmiany, o których mowa w pkt I powyżej – w następującym brzmieniu: -----

„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 niemieskalnych,-----
 - 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 Przeladunek towarów w pozostałych punktach przeladunkowych,----
- 58.13.Z Wydawanie gazet,-----
- 58.19.Z Pozostała działalność wydawnicza,-----
- 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne,-----
- 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,-----
- 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,-----
- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,-----
- 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----

- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,-----
- 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,-----
- 71.12.Z Działalność z zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo
techniczne,-----
- 72.19.Z Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk
przyrodniczych i technicznych,-----
- 73.11.Z Działalność agencji reklamowych,-----
- 73.12.B Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach
drukowanych,-----
- 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie
indziej niesklasyfikowana,-----
- 77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,-----
- 77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych,
z wyłączeniem motocykli,-----
- 77.31.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych,-----
- 77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,-----
- 77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając
komputery,-----
- 77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr
materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,-----
- 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w
budynkach,-----
- 81.30.Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów
zieleni.-----

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

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§ 7

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

§ 8

1. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 69.200.000 (słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, o wartości nominalnej 2,50 zł (słownie: dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja w tym:
 - a) 27.497.500 (słownie: dwadzieścia siedem milionów czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) serii A1, o numerach od A1 - 00000001 do A1 - 27497500, -----
 - b) 41.702.500 (słownie: czterdzieści jeden milionów siedemset dwa tysiące pięćset) serii A2, o numerach od A2 - 27497501 do A2 - 69200000 o wartości nominalnej 2,50 zł (słownie: dwa złote pięćdziesiąt groszy) każda akcja. -----
2. Akcje Spółki mogą być imienne lub na okaziciela. Akcje Spółki na okaziciela nie podlegają zamianie na akcje imienne tak długo, jak akcje Spółki pozostawać będą w obrocie na rynku regulowanym (rynku giełdowym). -----
3. (skreślony). -----
4. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywane jest na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza. -----
5. Wszystkie akcje dają równe prawo do dywidendy. -----
6. (skreślony). -----

§ 9

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

§ 10

(skreślony) -----

§ 11

1. Akcje Spółki mogą być umarzane. -----
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 na 14 (czternaście) 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 na 4 (cztery) dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. -----
4. (skreślony) -----
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. (skreślony) -----
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 straty, -----
- c) zmiana Statutu Spółki, -----
- d) zmiana przedmiotu działalności Spółki, -----
- e) podwyższenie 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 pkt b), c), d), e), f), g), h), i), j), 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 3 (trzech) członków. -----
2. W przypadku złożenia przez członka Rady Nadzorczej rezygnacji z pełnionej przezeń funkcji lub w razie zaistnienia innych okoliczności powodujących wygaśnięcie mandatu, Rada Nadzorcza może podejmować normalną działalność, w tym podejmować uchwały, jeżeli w jej skład wchodzi co najmniej 3 członków. -----

§ 20

Rada Nadzorcza 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, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza. -----
2. Do ważności wyboru wymagana jest bezwzględna większość głosów spośród obecnych na posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----

§ 23

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

Rady:-----

§ 24

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów.-----
2. Podczas posiedzenia Rada Nadzorcza może podejmować uchwały również w sprawach nieobjętych proponowanym porządkiem obrad, jeżeli żaden z członków Rady Nadzorczej biorących udział w posiedzeniu się temu nie sprzeciwi. -----
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 Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały oraz co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej wzięła udział w podejmowaniu uchwały.-----
4. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu nie dotyczy wyborów Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach tych osób. -----
5. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia również bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie wyrażą na to zgodę oraz nie zgłoszą sprzeciwu dotyczącego wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----

§ 25

1. Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych lub ustanawiać doraźny lub stały komitet rady nadzorczej, składający się z członków rady nadzorczej, do pełnienia określonych czynności nadzorczych (komitet rady nadzorczej). -----
2. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala Walne Zgromadzenie. -----

§ 26

1. Pracami Rady Nadzorczej kieruje Przewodniczący Rady Nadzorczej, na którym spoczywa obowiązek należytego organizowania jej prac, a w szczególności zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej.-----

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje się przez zaproszenia, w których oznacza się datę, godzinę i miejsce posiedzenia oraz proponowany porządek obrad, a także sposób wykorzystania środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość podczas posiedzenia. -----
3. Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie z porządkiem obrad zgodnym z żądaniem, które odbywa się nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania żądania. -----
4. Jeżeli przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z ust. 3 powyżej, występujący z żądaniem może je zwołać samodzielnie. -----
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być zwoływane w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w każdym kwartale roku obrotowego. -----
6. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej zawiera Regulamin Rady Nadzorczej. -----
7. Obowiązki informacyjne określone w art. 380¹ § 1 i 2 kodeksu spółek handlowych zostają wyłączone. -----

§ 27

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----
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 jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych, -----
 - d) (skreślony), -----
 - 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) ocena sprawozdań finansowych zarówno w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym, -----
 - i) ocena sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku lub pokrycia straty, ---
 - j) sporządzanie oraz składanie Zwyczajnemu, Walnemu Zgromadzeniu corocznego, pisemnego sprawozdania za ubiegły rok obrotowy (sprawozdanie Rady Nadzorczej), -----
 - 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. -----
3. Zawarcie przez Spółkę ze spółką dominującą, spółką zależną lub spółką powiązaną transakcji, której wartość zsumowana z wartością transakcji zawartych z tą samą spółką w okresie roku obrotowego przekracza 10% sumy aktywów spółki w rozumieniu przepisów o rachunkowości, ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego spółki, nie wymaga zgody Rady Nadzorczej.-----

§ 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

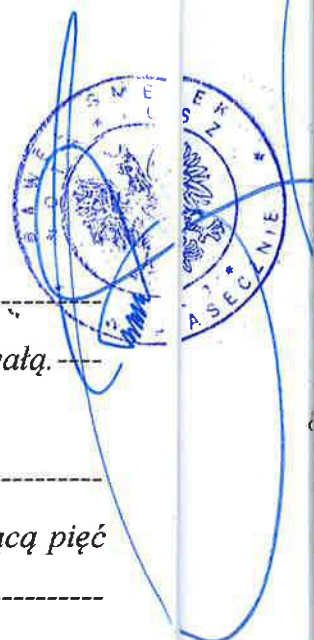
1. Zarząd składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków. -----
2. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. -----

§ 30

1. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. -----
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 finansowych i poręczeń majątkowych, -----
 - d) pozyskiwanie gwarancji finansowych i poręczeń majątkowych, -----
 - e) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej -----



imie

wiel

człon

repre

1.

2.

1.

równowartość 5% sumy aktywów Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy. -

7. Podjęcie decyzji przez Zarząd w sprawach wymienionych w ust. 6 pkt b), c) oraz e), o wartości przekraczającej 5% sumy aktywów 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, zaś jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z Prokurentem. -----

§ 33

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. -----

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) (skreślony) -----
2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć inne kapitały i fundusze za wyjątkiem funduszy, które tworzone są na podstawie przepisów odrębnych. -----
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 oceny Radzie Nadzorczej dokumenty, wymienione w pkt a) powyżej, wraz ze sprawozdaniem z badania, -----
- d) przedstawić Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu w celu zatwierdzenia zbadane dokumenty, wymienione w pkt a) powyżej, wraz ze sprawozdaniem z badania, -----
- e) wydać akcjonariuszom na ich żądanie dokumenty, o których mowa w pkt a) powyżej oraz odpisy sprawozdania Rady Nadzorczej oraz sprawozdania z badania, najpóźniej na 15 (piętnaście) dni przed odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----

§ 37

1. O przeznaczeniu zysku Spółki decyduje uchwałą Walne Zgromadzenie. -----
2. 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. -----
3. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część zysku na: -----
- a) pozostałe kapitały i fundusze lub inne cele, określone uchwałą Walnego Zgromadzenia, -----
- b) dywidendę dla akcjonariuszy. -----

inter
w in

dnie

wska

4. Dzień dywidendy oraz termin wypłat dywidendy określa uchwałą Walne Zgromadzenie. -----
5. 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. -----
6. Wypłata dywidendy przez Spółkę następuje za pośrednictwem podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy albo przez podmiot/podmioty prowadzące rachunek bankowy Spółki. -----

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. -----

III. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązującą z dniem rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. -----

L.p.	Wyniki głosowania nad Uchwałą nr 18/2023	
1.	Liczba akcji, z których oddano ważne głosy	69.200.000
2.	Procentowy udział akcji (1) w kapitale zakładowym	100%
3.	Łączna liczba ważnych głosów	69.200.000
4.	Liczba głosów „za”	69.200.000
5.	Liczba głosów „przeciw”	0
6.	Liczba głosów „wstrzymujących się”	0
7.	Zgłoszone sprzeciwy	Brak

Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że uchwała w brzmieniu wyżej wskazanym została podjęta. -----



.....

Ad.pkt.8) porządku obrad.

Wobec wyczerpania porządku obrad i braku innych kwestii do rozstrzygnięcia przez Walne Zgromadzenie – Przewodniczący Zgromadzenia zamknął niniejsze Zgromadzenie.-----

§2. Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia – Aleksandry Granosik-Kaczanowskiej, córki Marianny i Czesława, PESEL: 76051213689, zamieszkałej pod adresem: 95-070 Aleksandrów Łódzki, ulica Pabianicka nr 145C – Notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego serii DFI nr 750718 (ważnego do dnia 13 października 2032 roku).-----

§3. Do protokołu załącza się listę obecności. -----

§4. Koszty aktu ponosi Spółka. -----

§5.I. Opłaty: -----

- 1) wynagrodzenie Notariusza (taksa notarialna) – na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz.1473 ze zm.) – z §9 ust.1 pkt.2) -----1.100zł,
- 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 2022 roku, poz.931 ze zm.) – 23% z 1.100zł, tj. -----253zł.

W sumie pobrano 1.353zł (tysiąc trzysta pięćdziesiąt trzy złote). -----

II. Notariusz poinformował Przewodniczącego Zgromadzenia, o treści art.92 §11 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (jednolity tekst: Dz.U. z 2022 roku, poz.1799). -----

**AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY
PRZEZ PRZEWODNICZĄCEGO ZGROMADZENIA I
NOTARIUSZA**

Na oryginale aktu właściwe podpisy

Repertorium A Nr 5010/2023

Wyciąg ten wydano spółce pod firmą: JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach.

Oplaty:

1. wynagrodzenie notariusza (taksa notarialna) – na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz.1473 ze zm.) – w kwocie 144zł,
2. podatek od towarów i usług (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.146aa pkt.1) w związku z art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 roku, poz. 931 ze zm.) – 23% z 144zł, tj. 33zł 12gr,
łącznie opłaty: 177zł 12gr.

Piaseczno, dnia osiemnastego maja dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (18-05-2023r.).



Notariusz

Paweł Gmerek



**ZAŁĄCZNIK 3 - UCHWAŁY EMITENTA I PORĘCZycIELA STANOWIĄCE PODSTAWĘ EMISJI
DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH NINIEJSZĄ NOTĄ
INFORMACYJNĄ**

UCHWAŁA NR III/2025
RADY NADZORCZEJ
JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 30 kwietnia roku

w sprawie:

- wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 75 000 000,00 mln PLN w celu finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich

Rada Nadzorcza na podstawie § 27 ust. 2 lit. 1) Statutu Spółki zgodnie uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza wyraża zgodę Zarządowi JHM DEVELOPMENT S.A. na otwarcie programu emisji obligacji obejmującego: Emisję w jednej lub kilku seriach do 75 000 (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy) sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela podlegających dematerializacji i wprowadzeniu do obrotu na rynku Catalyst o wartości nominalnej jednej obligacji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej do łącznej wartości emisji nie wyższej niż 75.000.000 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) złotych o okresie zapadalności do 48 miesięcy z uwzględnieniem obowiązkowej amortyzacji, oprocentowanych zmiennie według stawki: WIBOR 3M lub WIBOR 6M lub innej (zgodnie z warunkami emisji danej serii Obligacji), powiększona o marżę ustaloną w procesie emisji Obligacji.

§ 2

Wpływy uzyskane z emisji przeznaczone zostaną na finansowanie na nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów zabudowanych i niezabudowanych oraz na finansowanie procesu budowlanego.


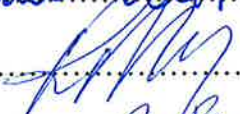

§ 3

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

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Anna Więzowska 
2. Radosław Niewiadomski 
3. Agnieszka Bujnowska 

ilość głosów oddanych: 3 w tym:
ilość głosów „za” 3
ilość głosów „przeciw” 0
ilość głosów „wstrzymujących” 0

Załącznik Nr 1
do Protokołu z Posiedzenia Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 14 maja 2025 roku

UCHWAŁA Nr IV/2025
ZARZĄDU
JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 14 maja 2025 roku

w sprawie: otwarcia programu emisji obligacji obejmującego emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 75 000 000 PLN w celu finansowania nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach, działając na podstawie § 31 ust. 2 Statutu Spółki po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w Uchwale Rady Nadzorczej NR III/2025 z dnia 30 kwietnia 2025 roku uchwala, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. (zwanej dalej również Emitentem), w celu zapewnienia sobie finansowania dłużnego w wysokości do 75.000.000 PLN (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów złotych) przeznaczonego na finansowanie nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich, postanawia ustanowić Programu Emisji Obligacji (zwany dalej również Programem Emisji) emitowanych przez Emitenta i ustalić następujące założenia dla Programu Emisji obligacji:
 - a) planowana łączna wartość nominalna obligacji emitowanych w jednej lub kilku seriach w ramach Programu Emisji będzie nie wyższa niż 75.000.000 PLN (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów złotych) tj. do 75 000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 (jeden tysiąc) złotych („Obligacje”),
 - b) Obligacje będą emitowane na podstawie i zgodnie z polskim prawem, w szczególności zgodnie z Ustawą z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2024 r., poz. 708),
 - c) emisja Obligacji nastąpi w trybie, dla którego będzie wyłączony obowiązek publikacji prospektu lub memorandum informacyjnego lub innego dokumentu informacyjnego (w szczególności na podstawie i zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) lub b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE),

- d) zobowiązania Emitenta z Obligacji będą zabezpieczone hipoteką, cesją, poręczeniami oraz weksłem własnym, wraz ze stosownymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji,
 - e) termin zapadalności wyemitowanych Obligacji będzie wynosił do 48 miesięcy od dnia emisji danej serii Obligacji,
 - f) rolę administratora zabezpieczeń w stosunku do zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji pełnić będzie BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
2. W celu realizacji postanowień ust. 1 Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. postanawia zawrzeć z Haitong Bank, S.A., Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie (i) umowę mandatową, na podstawie której Haitong Bank podejmie się procesu organizacji emisji Obligacji, (ii) umowę agencyjną, która precyzuje role pełnione przez Haitong Bank w związku z procesem emisji Obligacji oraz (iii) umowę gwarantowania, na podstawie której Haitong Bank gwarantuje objęcie Obligacji na zasadach tam wskazanych.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.

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

**UCHWAŁA NR XII/2025
RADY NADZORCZEJ
JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 27 maja 2025r.**

w sprawie: wyrażenia Zarządowi Spółki zgody na emisję obligacji na okaziciela serii F oraz ustanowienie zabezpieczeń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii F

Rada Nadzorcza na podstawie § 27 ust. 2 lit. 1) Statutu Spółki zgodnie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Rada Nadzorcza Spółki wyraża zgodę Zarządowi Spółki (**dalej również: „Emitent”**) na:
 - a) emisję do 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) sztuk Obligacji serii F o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej oraz o łącznej wartości nominalnej do 60.000.000 PLN (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych (**„Obligacje”**)) na warunkach według uznania Zarządu Spółki,
 - b) ustanowienie wymaganych zabezpieczeń zobowiązań Emitenta z tytułu emisji Obligacji na warunkach opisanych w warunkach emisji Obligacji, w szczególności na:
 - ustanowienie na prawie użytkowania wieczystego działek gruntu nr: 74/234, 74/236 i 18/94, które na skutek rozpoznania żądań wniosków wieczystoksięgowych oznaczonych jako: DZ.KW./LD1M/24123/25/1 i DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – objęte będą działem I-O księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 a także w prawie własności budynków i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności **hipoteki umownej do kwoty 60.000.0000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na rzecz spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratora hipoteki, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 ustawy o obligacjach (jednolity tekst: Dz.U. z 2024 roku, poz.708), jako zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy Obligacji do 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) sztuk Obligacji serii F o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc**

złotych), o łącznej wartości nominalnej do 60.000.000 PLN (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych) wyemitowanych przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. wraz ze złożeniem stosownego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta,

- wystawienie przez Emitenta weksla własnego, wraz ze złożeniem stosownego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta z weksla.


§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Radosław Niewiadomski 

2. Anna Więzowska..... 

3. Agnieszka Maria Bujnowska 

ilość głosów oddanych:.....³..... w tym:
ilość głosów „za”³.....
ilość głosów „przeciw”⁰.....
ilość głosów „wstrzymujących” ...⁰.....

Załącznik Nr 1
do Protokołu z Posiedzenia Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 27 maja 2025 roku

UCHWAŁA Nr V/2025
ZARZĄDU
JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 27 maja 2025r.

w sprawie: emisji obligacji na okaziciela serii F oraz ustanowienia zabezpieczeń
wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii F

Zarząd Spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach („Spółka”, „Emitent”), działając na podstawie art. 368 §1 Kodeksu spółek handlowych, art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 708) („Ustawa o obligacjach”) oraz § 31 ust. 2 Statutu Spółki, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. wyrażonej w uchwale z Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. Nr XII/2025 z dnia 27 maja 2025 roku uchwała, co następuje:

§ 1

1. Spółka wyemituje do 60.000 (sześćdziesięciu tysięcy) sztuk Obligacji serii F o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej oraz o łącznej wartości nominalnej do 60.000.000 PLN (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych) o terminie wykupu w dniu 20 czerwca 2029 roku, oprocentowanych według stawki WIBOR 6M + marża 3,95 („Obligacje”), na warunkach szczegółowo określonych w „Warunkach emisji obligacji serii F emitowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach”, które zostaną przyjęte przez Zarząd Emitenta w dniu 27 maja 2025 roku poprzez ich podpisanie.
2. Obligacje będą emitowane na podstawie i zgodnie z polskim prawem, w szczególności zgodnie z Ustawą o obligacjach,
3. emisja Obligacji nastąpi zgodnie z art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, przy czym oferta Obligacji zostanie skierowana wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych i w związku z tym (na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129) nie powstanie obowiązek opublikowania prospektu,

4. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą podlegać zarejestrowaniu w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w trybie *delivery versus payment*,
5. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do ASO Catalyst, tj. alternatywnego systemu obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzonego i zarządzanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
6. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych,
7. Próg Emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony,
8. Zobowiązania Emitenta z tytułu emisji Obligacji będą zabezpieczone:
 - a) hipoteką ustanowioną na prawie własności nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przez Emitenta lub podmiot trzeci, wraz ze stosownym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 § 1 pkt 5 lub pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego złożonym przez odpowiednio Emitenta lub podmiot trzeci, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, przy czym hipoteka ustanowiona w dniu podjęcia uchwały będzie hipoteką opisaną w § 2 niniejszej uchwały;
 - b) poręczeniami i stosownymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 § 1 pkt 5 lub pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego złożonymi przez podmioty trzecie udzielające zabezpieczenia w postaci ustanowienia hipoteki, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji;
 - c) poręczeniem spółki pod firmą: MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach na kwotę 110% wartości nominalnej Obligacji, wraz ze stosownym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego złożonym przez MIRBUD S.A. jako poręczyciela, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji;
 - d) wekslem własnym wystawionym przez Emitenta, wraz ze stosownym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego złożonym przez Emitenta z weksla, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji;
 - e) cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości stanowiącej lub stanowiących przedmiot zabezpieczenia Obligacji, na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

§ 2

Spółka ustanowi na prawie użytkowania wieczystego działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94, które na skutek rozpoznania żądań wniosków wieczystoksięgowych oznaczonych jako: DZ.KW./LD1M/24123/25/1 i DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – objęte będą działem I-O księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 a także w prawie własności budynków i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności **hipotekę umowną do kwoty 60.000.000,00zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na rzecz spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratora hipoteki**, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 ustawy o obligacjach (jednolity tekst: Dz.U. z 2024 roku, poz.708), jako zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy Obligacji do 60 000 (sześćdziesięciu tysięcy) sztuk Obligacji serii F o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), o łącznej wartości nominalnej do 60.000.000,00 PLN (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych) wyemitowanych przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach. Opisana powyżej hipoteka umowna ustanawiana będzie z najwyższym prawem pierwszeństwa, tj. na pierwszym miejscu hipotecznym (po opróżnionym miejscu hipotecznym).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.

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

UCHWAŁA Nr XI/2025

RADY NADZORCZEJ MIRBUD SPÓŁKI AKCYJNEJ z siedzibą w Skierniewicach z dnia 16 maja 2025 roku

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

Rada Nadzorcza na podstawie §27 ust. 2 lit. 1 Statutu Spółki uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza w związku z planowanym przez spółkę zależną JHM DEVELOPMENT S.A. otwarciem programu emisji obligacji, obejmującego emisję w jednej lub kilku seriach do 75 000 (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy) sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela podlegających dematerializacji i wprowadzeniu do obrotu na rynku Catalyst, o wartości nominalnej jednej obligacji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, do łącznej wartości nominalnej emisji nie wyższej niż 75.000.000 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) złotych, o okresie zapadalności do 48 miesięcy, wyraża zgodę Zarządowi MIRBUD S.A. na ustanowienie następujących zabezpieczeń:

1. udzielenie przez **MIRBUD S.A.** poręczenia za zobowiązania spółki **JHM DEVELOPMENT S.A.** wynikające z opisanych powyżej obligacji, do kwoty stanowiącej 110% wartości nominalnej wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. obligacji zwykłych na okaziciela, o łącznej wartości nominalnej emisji do 75 000 000 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) złotych,
2. złożenie oświadczenia MIRBUD S.A. o poddaniu się egzekucji, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego w zakresie zobowiązań wynikających z udzielonego poręczenia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Uchwała została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Radosław Niewiadomski
2. Jerzy Łuczak
3. Agnieszka Bujnowska *A. Bujnowska*
4. Jacek Tucharz
5. Killion Munzele Munyama
6. Tadeusz Gruchała

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

Uchwała Nr 5/2025
Zarządu Spółki
MIRBUD S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 21 maja 2025 roku

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

Zarząd Spółki MIRBUD S.A. działając na podstawie art. § 31 ust. 6 pkt c) Statutu Spółki, po wyrażeniu przez Radę Nadzorczą uchwałą nr XI/2025 z dnia 16 maja 2025 roku zgody na poręczenie za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikające z emisji obligacji oraz złożenie oświadczenia MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego, uchwała co następuje:

§ 1

Zarząd MIRBUD S.A., w związku z planowanym przez spółkę zależną JHM DEVELOPMENT S.A. otwarciem programu emisji obligacji, obejmującego emisję w jednej lub kilku seriach do 75 000 (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy) sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela podlegających dematerializacji i wprowadzeniu do obrotu na rynku Catalyst o wartości nominalnej jednej obligacji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, do łącznej wartości nominalnej emisji nie wyższej niż 75.000.000 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) złotych o okresie zapadalności do 48 miesięcy, postanawia ustanowić następujących zabezpieczeń:

1. udzielić przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikające z opisanych powyżej obligacji, do kwoty stanowiącej 110% wartości nominalnej wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. obligacji zwykłych na okaziciela, o łącznej wartości nominalnej emisji do 75 000 000 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) złotych,
2. złożyć w imieniu MIRBUD S.A. oświadczenie o poddaniu się egzekucji, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego w zakresie zobowiązań wynikających z udzielonego poręczenia.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Uchwała została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Zarząd MIRBUD S.A.
Podpis jest prawidłowy

1. Jerzy Mirgos – Prezes Zarządu
Dokument podpisany przez JERZY MIRGOS
Data: 2025.05.21 15:23:12 CEST
2. Sławomir Nowak – Wiceprezes Zarządu
Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Sławomir Nowak
Data: 2025.05.21 15:23:39 CEST
3. Paweł Korzeniowski – Członek Zarządu
Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez PAWEŁ KORZENIOWSKI
Data: 2025.05.21 16:33:10 CEST
4. Tomasz Sałata – Członek Zarządu
Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez TOMASZ SAŁATA
Data: 2025.05.21 15:24:21 CEST
5. Anna Więzowska – Członek Zarządu
Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez ANNA MARIJA WIĘZOWSKA
Data: 2025.05.21 16:34:16 CEST

Załącznik Nr 1
do Protokołu z Posiedzenia Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.
z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 02 czerwca 2025 roku

UCHWAŁA Nr VII/2025

ZARZĄDU

**JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 02 czerwca 2025r.**

w sprawie: warunkowego przydziału Obligacji serii F

Zarząd Spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach („Spółka”) działając na podstawie: (i) art. 368 §1 Kodeksu spółek handlowych (ii) § 31 ust. 2 Statutu Spółki oraz (iii) uchwały Nr IV/2025 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 14 maja 2025r. w sprawie: otwarcia programu emisji obligacji obejmującego emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 75 000 000 PLN w celu finansowania nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich, (iv) uchwały Nr V/2025 Zarządu JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach z dnia 27 maja 2025r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela serii F oraz ustanowienia zabezpieczeń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii F, uchwala, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki, na podstawie art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, postanawia dokonać warunkowego przydziału 60.000 (słownie: sześćdziesięciu tysięcy) obligacji serii F o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej oraz o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych) („Obligacje”).
2. Warunkowy przydział Obligacji został dokonany przez Zarząd Spółki zgodnie z listą inwestorów („Inwestorzy”), ustaloną przez Organizatora Emisji Obligacji - Haitong Bank Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie w dniu 02 czerwca 2025r.
3. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji Inwestorom będzie dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie *delivery versus payment*.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.

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

ZAŁĄCZNIK 4 - WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII F

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

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII F
EMITOWANYCH PRZEZ
JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

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

Obligacje emitowane są na podstawie: Ustawy o Obligacjach (zgodnie z definicją poniżej) oraz :

- uchwały nr **III/2025** Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **30 kwietnia 2025** r. w sprawie: - wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 75 000 000,00 PLN w celu finansowania nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich;
- uchwały nr **IV/2025** Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **14 maja 2025** r. w sprawie: otwarcia programu emisji obligacji obejmującego emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 75.000.000 PLN w celu finansowania nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich;
- uchwały nr **XII/2025** Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **27 maja 2025** r. w sprawie: wyrażenia Zarządowi Spółki zgody na emisję obligacji na okaziciela serii F oraz ustanowienie zabezpieczeń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii F;
- uchwały nr **V/2025** Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **27 maja 2025** r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela serii F oraz ustanowienia zabezpieczeń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii F
- uchwały nr **XI/2025** Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **16 maja 2025** r. w sprawie: wyrażenia zgody na udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikające z emisji obligacji oraz złożenia oświadczenia przez MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego;

- uchwały nr **5/2025** Zarządu Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **21 maja 2025 r.** w sprawie: udzielenia przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikające z emisji obligacji oraz złożenie oświadczenia przez MIRBUD S.A. o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego;

Obligacje są emitowane zgodnie z umową agencyjną z dnia 15 maja 2025 r. („**Umowa Agencyjna**”) zawartą pomiędzy Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce („**Organizator Emisji**” oraz „**Dealer**”) a Emitentem, stosownie do której Emitent zlecił Organizatorowi Emisji, a Organizator Emisji przyjął do realizacji organizację emisji Obligacji. Dodatkowo, Haitong Bank S.A. Oddział w Polsce będzie pełnił w stosunku do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego („**Agent Kalkulacyjny**”) oraz funkcję agenta dokumentacyjnego („**Agent Dokumentacyjny**”).

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

1. DEFINICJE

- 1.1 Terminy zdefiniowane w Warunkach Emisji będą miały następujące znaczenie:
 - 1.1.1 „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, o kapitale zakładowym: 5000,00 PLN (pięć tysięcy złotych), pełniącą funkcję administratora wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji.
 - 1.1.2 „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.
 - 1.1.3 „**Biuro Organizatora Emisji**” oznacza biuro Organizatora Emisji wskazane w punkcie 19.1.3.
 - 1.1.4 „**Certyfikat Rezydencji**” oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 4a pkt 12 Ustawy o PDOP lub art. 5a pkt 21 Ustawy o PDOF.
 - 1.1.5 „**Cesja**” znaczenie nadane w punkcie 4.6.
 - 1.1.6 „**Data Zabezpieczenia**” oznacza **31 grudnia 2032 r.**
 - 1.1.7 „**Depozyt**” oznacza system rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz Regulacjami KDPW, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje.
 - 1.1.8 „**Dokumenty Zabezpieczeń**” oznacza wszelkie umowy, oświadczenia oraz inne dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia
 - 1.1.9 „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu.
 - 1.1.10 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane (zapisane) w Depozycie.
 - 1.1.11 „**Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty**” oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z Warunkami Emisji.
 - 1.1.12 „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza każdy dzień, w którym, zgodnie z punktem 5 (Oprocentowanie), odsetki z tytułu Obligacji będą płatne; Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli w punkcie 5.2 (Dni Płatności Odsetek i Dni Ustalenia Stopy Procentowej).
 - 1.1.13 „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW oraz banki w Polsce prowadzą normalną działalność operacyjną.

- 1.1.14 „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, w którym zgodnie z Regulacjami KDPW zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty. Zgodnie z Regulacjami KDPW obowiązującymi w Dniu Emisji, Dzień Ustalenia Praw przypada na **5 Dni Roboczych** przed Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu lub Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 będzie to odpowiedni dzień wynikający z Regulacji KDPW związany z wcześniejszym wykupem Obligacji.
- 1.1.15 „**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**” oznacza dzień przypadający na **3 Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.
- 1.1.16 „**Dzień Ustanowienia Zabezpieczenia**” oznacza dzień podjęcia przez zarząd i radę nadzorczą Emitenta uchwały w sprawie emisji Obligacji i ustalenia ostatecznych warunków emisji Obligacji, nie później niż przed wysłaniem Propozycji Nabycia Obligacji.
- 1.1.17 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, ustalony na podstawie punktu 9 (Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Emitenta).
- 1.1.18 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy**” oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, ustalony na podstawie punktu 10.3.6.
- 1.1.19 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**” oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Żądania Wcześniejszego Wykupu, ustalony na podstawie punktu 10.2.1.
- 1.1.20 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO**” oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Żądania Wcześniejszego Wykupu, ustalony na podstawie punktu 10.4.1.
- 1.1.21 „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień określony w punkcie 8.2 oraz 20 czerwca 2029 r.
- 1.1.22 „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.
- 1.1.23 „**Grupa Kapitałowa Emitenta**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz jego podmioty zależne, z wyłączeniem spółki Marywilska 44, wskazane w ostatnim zbadanym rocznym lub odpowiednio półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- W definicję Grupy Kapitałowej Emitenta jest włączana spółka Marywilska 44, w odniesieniu do punktu 7, 12.2, 12.3 i 12.20, jeżeli pozostaje podmiotem zależnym Emitenta.
- 1.1.24 „**Grupa Kapitałowa MIRBUD**” oznacza w danym czasie MIRBUD S.A. oraz jego podmioty zależne, wskazane w ostatnim zbadanym rocznym lub odpowiednio półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym MIRBUD S.A.
- 1.1.25 „**Hipoteka**” ma znaczenie nadane w punkcie 4.2. .
- 1.1.26 „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- 1.1.27 „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.
- 1.1.28 „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego.
- 1.1.29 „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych.

- 1.1.30 „**Kwota Częściowego Wykupu**” oznacza każdą z kwot wykupu Obligacji w danym Dniu Wykupu, wskazanych w punkcie 8.2.
- 1.1.31 „**Kwota do Zapłaty**” oznacza kwotę równą wartości: (i) Kwoty Odsetek; (ii) Kwoty Częściowego Wykupu; (iii) Należności Głównej, (iv) Kwoty Wcześniejszego Wykupu lub kwotę premii, o której mowa w punkcie 9.4, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Warunkami Emisji.
- 1.1.32 „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną z tytułu jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy lub w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 za okres krótszy, o którym mowa w punkcie 5.3.2, obliczoną zgodnie z punktem 5.4.
- 1.1.33 „**Kwota Wcześniejszego Wykupu**” oznacza kwotę płatną odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5, stanowiącą odpowiednio Należność Główną (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) powiększoną o Kwotę Odsetek narosłych w odniesieniu do Należności Głównej (lub, odpowiednio, jej części) od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5.
- 1.1.34 „**Marża**” oznacza element składowy Stopy Procentowej, wynoszący 395 punktów bazowych w skali roku dla wszystkich Okresów Odsetkowych.
- 1.1.35 „**Marywilska 44**” oznacza Marywilska 44 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000359265, posiadającą numer REGON: 142434636, NIP: 5242711428.
- 1.1.36 „**Materiały Informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD wraz z opiniami biegłego rewidenta i Zaświadczeniem o Wskaźnikach Finansowych; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za pierwsze półrocze wraz z Zaświadczeniem o Wskaźnikach Finansowych; sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za I oraz III kwartał danego roku (jeżeli są sporządzane) oraz (iv) jakiegokolwiek inny dokument, który Emitent będzie udostępniał lub odpowiednio kierował do Obligatariuszy w związku z Obligacjami, w tym Warunki Emisji Obligacji, Propozycję Nabycia Obligacji albo

dowolny dokument informacyjny przygotowany w związku z wprowadzeniem obligacji do obrotu na ASO.

- 1.1.37 „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.
- 1.1.38 „**MSSF**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.
- 1.1.39 „**Należność Główna**” oznacza kwotę odpowiadającą wartości nominalnej jednej Obligacji wynoszącą 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) odpowiednio pomniejszoną o Kwotę Częściowego Wykupu oraz w przypadku wykupu części Obligacji – o odpowiednią część Kwoty Wcześniejszego Wykupu.
- 1.1.40 „**Nieruchomość**” lub „**Nieruchomości**” oznacza Nieruchomość 1.
- 1.1.41 „**Nieruchomość 1**” oznacza nieruchomość składającą się z działki nr ew. 74/234, 74/236 i 18/94, obręb nr G-1, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nr KW LD1M/00104088/3, zlokalizowaną w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 26/30, będącej w posiadaniu Emitenta, przy czym dla działek o numerach ewidencyjnych 18/88, 18/90, 18/89 i 18/93 ujawnionych na Dzień Ustanowienia Zabezpieczenia w tej samej księdze wieczystej, zostały złożone wnioski o wyodrębnienie ich do oddzielnych ksiąg wieczystych i na działkach tych nie zostanie ustanowiona Hipoteka wobec czego, do działek tych nie stosuje się procedury uchylenia Hipoteki wskazanej w punkcie 4.2.9.
- 1.1.42 „**Nieruchomość Dodatkowa**” oznacza każdą nieruchomość, która: (i) na skutek zmiany Warunków Emisji opisanej w punkcie 4.2.9 lub 4.2.10 zostanie objęta Hipoteką oraz (ii) stanowi własność Emitenta lub spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD lub jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz Emitenta lub podmiotu z Grupy Kapitałowej MIRBUD.
- 1.1.43 „**Nieruchomość Ubezpieczona**” oznacza Przedmiot Hipoteki inny niż będący nieruchomością (i) niezabudowaną (stanowiącą grunty) lub (ii) zabudowaną budynkami przeznaczonymi do rozbiórki lub (iii) zabudowaną częściami budynków przeznaczonymi do rozbiórki lub (iii) zabudowaną budynkami dawnej elektrociepłowni EC2 w Łodzi stanowiące budynki przeznaczone do rozbiórki lub budynki objęte ochroną konserwatorską.
- 1.1.44 „**Obligacje serii E**” oznacza 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą E, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 17 grudnia 2025 roku, objętych kodem ISIN: PLJHMDL00034, wyemitowanych przez Emitenta;
- 1.1.45 „**Obligatariusz**” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku, jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.
- 1.1.46 „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), przy czym: (i) pierwszy Okres Odsetkowy może być krótszy, gdyby Dzień Emisji przypadł później niż **20 czerwca 2025 roku**; oraz (ii) w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 lub 8.5, ostatni Okres Odsetkowy zakończy się w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu

Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu, o którym mowa w punkcie 8.4 lub 8.5.

- 1.1.47 „**PLN**” oznacza walutę złoty polski.
- 1.1.48 „**Podatek Dochodowy**” oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi; oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi.
- 1.1.49 „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
- 1.1.50 „**Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie**” lub „**Podmiot Zobowiązany**” oznacza Emitenta, każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego Nieruchomości oraz każdy inny podmiot, który ustanowił Zabezpieczenie Obligacji.
- 1.1.51 „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 12 (Podstawy Wcześniejszego Wykupu).
- 1.1.52 „**Poręczyciel**” oznacza MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000270385, posiadającą numer REGON: 750772302, NIP: 8361702207.
- 1.1.53 „**Poręczyciel Dodatkowy**” oznacza Podmiot Zobowiązany, inny niż Emitent lub Poręczyciel.
- 1.1.54 „**Poręczenie**” ma znaczenie nadane w punkcie 4.4 **Błąd! Nie można odnaleźć źródła o dwołania..**
- 1.1.55 „**Poręczenie Dodatkowe**” ma znaczenie nadane w punkcie 4.3.
- 1.1.56 „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.
- 1.1.57 „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.
- 1.1.58 „**Premia**” oznacza, w przypadku gdy Emitent wykupi całość lub część Obligacji zgodnie z Punktem 9.4 (Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Emitenta), kwotę określoną zgodnie z postanowieniami Punktu 9.4.2.
- 1.1.59 „**Propozycja Nabycia Obligacji**” oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 i art. 35 Ustawy o Obligacjach.
- 1.1.60 „**Procedura ZRID**” oznacza planowane wyłączenie za odszkodowaniem (zgodnie z procedurą przewidzianą ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych dalej zwaną „Ustawą ZRID”) części działki 74/236 stanowiącej część Nieruchomości 1, w związku z realizacją przez Emitenta we współpracy z Miastem Łódź inwestycji drogowej polegającej m.in. na rozbudowie drogi publicznej w Łodzi na odcinku od projektowanego ronda na osi ul. Różanej do ul. Felsztyńskiego.
- 1.1.61 „**Przedmiot Hipoteki**” oznacza każdą Nieruchomość, która w danym momencie jest obciążona Hipoteką lub każdą Nieruchomość, w stosunku do której, w wykonaniu zobowiązania do ustanowienia na niej Hipoteki zgodnie z punktem 4, złożono prawidłowy i należycie opłacony wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wpis/zmianę wpisu Hipoteki (z uwzględnieniem ewentualnego zwolnienia danej nieruchomości spod zabezpieczenia w danym czasie zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji).

- 1.1.62 „**Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania**” oznacza zdarzenie wskazane w punkcie 11 (Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania).
- 1.1.63 „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
- 1.1.64 „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.
- 1.1.65 „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące w danym czasie Regulamin KDPW, Szczegółowe Zasady Działania KDPW oraz uchwały Zarządu KDPW.
- 1.1.66 „**Raport Okresowy Emitenta**” oznacza skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta wraz z odpowiednio sprawozdaniami z badania lub raportami z przeglądu sprawozdań finansowych sporządzonymi przez biegłego rewidenta oraz sprawozdaniami zarządu do tych sprawozdań finansowych.
- 1.1.67 „**Rozporządzenie 2017/1129**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.
- 1.1.68 „**Siedziba**” oznacza siedzibę Emitenta ujawnioną w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- 1.1.69 „**Skorygowana Wartość Obligacji**” oznacza łączną wartość nominalną Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
- 1.1.70 „**Stopa Bazowa**” oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej).
- 1.1.71 „**Stopa Procentowa**” oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej), na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji.
- 1.1.72 „**Termin Zawiadomienia**” ma znaczenie nadane w punkcie 10.3.4.
- 1.1.73 „**Uchwała a Priori**” ma znaczenie nadane w punkcie 10.3.3.
- 1.1.74 „**Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy**” oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.1.75 „**Uprawniony Biegły**” lub „**Rzeczoznawca**” oznacza każdego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny, co uzasadnia jego wybór, oraz zachowującego bezstronność i niezależność, o którym mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach, działającego w ramach: CBRE sp. z o.o., Colliers International Poland sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o., Jones Lang Lasalle sp. z o.o., Knight Frank sp. z o.o., Savills sp. z o.o., Emmerson Evaluation Sp. z o.o., Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o. lub inny podmiot, na który wyrazili zgodę Obligatariusze w odpowiedniej Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 1.1.76 „**Ustawa o Księgach Wieczystych**” oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.
- 1.1.77 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

- 1.1.78 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
- 1.1.79 „**Ustawa o PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
- 1.1.80 „**Ustawa o PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
- 1.1.81 „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
- 1.1.82 „**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**” oznacza uprawnienie Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 9.
- 1.1.83 „**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariuszy**” oznacza uprawnienie Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 10.
- 1.1.84 „**Wskaźnik Finansowy**” oznacza Wskaźnik Finansowy I i Wskaźnik Finansowy II.
- 1.1.85 „**Wskaźnik Finansowy I**” oznacza wskaźnik finansowy określony w punkcie 7.1.1.
- 1.1.86 „**Wskaźnik Finansowy II**” oznacza wskaźnik finansowy określony w punkcie 7.1.2.
- 1.1.87 „**Wskaźnik Zabezpieczenia**” oznacza stosunek sumy wartości wszystkich Nieruchomości stanowiących Przedmiot Hipoteki określonych w ostatecznych dostępnych dla Obligatariuszy wycenach do łącznej wartości Należności Głównych wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
- 1.1.88 „**Zabezpieczenia**” oznacza łącznie Hipotekę, Cesję, Poręczenie Dodatkowe, Poręczenie oraz Weksel Własny, wraz ze stosownymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji opisanymi w punkcie 4, a każde z nich zwane będzie „**Zabezpieczeniem**”.
- 1.1.89 „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza ujęte w rocznym oraz półrocznym skonsolidowanym lub odpowiednio jednostkowym (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdaniu finansowym Emitenta, wyłączając wewnątrzgrupowe pomiędzy podmiotami należącymi do Grupy Kapitałowej MIRBUD, zobowiązanie do zapłaty lub zwrotu pieniędzy (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z:
- a) umowy pożyczki, kredytu, faktoringu z regresem i faktoringu odwróconego,
 - b) leasingu (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych w rozumieniu MSSF16 wynikających z użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu),
 - c) emisji dłużnych papierów wartościowych,
 - d) (bez podwójnego liczenia) udzielonego poręczenia lub gwarancji przystąpienia do długu, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny mark-to-market transakcji pochodnych zabezpieczających Emitenta lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych.
- 1.1.90 „**Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych**” oznacza dokument przygotowany zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 do Warunków Emisji.
- 1.1.91 „**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**” ma znaczenie nadane w punkcie 10.3.4.
- 1.1.92 „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy, zwołane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

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

1.2 Zasady wykładni

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

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

1.2.3 Odniesienia do:

- a) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmując odniesienia do Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu z późniejszymi zmianami,
- b) przepisów prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmując odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z późniejszymi zmianami.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

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

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

2.3 Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie.

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

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

2.6 Cel emisji Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach nie został określony. Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów zabudowanych i niezabudowanych oraz na finansowanie procesu budowlanego.

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

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

3. EMISJA OBLIGACJI

3.1 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji.

- 3.2 Miejscem emisji Obligacji jest Warszawa.
- 3.3 Emitent wyemituje do **60.000 (słownie: sześćdziesiąt tysięcy)** Obligacji o łącznej wartości nominalnej do **60.000.000,00 PLN (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych)**.
- 3.4 Wartość nominalna jednej Obligacji w Dniu Emisji wynosi **1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych)**.
- 3.5 Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi **1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych)**.
- 3.6 Oferta Obligacji dokonywana jest w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, przy czym oferta Obligacji zostanie skierowana wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych i w związku z tym (na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129) nie powstanie obowiązek opublikowania prospektu.
- 3.7 Przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej według wzoru stanowiącego załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.
- 3.8 Rejestracja Obligacji w Depozycie następuje w wyniku dokonanego przez KDPW rozrachunku transakcji nabycia Obligacji zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW (*delivery versus payment*). Rejestracja w Depozycie nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO.
- 3.9 Rejestracja Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji, zgodnie z art. 28 ust. 2 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

4. ZABEZPIECZENIA

4.1 Postanowienia ogólne

- 4.1.1 Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych.
- 4.1.2 Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń odpowiednio:
- 4.1.2.1 administratorem hipoteki dla hipotek w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem hipotek praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla hipotek, o których mowa niniejszym punkcie 4;
- 4.1.2.2 administratorem zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż hipoteka, o której mowa w niniejszym punkcie 4) i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.
- 4.1.3 Wyciąg z umowy administrowania zabezpieczeniami, o której mowa powyżej, stanowi **Załącznik Umowa AZ**. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w umowie administrowania zabezpieczeniami, o której mowa w zdaniu poprzednim.

- 4.1.4 Obligacje będą zabezpieczone w sposób określony w kolejnych punktach poniżej.

4.2 Hipoteka

Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej (o ile Przedmiotem Hipoteki będzie więcej niż jedna Nieruchomość) na Nieruchomości („Hipoteka”).

4.2.1 Obciążenia

- a) Na dzień podpisania Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 ujawnione są:
- (i) Hipoteka umowna łączna do kwoty **48.000.000,00 PLN (czterdzieści osiem milionów złotych i 00/100)** ustanowiona tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności pieniężnych administratorowi hipoteki tj. Annie Marii Więzowskiej, wykonującemu prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, wobec emitenta z tytułu emisji 32.000 (trzydziestu dwóch tysięcy) obligacji na okaziciela serii A, wyemitowanych przez spółkę pod firmą Hakamore spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
 - (ii) Hipoteka przymusowa do kwoty **371.254,84 PLN (trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote i 84/100)** wynikająca z należności objętej tytułem wykonawczym na rzecz miasta Łodzi;
 - (iii) Hipoteka przymusowa do kwoty **629.270,58 PLN (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych i 57/100)** wynikająca z należności objętych tytułami wykonawczymi na rzecz miasta Łodzi;

Emitent jednocześnie oświadcza, że powyższe hipoteki wygasły z uwagi na to, że wierzytelności zabezpieczone powyższymi hipotekami zostały w całości spłacone i nie istnieją. Ponadto wierzyciele hipoteczni wyrazili zgody na wykreślenie wszystkich ww. hipotek, oraz zostały złożone i prawidłowo opłacone wnioski o wykreślenie tych hipotek do właściwego sądu.

4.2.2 Wycena przedmiotu Hipoteki

- 4.2.2.1 Nieruchomość 1 została poddana wycenie przez Grzegorza Chmielaka rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 3064) oraz Adriana Borawskiego rzeczoznawcę majątkowego (uprawnienia nr 7923) z **Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o.**, którzy sporządzili operat szacunkowy w dniu **16 maja 2025 r.**;
- 4.2.2.2 rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny przedmiotu Hipoteki, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełniają wymagania określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 4.2.2.3 wycena stanowi **Załącznik nr 3**;
- 4.2.2.4 Wartość Nieruchomości wynikająca z wyceny wynosi **75.577.000,00 PLN**.

4.2.3 Ustanowienie Hipoteki. Administrator Zabezpieczeń

- 4.2.3.1 Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczeń Podmiotów Zobowiązanych złożonych w formie aktu notarialnego, przy czym:
 - a) treść tych oświadczeń powinna być zaakceptowana przez Administratora Zabezpieczeń przed złożeniem tych oświadczeń;
 - b) oświadczenia zostaną złożone w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia;
 - c) Emitent zobowiązany jest doręczyć Organizatorowi Emisji oraz Administratorowi Zabezpieczeń:
 - (i) skany aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia – w terminie **1 (jednego) Dnia Roboczego** od Dnia Ustanowienia Zabezpieczenia;
 - (ii) wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia tych oświadczeń przez Podmioty Zobowiązane;
- 4.2.3.2 Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana do działów IV-tych ksiąg wieczystych prowadzonych

dla Nieruchomości najpóźniej w terminie **12 (dwunastu) miesięcy** od Dnia Emisji, przy czym powyższy termin dla danej odpowiednio Nieruchomości Dodatkowej, która została objęta Hipoteką w trybie punktu 4.2.9 lub 4.2.10, liczy się od dnia złożenia dla danej Nieruchomości Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej.

4.2.4 Suma zabezpieczenia

Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej co najmniej **60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100)** („Suma Hipoteczna”).

4.2.5 Pierwszeństwo

Hipoteka będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do wykupu wszystkich Obligacji, z zastrzeżeniem, że Nieruchomość 1 na Dzień Emisji obciążona jest hipotekami opisanymi w punkcie 4.2.1, wobec czego będzie jej przysługiwało prawo pierwszeństwa zaspokojenia po tych hipotekach, przy czym Emitent zobowiązuje się że w terminie **9 (dziewięciu) miesięcy** od Dnia Emisji hipoteki te zostaną wykreślone z księgi wieczystej Nieruchomości 1 a hipoteka na zabezpieczenie Obligacji na Nieruchomości 1 będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, z zastrzeżeniem poniższego, przy czym Hipotece tej będzie przysługiwało roszczenie o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po ww. hipotekach.

W przypadku niewykreślenia hipoteki opisanej w punkcie 4.2.1a)(i), w terminie 9 miesięcy o których mowa powyżej, Emitent w terminie kolejnych **14 (czternastu) dni** złoży powództwo na podstawie **art. 10 Ustawy o Księgach Wieczystych**, mające na celu stwierdzenie nieistnienia wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką. Mając powyższe na uwadze, w takiej sytuacji Hipoteka będzie stanowiła prawo z pierwszeństwem zaspokojenia po tej hipotece. Jednocześnie Emitent oświadcza, że wierzytelność zabezpieczona tą hipoteką została spłacona i nie istnieje.

4.2.6 Zaspokojenie

Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

4.2.7 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Podmioty Zobowiązane złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 punkcie 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z przedmiotu danej obciążonej Nieruchomości, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej kwoty równej Sumie Hipotecznej, przy czym:

4.2.7.1 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzul wykonalności takim aktom notarialnym w terminie do Daty Zabezpieczenia;

4.2.7.2 przedmiotowe oświadczenia zostaną złożone wraz z oświadczeniami, o których mowa w punkcie 4.2.3.1 powyżej;

4.2.7.3 Emitent zobowiązany jest doręczyć Administratorowi Zabezpieczeń wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia, w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia tych oświadczeń przez odpowiednie Podmioty Zobowiązane.

4.2.8 W przypadku, gdyby tytuł prawny do Nieruchomości przeszedł na inny podmiot, Emitent zobowiązany jest spowodować, aby podmiot ten **w dniu nabycia własności** Nieruchomości złożył oświadczenie, o którym mowa w punkcie 4.2.7. powyżej, oraz – w przypadku, gdy podmiotem tym byłby podmiot inny niż Poręczyciel - aby podmiot ten udzielił Poręczenia Dodatkowego, **w dniu uzyskania tytułu prawnego** do tej Nieruchomości a następnie

doręczył wypis Administratorowi Zabezpieczeń w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od dnia złożenia powyższego oświadczenia.

4.2.9 Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki - zwalnianie nieruchomości spod obciążenia hipotecznego i/lub dodawanie kolejnych nieruchomości do katalogu zabezpieczeń hipotecznych

4.2.9.1 Na warunkach opisanych w niniejszym punkcie 4.2.9, Emitent może żądać zwolnienia spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez siebie Nieruchomości, przy czym – w zależności od okoliczności i opisanych niżej warunków:

- a) zwolnienie spod obciążenia hipotecznego może dotyczyć wskazanej przez Emitenta całości lub części Nieruchomości - w tym drugim przypadku, po podziale danej Nieruchomości dotychczas obciążonej Hipoteką, część danej Nieruchomości zostanie zwolniona spod obciążenia Hipoteką, a pozostała część danej Nieruchomości pozostanie obciążona Hipoteką;
- b) zwolnienie spod obciążenia hipotecznego wskazanej przez Emitenta całości lub części Nieruchomości będzie poprzedzona ustanowieniem hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej - w przypadku, gdy Nieruchomość Dodatkowa należy do Podmiotu Zobowiązanego, innego niż Emitent lub Poręczyciel („**Poręczyciel Dodatkowy**”) - udzieleniem poręczenia przez ten podmiot na zasadach opisanych w pkt 4.3 („**Poręczenie Dodatkowe**”) lub też nie będzie wymagało ustanowienia takiej hipoteki, w sytuacji opisanej w punkcie 4.2.9.2e);

4.2.9.2 procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Emitenta:

- a) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w punkcie 4.2.9.1 powyżej;
- b) dokumentację związaną z Nieruchomością Dodatkową zgodnie z listą dotyczącą przeprowadzenia przeglądu prawnego tej nieruchomości, przekazaną Emitentowi przez Administratora Zabezpieczeń;
- c) pełnomocnictwa w celu uzyskania wszystkich niezbędnych informacji potrzebnych do przeprowadzenia przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej;
- d) w przypadku, gdy w miejsce uchylanej części lub całości Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na nowej nieruchomości („**Nieruchomość Dodatkowa**”), Emitent powinien dodatkowo załączyć:
 - (i) wycenę Nieruchomości Dodatkowej sporządzoną przez Rzeczoznawcę, nie starszą **niż 6 (sześć) miesięcy** od dnia złożenia powyższego wniosku;
 - (ii) nową wycenę Nieruchomości (bez zwalnianej części Nieruchomości) (o ile nie jest zwalniana cała Nieruchomość) nie starszą **niż 6 (sześć) miesięcy** od dnia złożenia powyższego wniosku;
 - (iii) oświadczenie Emitenta, które potwierdzi, iż po uwzględnieniu Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej i uchyleniu Hipoteki w zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości, **Wskaźnik Zabezpieczenia będzie równy lub wyższy niż 1 (jeden)**;

oraz

umowę Poręczenia Dodatkowego, chyba że umowa ta jest już w posiadaniu Administratora Zabezpieczeń (o ile dotyczy);

- e) nie będzie wymagane ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, o ile Emitent załączy dodatkowo oświadczenie, które potwierdzi, iż po uwzględnieniu uchylenia Hipoteki w

zakresie zwalnianej całości lub części Nieruchomości i uprzedniego rozszerzenia (o ile będzie wymagane zgodnie z warunkami emisji Obligacji) Hipoteki w trybie punktu 4.2.9. i 4.2.10, **Wskaźnik Zabezpieczenia będzie równy lub wyższy niż 1 (jeden)**, i załączy dodatkowo nową wycenę Nieruchomości nie starszą niż **6 (sześć) miesięcy** od dnia złożenia powyższego wniosku, potwierdzającą powyższe oświadczenie. Taka wycena nie będzie obejmowała działek, które są przedmiotem procedury zwolnienia z zabezpieczenia, opisanej w punkcie 4.2.9.2;

4.2.9.3 najpóźniej w terminie **14 (czternastu) Dni Roboczych** po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w punkcie 4.2.9.2 powyżej Administrator Zabezpieczeń:

- a) dokona przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej,
- b) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej albo ziszczenia się warunków opisanych w punkcie 4.2.9.2e) powyżej, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki z punktu 4.2.9.2 powyżej („**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**”);

4.2.9.4 w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej nowej Nieruchomości, Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do usunięcia w racjonalnym terminie wad danej Nieruchomości Dodatkowej skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora Zabezpieczeń lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, wówczas Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość i wówczas ponownie stosuje się procedurę z punktu 4.2.9.2 powyżej;

4.2.9.5 zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany („**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**”), przy czym:

- a) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;
- b) Oświadczenie Emitenta o Zmianie;
- c) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;
- d) wycena Nieruchomości Dodatkowej (*w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej*)

i/lub

nowa wycena Nieruchomości (bez zwalnianej części Nieruchomości) (*w przypadku, gdy zwolnienie spod obciążenia hipotecznego dotyczyć będzie części Nieruchomości*),

zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie”. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;

4.2.9.6 zmiana Warunków Emisji w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej, w szczególności sprowadza się do:

- a) wprowadzenia do definicji w punkcie 1.1 nowej definicji dotyczącej danej Nieruchomości Dodatkowej składającej się ze słowa „Nieruchomość” oraz kolejnego numeru (10, 11 itp.);

- b) modyfikacji definicji „Nieruchomość” poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość” oznacza łącznie wszystkie nieruchomości, które mają być przedmiotem hipoteki oraz Nieruchomość Dodatkową;
- c) wprowadzenia skrótu wyceny danej Nieruchomości Dodatkowej, jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji (o ile dotyczy);
- d) wprowadzenie nowej wyceny Nieruchomości jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji (o ile dotyczy);

a w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki na Nieruchomości 1 nie będzie ustanawiana Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej, wówczas zmiana Warunków Emisji będzie sprowadzać się w szczególności do usunięcia z definicji Nieruchomości odpowiedniej części nieruchomości, która jest zwalniana spod obciążenia Hipoteką i załączenie nowej wyceny Nieruchomości, uwzględniającej ww. zwolnienie;

4.2.9.7 w dniu Zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni Podmiot Zobowiązany będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej oraz o poddaniu się egzekucji Podmiotu Zobowiązanego z danej Nieruchomości Dodatkowej na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia z punktu 4.2.3-4.2.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej**”). Na żądanie Emitenta, Administrator Zabezpieczeń, po otrzymaniu Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej lub w przypadku opisanym w punkcie 4.2.9.2e), niezwłocznie przy czym nie później niż w terminie **7 (siedmiu) Dni Roboczych** wystawi dokument w celu zwolnienia części hipoteki będącej przedmiotem powyższej zmiany Warunków Emisji.

4.2.9.8 zmiana Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym punkcie 4.2.9 może następować wielokrotnie, przy czym w przypadku, gdy w miejsce uchylanej Hipoteki ma być ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej, wówczas taka zmiana dopuszczalna 2 razy w cyklu życia Obligacji.

4.2.9.9 na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym punkcie 4.2.9 Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.

4.2.10 **Zmiana Warunków Emisji w zakresie Hipoteki – dodawanie kolejnych nieruchomości do katalogu zabezpieczeń hipotecznych**

4.2.10.1 Na warunkach opisanych w niniejszym punkcie 4.2.10 do katalogu zabezpieczeń hipotecznych mogą być dodawane Nieruchomości Dodatkowe (w przypadku, gdy Nieruchomość Dodatkowa należy do Podmiotu Zobowiązanego, innego niż Emitent lub Poręczyciel („**Poręczyciel Dodatkowy**”) – zostanie udzielone poręczenie przez ten podmiot na zasadach opisanych w pkt 4.3 („**Poręczenie Dodatkowe**”), przy czym przedmiotowa procedura jest obligatoryjna w przypadku, gdy **Wskaźnik Zabezpieczenia jest niższy niż 1** po uzyskaniu wycen lub aktualizacji opisanych w pkt. 4.7 – w takim przypadku Emitent zobligowany jest rozpocząć procedurę opisaną w pkt 4.2.10.2 w terminie **21 Dni Roboczych** od dnia publikacji ww. wycen;

4.2.10.2 procedura zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma od Emitenta:

- a) pisemny wniosek o podjęciu przez Emitenta decyzji o zmianie Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w punkcie 4.2.10 powyżej oraz;
- b) wycenę danej Nieruchomości Dodatkowej sporządzoną przez Rzeczoznawcę;

- c) dokumentację związaną z Nieruchomością Dodatkową zgodnie z listą dotyczącą przeprowadzenia przeglądu prawnego tej nieruchomości przekazaną Emitentowi;
 - d) w przypadku, gdy Nieruchomość Dodatkowa należy do Poręczyciela Dodatkowego - umowę Poręczenia Dodatkowego, chyba że umowa ta jest już w posiadaniu Administratora Zabezpieczeń;
 - e) pełnomocnictwa w celu uzyskania wszystkich niezbędnych informacji potrzebnych do przeprowadzenia przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej.
- 4.2.10.3 najpóźniej w terminie **14 (czternastu) Dni Roboczych** po otrzymaniu dokumentów, o których mowa w punkcie 4.2.10.2 powyżej Administrator Zabezpieczeń:
- a) dokona przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej
 - b) w przypadku braku istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany złożyć Emitentowi oświadczenie, iż zostały spełnione warunki z punktu 4.2.10.2 („**Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany**”);
- 4.2.10.4 w przypadku wystąpienia istotnych zastrzeżeń prawnych, co do danej Nieruchomości Dodatkowej, Administrator Zabezpieczeń wezwie Emitenta do usunięcia w racjonalnym terminie wad danej Nieruchomości Dodatkowej skutkujących wystąpieniem istotnych zastrzeżeń prawnych (jeżeli będzie to możliwe); jeżeli przedmiotowe wady nie zostaną usunięte w terminie określonym przez Administratora Zabezpieczeń lub usunięcie tych wad nie będzie możliwe, wówczas Emitent będzie zobowiązany przedstawić inną nieruchomość i wówczas ponownie stosuje się procedurę z punktu 4.2.10.2 powyżej, przy czym ponowne zastosowanie procedury może mieć miejsce dwa razy;
- 4.2.10.5 zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta oświadczenia adresowanego do Obligatariuszy potwierdzającego otrzymanie od Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Spełnieniu Warunków do Zmiany („**Oświadczenie Emitenta o Zmianie**”), przy czym:
- a) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;
 - b) Oświadczenie Emitenta o Zmianie;
 - c) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;
 - d) wycena Nieruchomości Dodatkowej,
- zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w dniu złożenia przez Emitenta „Oświadczenia Emitenta o Zmianie”. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta na Rynek ASO Catalyst oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami;
- 4.2.10.6 zmiana Warunków Emisji w szczególności sprowadza się do:
- a) wprowadzenia do definicji w pkt 1.1 nowej definicji dotyczącej danej Nieruchomości Dodatkowej składającej się ze słowa „Nieruchomość” oraz kolejnego numeru (10, 11 itp.);
 - b) modyfikacji definicji „Nieruchomość” poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość” oznacza łącznie wszystkie nieruchomości, które mają być przedmiotem hipoteki i tym miejsce trzeba będzie przywołać definicje wszystkich nieruchomości, w tym Nieruchomości Dodatkowej;
 - c) wprowadzenia skrótu wyceny danej Nieruchomości Dodatkowej jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji;
- 4.2.10.7 w dniu Zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni Podmiot Zobowiązany

będzie zobowiązany złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu hipoteki na danej Nieruchomości Dodatkowej oraz o poddaniu się egzekucji Podmiotu Zobowiązanego z danej Nieruchomości Dodatkowej na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w tym zakresie stosuje się odpowiednio postanowienia punkcie 4.2.3 - 4.2.7 („**Oświadczenia Dotyczące Nieruchomości Dodatkowej**”);

4.2.10.8 na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym punkcie 4.2.10 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

4.3 **Poręczenie Dodatkowe (zabezpieczenie przyszłe)**

Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela Dodatkowego na poniższych zasadach („**Poręczenie Dodatkowe**”), w przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w punkcie 4.2.9 lub 4.2.10:

4.3.1 Najwyższa suma zabezpieczenia

Poręczyciel Dodatkowy poręczy do kwoty równej Sumie Hipotecznej.

4.3.2 Termin na jaki poręczenie jest udzielane

Poręczenie zostanie udzielone na okres do Daty Zabezpieczenia lub daty zwolnienia z Hipoteki Nieruchomości Dodatkowej należącej do Poręczyciela Dodatkowego, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi pierwsze.

4.3.3 Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

Umowa Poręczenia Dodatkowego zostanie zawarta pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem Dodatkowym przed dniem zmiany Warunków Emisji opisanej w punkcie 4.2.9 lub 4.2.10, przy czym Poręczenie Dodatkowe wchodzi w życie z dniem wydania przez Emitenta Oświadczenia Emitenta o Zmianie.

4.3.4 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Poręczyciel Dodatkowy złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty świadczeń, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, przy czym:

4.3.4.1 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;

4.3.4.2 przedmiotowe oświadczenie zostanie złożone w dniu zawarcia umowy Poręczenia Dodatkowego do wysokości Sumy Hipotecznej;

4.3.4.3 Emitent zobowiązany jest doręczyć Administratorowi Zabezpieczeń wypis aktu notarialnego obejmującego przedmiotowe oświadczenie, w **terminie 3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia tego oświadczenia przez Poręczyciela Dodatkowego.

4.3.5 Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego

Wierzytelności z Poręczenia Dodatkowego będą zabezpieczone hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej, należącej do Poręczyciela Dodatkowego ustanowioną na rzecz Administratora Zabezpieczeń na poniższych zasadach („**Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego**”):

4.3.5.1 Oświadczenie ustanawiające Hipotekę z Poręczenia Dodatkowego zostanie złożone w dniu złożenia odpowiednio Oświadczenia Dotyczącego Nieruchomości Dodatkowej;

- 4.3.5.2 Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego zostanie ustanowiona do sumy pieniężnej w wysokości równej Sumy Hipotecznej;
- 4.3.5.3 Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego ustanowiona zostanie jako zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń wobec Poręczyciela Dodatkowego z tytułu Poręczenia Dodatkowego;
- 4.3.5.4 Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego zostanie ustanowiona na drugim miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, za Hipoteką na zabezpieczenie Obligacji, objętej Zmianą Warunków Emisji opisaną w punkcie 4.2.9, lub 4.2.10;
- 4.3.5.5 Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego;
- 4.3.5.6 W dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego, bezpośrednio po jego złożeniu, Poręczyciel Dodatkowy złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z przedmiotu Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego do kwoty równej Sumy Hipoteki a Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia . Emitent zobowiązany jest doręczyć Administratorowi Zabezpieczeń wypis aktu notarialnego obejmującego przedmiotowe oświadczenie, w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od złożenia tego oświadczenia przez Poręczyciela Dodatkowego

4.3.6 Zaspokojenie

Zaspokojenie z Poręczenia Dodatkowego nastąpi z majątku Poręczyciela Dodatkowego, przy czym poręczenie zostanie ograniczone do możliwości egzekucji z majątku Poręczyciela Dodatkowego odpowiednio do Nieruchomości Dodatkowej, będącej przedmiotem Hipoteki w związku ze Zmianą Warunków Emisji opisaną w punkcie 4.2.9, lub, 4.2.10 ;

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

Obligacje będą zabezpieczone poprzez udzielenie przez Poręczyciela poręczenia („**Poręczenie**”).

4.4.1 Najwyższa suma zabezpieczenia

Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej **66.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt sześć milionów złotych i 00/100)** .

4.4.2 Okres Poręczenia

Poręczenie zostanie udzielone na okres do Daty Zabezpieczenia.

4.4.3 Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

- 4.4.3.1 Poręczenie będzie udzielone poprzez zawarcie umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał wszelkie prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia;

- 4.4.3.2 Umowa poręczenia zostanie zawarta w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia.

4.4.4 Zaspokojenie

Zaspokojenie z tytułu Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który odpowiadać będzie jak dłużnik solidarny. Warunkiem dochodzenia należności od Poręczyciela jest jego uprzednie wezwanie przez Administratora Zabezpieczeń do zapłaty oraz wskazanie mu terminu płatności nie krótszego niż 7 dni zgodnie z postanowieniami umowy Poręczenia.

4.4.5 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego („Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela”)

Poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego, o treści uprzednio zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, przy czym:

- 4.4.5.1 oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty równej **66.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt sześć milionów złotych i 00/100)** ;
- 4.4.5.2 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;
- 4.4.5.3 oświadczenie zostanie złożone w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia;
- 4.4.6 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego pobierania kolejnych wypisów aktu notarialnego.

4.5 Weksel wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Emitenta

Obligacje będą zabezpieczone poprzez wystawienie weksla własnego in blanco przez Emitenta („**Weksel Własny**”), przy czym:

4.5.1 Ustanowienie zabezpieczenia. Termin

- 4.5.1.1 Weksel Własny wraz z porozumieniem wekslowym („**Porozumienie Wekslowe**”) zostanie wystawiony w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia;
- 4.5.1.2 Weksel Własny Emitenta będzie przechowywany przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z warunkami umowy, na mocy której został powołany Administrator Zabezpieczeń, a o której mowa w punkcie 4.1.2;
- 4.5.1.3 Porozumienie Wekslowe upoważnia do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiejkolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta pomimo uprzedniego wezwania Emitenta do wykonania zobowiązania w dodatkowym terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych. Porozumienie Wekslowe przewiduje między innymi, że:
 - a) maksymalna kwota, na jaką mogą zostać wypełnione Weksle Własne łącznie nie może przekroczyć kwoty równej **60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100)** ;
 - b) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla Własnego jest Data Zabezpieczenia;
 - c) Weksel Własny zawiera klauzulę „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”, oraz opatrzony jest pieczęcią firmy oraz poświadczonymi przez notariusza podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Emitenta;
- 4.5.1.4 każdorazowo po wypełnieniu Weksla Własnego, wystawionego na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji, Emitent wystawi, na pisemne żądanie Administratora Zabezpieczeń, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od doręczenia Emitentowi otrzymania

takiego żądania, dodatkowy weksel własny wraz z porozumieniem wekslowym (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem Własnym wraz Porozumieniem Wekslowym) stanowiący zabezpieczenie Obligacji, przy czym Porozumienie Wekslowe będzie przewidywało, że suma kwot na wszystkich wystawionych wekslach własnych nie przekroczy kwoty równej **60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100)** ;

4.5.2 Zaspokojenie

Zaspokojenie z Weksla Własnego wraz z Porozumieniem Wekslowym będzie polegało na jego wypełnieniu zgodnie z Porozumieniem Wekslowym, przedstawieniu Weksla Własnego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;

4.5.3 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego („Poddanie się Egzekucji przez Emitenta”)

Ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, o treści uprzednio zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksla Własnego oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu Weksla Własnego, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu tych zobowiązań, w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Weksla Własnego, przy czym

4.5.3.1 oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty równej **60.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100)** ;

4.5.3.2 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;

4.5.3.3 oświadczenie zostanie złożone w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia.

4.5.4 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego pobierania kolejnych wypisów aktu notarialnego.

4.6 **Cesja umów ubezpieczenia (zabezpieczenie przyszłe)**

Obligacje będą zabezpieczone cesją – przelewem praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości Ubezpieczonych na Administratora Zabezpieczeń („Cesja”), na poniższych zasadach:

4.6.1 Ustanowienie Zabezpieczenia. Termin

4.6.1.1 Cesja nastąpi na podstawie umowy cesji zawartej przez Emitenta lub inny Podmiot Zobowiązany jako cedenta i Administratora Zabezpieczeń jako cesjonariusza;

4.6.1.2 Umowa, o której mowa powyżej zostanie podpisana najpóźniej w terminie **10 (dziesięciu) Dni Roboczych** od objęcia Hipoteką Nieruchomości Ubezpieczonej (data pewna) lub w terminie **10 (dziesięciu) Dni Roboczych** od dnia objęcia polisą ubezpieczeniową Nieruchomości (data pewna);

4.6.1.3 Cesja obowiązuje do momentu wykupu wszystkich Obligacji, nie dłużej jednak niż do Daty Zabezpieczenia lub daty zwolnienia z Hipoteki odpowiednio Nieruchomości Ubezpieczonej, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi pierwsze.;

4.6.1.4 Cesja obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z umowy lub umów ubezpieczenia.

4.6.1.5 W razie wygaśnięcia ww. umów ubezpieczenia i zawarcia nowych, Emitent jest zobowiązany zapewnić przelew wierzytelności z takich nowych umów na rzecz Administratora Zabezpieczeń – w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia zawarcia danej umowy ubezpieczenia.

4.6.1.6 W celu uniknięcia wątpliwości, Cesja zostanie ustanowiona na Nieruchomości tylko w przypadku objęcia jej polisą ubezpieczeniową.

4.6.2 Zaspokojenie

Zaspokojenie wierzytelności Obligatariuszy z Cesji będzie następowało w sposób dopuszczony przez odpowiednie przepisy prawa, w tym w szczególności przez: (i) złożenie dyspozycji płatności do podmiotu udzielającego ubezpieczenia; (ii) przejęcie na własność jakiegokolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej; (iii) dochodzenie w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; (iv) przelew, sprzedaż lub przeniesienie którejkolwiek wierzytelności z którejkolwiek z polis ubezpieczeniowych; lub (v) zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub innym podobnym postępowaniu z zastrzeżeniem, że w przypadku wypłaty jakiegokolwiek kwoty płatnej z tytułu którejkolwiek polisy ubezpieczeniowej tytułem odszkodowania na rzecz Administratora Zabezpieczeń przy jednoczesnym braku wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy oraz przy braku jakichkolwiek innych naruszeń obejmujących również zaistnienie okoliczności wskazanych w pkt 10 warunków emisji Obligacji, w tym dotyczących w szczególności Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń przekaze Emitentowi przedmiotowe odszkodowanie w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. W przypadku natomiast przyznania Emitentowi odszkodowania bez automatycznej wypłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń złoży stosowne oświadczenie uprawniające Emitenta do wypłaty na jego rzecz przedmiotowego odszkodowania.

4.7 **Weryfikacja wartości Przedmiotów Zabezpieczenia**

4.7.1 Emitent zobowiązany jest zapewnić:

4.7.1.1 dwukrotne przygotowanie aktualizacji wyceny Przedmiotu Hipoteki tj. w pierwszą i trzecią rocznicę Dnia Emisji Obligacji; oraz

4.7.1.2 jednokrotne przygotowanie ponownej wyceny Przedmiotu Hipoteki tj. w drugą rocznicę Dnia Emisji Obligacji.

4.7.2 Aktualizacje wyceny oraz wyceny Przedmiotu Hipoteki powinny być przygotowane przez Uprawnionego Biegłego i dostarczone do Organizatora Emisji i Administratora Zabezpieczeń oraz udostępnione Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 (Zawiadomienie) w terminie najpóźniej **14 (czternastu) dni** od terminów wskazanych w 4.7.1.

4.7.3 Obowiązki Emitenta w zakresie przygotowania, dostarczenia Administratorowi Zabezpieczeń oraz publikacji wycen oraz aktualizacji Przedmiotu Hipoteki, są niezależne od zobowiązań Emitenta odnośnie dostarczenia wycen Nieruchomości oraz Nieruchomości Dodatkowej, o których mowa w punktach 4.2.9 oraz 4.2.10

4.8 **Ubezpieczenie Przedmiotu Hipoteki**

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

ubezpieczenia Nieruchomości Ubezpieczonej nie będzie zawierała ograniczeń w rozporządzaniu wierzytelnościami z niej wynikającymi na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

4.9 Procedura ZRID

- 4.9.1 W przypadku wywłaszczenia na skutek procedury ZRID oraz wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania za nieruchomość w trybie art. 12 ust. 4a i 4f Ustawy ZRID a następnie wypłaty tegoż odszkodowania Administratorowi Zabezpieczeń (będącego odpowiednio administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach) Administrator Zabezpieczeń przekaże Emitentowi przedmiotowe odszkodowanie w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. Emitent przeznaczy odszkodowanie na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej Hipoteką wraz z odsetkami w terminach wskazanych w punkcie 5.2.

5. OPROCENTOWANIE

5.1 Płatność Kwoty Odsetek

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

5.2 Dni Płatności Odsetek i Dni Ustalenia Stopy Procentowej

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3	Kolumna 4	Kolumna 5	Kolumna 6
1	Dzień Emisji	20.12.2025	15.12.2025	Dzień Emisji - 3 Dni Robocze	20.12.2025
2	20.12.2025	20.06.2026	15.06.2026	17.12.2025	20.06.2026
3	20.06.2026	20.12.2026	14.12.2026	17.06.2026	20.12.2026
4	20.12.2026	20.06.2027	14.06.2027	16.12.2026	20.06.2027
5	20.06.2027	20.12.2027	13.12.2027	16.06.2027	20.12.2027

6	20.12.2027	20.06.2028	12.06.2028	15.12.2027	20.06.2028
7	20.06.2028	20.12.2028	13.12.2028	14.06.2028	20.12.2028
8	20.12.2028	20.06.2029	13.06.2029	15.12.2028	20.06.2029

5.3 Naliczanie odsetek

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

5.3.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, do Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, do Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, do Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5.

5.4 Obliczenie Kwoty Odsetek

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

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

gdzie:

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

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

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

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

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

5.5 Ustalenie Stopy Procentowej

Definicje na potrzeby ustalania Stawki Bazowej:

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

„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej” z zastrzeżeniem punktu 5.5.11 oznacza dzień przypadający na 3 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

„**Kontrahent Centralny**” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może nim być LCH Ltd, KDPW_CCP S.A. lub inny kontrahent centralny.

„**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 5.5.8 poniżej.

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

„**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR, w tym w szczególności, Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych.

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

„**Stopa Procentowa**” oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej), według której naliczana będzie Kwota Odsetek za wszystkie Okresy Odsetkowe.

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

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

„**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 5.5.6 – 5.5.12, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji.

- 5.5.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o Marżę.
- 5.5.2 Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR dla Właściwego Tenoru publikowanej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- 5.5.3 Jeżeli Stopa Bazowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości Stopy Procentowej w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że Stopa Bazowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.
- 5.5.4 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, a brak możliwości ustalenia Stopy Bazowej nie jest związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Stopa Bazowa jest równa ostatniej dostępnej wartości WIBOR dla Właściwego Tenoru.
- 5.5.5 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej, a Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR.

5.5.6 Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR, w szczególności wskaźnik, który rekomendowała (w najnowszej wydanej rekomendacji) Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
- (iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR administrator WIBOR;
- (v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
- (vi) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

5.5.7 Emitent stosuje metody, o których mowa w punkcie 5.5.6 powyżej, w kolejności od punktu 5.5.6 (i) do punktu 5.5.6 (vi). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
- (iii) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w punkcie 5.5.6 (v) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
- (iv) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 5.5.6 (i) do 5.5.6 (iv) powyżej:
 - (a) Podmiot Wyznaczający, na podstawie rekomendacji którego ustalono Wskaźnik Alternatywny, wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (b) Podmiot Wyznaczający, na podstawie rekomendacji którego ustalono Wskaźnik Alternatywny, wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (v) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 5.5.6 (i) do 5.5.6 (iv) powyżej Podmiot Wyznaczający, na podstawie rekomendacji którego ustalono Wskaźnik Alternatywny, nie odniósł się do Korekty

lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 5.5.6 (vi) powyżej:

- (a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- (b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- (c) mediana różnic jest ustalana:
 - A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR;
 - B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

- 5.5.9 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej).
- 5.5.10 Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane na zlecenie Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony Uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 20 (Zawiadomienia) informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana.
- 5.5.11 Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego lub treści rekomendacji, zgodnie z którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny.
- 5.5.12 Jeśli metoda lub rekomendacja, zgodnie z którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny, wskazuje na potrzebę dokonania w Warunkach Emisji innych zmian dostosowawczych, dotyczących sposobu ustalania oprocentowania w związku ze stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego, w tym zmian wynikających z wymogów Rynku ASO lub KDPW, takie zmiany stosuje się zgodnie z zastosowaną metodą lub rekomendacją, w oparciu o którą został ustalony Wskaźnik Alternatywny. Zmiany stosuje się na mocy istniejących postanowień Warunków Emisji, bez konieczności wprowadzania osobnych zmian do Warunków Emisji w trybie wymagającym zgód Obligatariuszy, Zgromadzenia Obligatariuszy lub Emitenta.
- 5.5.13 W przypadku gdy zgodnie z punktem 5.5.5 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów 5.5.4 – 5.5.9 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem Korekty.
- 5.5.14 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 5.6 W Dniu Ustalenia Stopy Procentowej przypadającym przed danym Dniem Płatności Odsetek, Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Bazowej i o wysokości Kwoty Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Emitent będzie informował KDPW o wysokości

Kwoty Odsetek zgodnie z Regulacjami KDPW, a od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynek ASO tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego będą przekazywane zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego Rynek ASO z zastrzeżeniem punktu 5.5.10 powyżej.

6. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

- 6.1 Płatności Kwot do Zapłaty będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty.
- 6.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 6.3 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 6.4 Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariusza spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku bankowego nie stanowi odpowiedniego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

7. ZOBOWIĄZANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

7.1 Zobowiązania dotyczące Wskaźników Finansowych

7.1.1 Zobowiązania dotyczące Wskaźnika Finansowego I

Emitent zobowiązuje się zapewnić, że od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu, na dany Dzień Badania, Wskaźnik Finansowy I będzie miał wartość nie wyższą niż **0,6x**.

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

„**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, jednakże z wyłączeniem wszystkich innych środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania.

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

7.1.2 Zobowiązania dotyczące Wskaźnika Finansowego II

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

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

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

7.2 Zobowiązania sprawozdawcze

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

- 7.2.1 w terminie 10 dni od daty publikacji zaudytowanego, rocznego Raportu Okresowego Emitenta – Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych wraz ze szczegółowymi wyliczeniami.
- 7.2.2 w terminie 10 dni od publikacji półrocznego Raportu Okresowego Emitenta - Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych wraz ze szczegółowymi wyliczeniami.
- 7.2.3 jeżeli w ww. Raportach Okresowych Emitenta nie będą pokazane wszystkie wartości wykorzystywane do wyliczenia Wskaźników Finansowych, wówczas Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych będzie sporządzone przez biegłego rewidenta.
- 7.2.4 Emitent zobowiązuje się udostępniać Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 kopie odpowiednich Materiałów Informacyjnych w następujących terminach:
 - 7.2.4.1 sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD wraz z opiniami biegłego rewidenta i Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych - w ciągu 6 miesięcy od końca danego roku obrotowego, chyba że przepisy szczególne wskażą inny termin na zatwierdzenie rocznych sprawozdań finansowych;
 - 7.2.4.2 sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za pierwsze półrocze wraz z Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych - w ciągu 3 miesięcy od zakończenia półrocza;
 - 7.2.4.3 sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa skonsolidowane lub odpowiednio jednostkowe (od momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania zgodnie z punktem 13.1) sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD za I oraz III kwartał danego roku - w terminie 45 dni od zakończenia kwartału (jeżeli takie sprawozdania są sporządzane).

8. OGÓLNE ZASADY WYKUPU OBLIGACJI

- 8.1 Obligacje będą wykupywane w każdym Dniu Wykupu, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta bądź w dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5.
- 8.2 Obligacje będą podlegały częściowemu wykupowi w następujących terminach (każda z tych dat będzie dalej określana jako „**Dzień Wykupu**”) w następujących proporcjach:

Nr	Kwota Częściowego Wykupu na jedną Obligację	Dzień Wykupu
1.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający na koniec szóstej okresu odsetkowego
2.	100,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający na koniec siódmego okresu odsetkowego.
3.	800,00 PLN	Dzień Płatności Odsetek przypadający na koniec ósmego okresu odsetkowego.

- 8.3 Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Jeżeli Dzień Wykupu, Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO , Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dzień wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5 przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 oraz 8.5, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 8.4 W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, chociażby Dzień Wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 8.5 W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 8.6 Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu, o którym mowa w punkcie 8.4 lub odpowiednio 8.5 Należność Główną posiadanych przez takiego Obligatariusza Obligacji (pomniejszonych o dokonane płatności rat wykupu) takich Obligacji wraz z Kwotami Odsetek za czas od dnia rozpoczęcia ostatniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub odpowiednio przekształcenie do dnia otwarcia likwidacji, dnia połączenia, dnia podziału lub odpowiednio dnia przekształcenia (włącznie z tym dniem).
- 8.7 Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

9. WCZĘSNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

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

zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej **12 Dni Roboczych** przed Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w sposób określony w punkcie 20.1. Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta na podstawie niniejszego punktu 9 może nastąpić w Dniu Płatności Odsetek przypadającym na koniec : (i) **czwartego** okresu odsetkowego; (ii) **piątego** okresu odsetkowego; (iii) **szóstego** okresu odsetkowego; (iv) **siódmego** okresu odsetkowego.

- 9.2 Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie Dzień Płatności Odsetek wskazany w zawiadomieniu o wykonaniu przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, chyba że wykup w tym dniu nie będzie możliwy do przeprowadzenia zgodnie z Regulacjami KDPW. W takim przypadku Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie najwcześniejszy dzień możliwy zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 9.3 W przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Obligacje będą wykupywane za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.
- 9.4 W Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent dokona wykupu Obligacji, płacąc Obligatariuszom za każdą Obligację kwotę obliczoną jako suma:
- 9.4.1 Kwoty Wcześniejszego Wykupu; oraz
- 9.4.2 Premii z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczonej jako procent wykupowanej Należności Głównej, w zależności od danego numeru Okresu Odsetkowego, w którym nastąpi Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, następująco:

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczona jako procent wykupowanej Należności Głównej Obligacji
4	0,8%
5	0,6%
6	0,4%
7	0,1%

10. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZY

- 10.1 Obligatariusz ma prawo żądać dokonania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w przypadku:
- 10.1.1 wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania wskazanego w punkcie 11; lub
- 10.1.2 wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu wskazanej w punkcie 12, z zastrzeżeniem punktu 10.3.1 oraz 10.3.2. lub;
- 10.1.3 zmiany Warunków Emisji zgodnie z punktem 4.2.9 i wystąpienia przypadku opisanego w punkcie 10.4.
- 10.2 Wcześniejszy wykup Obligacji w sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.
- 10.2.1 W sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”), w którym określi

datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania (**„Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania”**). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

- 10.2.1.1 wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu; oraz
- 10.2.1.2 doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu przypadającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.
- 10.2.2 Wykup Obligacji na skutek wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.
- 10.2.3 Dniem Ustalenia Praw do świadczenia z Obligacji w ramach wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania będzie dzień zgłoszenia Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek Żądania Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Ustalenia Praw, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.
- 10.2.4 Skuteczne złożenie przez danego Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 10.2.1 powyżej powoduje, że posiadane przez niego Obligacje stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania bez dodatkowych działań lub formalności.
- 10.2.5 W związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2(Przekazywanie informacji)), niezwłocznie nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych, do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.
- 10.3 Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu
- 10.3.1 W razie wystąpienia i trwania Podstawy Wcześniejszego Wykupu oraz (z zastrzeżeniem punktu 10.3.2) pod warunkiem podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Obligatariuszowi będzie przysługiwać prawo żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji. W związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2(Przekazywanie informacji)) niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych, do wiadomości pozostałych Obligatariuszy informację o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu.
- 10.3.2 Podjęcie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w punkcie 10.3.1 powyżej, nie będzie wymagane w odniesieniu do następujących przypadków:
- 10.3.2.1 (wskazanych w punkcie 12) przypadków stanowiących Podstawę Wcześniejszego Wykupu, posiadających następujące tytuły: (i) *„Naruszenie zobowiązań finansowych Emitenta (cross*

default)", (ii) „Wyplata dywidendy powyżej dozwolonego poziomu przez Emitenta", (iii) „Niewypłacalność lub egzekucja", (iv) „Zaprzestanie lub istotna zmiana działalności przez Emitenta", (v) „Rozwiązanie Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia Obligacji", (vi) „Brak zwołania lub odbycia się z winy Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy", (vii) „Brak podporządkowania zobowiązań z innych obligacji", (viii) „Niewprowadzenie, wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO"; (viii) „Brak wykupu Obligacji serii E"; lub,

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

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

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

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

- 10.3.5 Składając Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie Obligatariusz powinien:

- 10.3.5.1 wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię; oraz
- 10.3.5.2 doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy.
- 10.3.6 Dniem wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Wcześniejszego Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariuszy**”) będzie:
- 10.3.6.1 w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.1, 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po Terminie Zawiadomienia;
- 10.3.6.2 w przypadku, o którym mowa w punkcie 10.3.2, 20 (słownie: dwudziesty) Dzień Roboczy przypadający po dniu złożenia żądania wcześniejszego wykupu, o którym mowa w punkcie 10.3.2;
- 10.3.7 Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariuszy, będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.
- 10.3.8 Wykonanie prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji skutkuje tym, że Obligacje przedstawione przez Obligatariusza do wcześniejszego wykupu stają się wymagalne w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, a Kwota Wcześniejszego Wykupu będzie płatna w ww. dniu bez dodatkowych działań lub formalności.
- 10.4 Wcześniejszy wykup Obligacji w sytuacji zmiany Warunków Emisji zgodnie z punktem 4.2.9 i wystąpienia przypadku opisanego w punkcie 10.4
- 10.4.1 W sytuacji wystąpienia zmiany Warunków Emisji zgodnie z punktem 4.2.9, gdy w związku z tą zmianą, wartość Nieruchomości 1 w części obciążonej Hipoteką spadła poniżej 35% wartości wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji lub Nieruchomość 1 została całkowicie zwolniona spod Hipoteki, z zastrzeżeniem punktu 10.4.7 każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek pisemne żądanie wcześniejszego wykupu („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO**”), w którym określi datę wcześniejszego wykupu przypadającą nie wcześniej niż 5 Dnia Roboczego po dniu zgłoszenia Emitentowi (z kopią do Podmiotu Prowadzącego Rachunek) Żądania Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania („**Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO**”). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:
- 10.4.1.1 wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO; oraz
- 10.4.1.2 doręczyć Emitentowi wraz z Żądaniem Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO dokument potwierdzający, że Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji z terminem ważności tego dokumentu przypadającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO.

- 10.4.2 Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW i zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki.
- 10.4.3 Dniem Ustalenia Praw do świadczenia z Obligacji w ramach wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji wystąpienia zmiany Warunków Emisji zgodnie z punktem 4.2.9 będzie dzień zgłoszenia Emitentowi za pośrednictwem Podmiotu Prowadzącego Rachunek Żądania Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli z Regulacji KDPW będzie wynikał inny dzień, wówczas Dniem Ustalenia Praw, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym będzie najwcześniejszy możliwy dzień określony w ww. regulacjach.
- 10.4.4 Skuteczne złożenie przez danego Obligatariusza Żądania Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO w trybie określonym w punkcie 10.4.1 powyżej powoduje, że posiadane przez niego Obligacje stają się wymagalne i płatne w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO (włącznie) będą płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO bez dodatkowych działań lub formalności.
- 10.4.5 W przypadku wystąpienia zmiany Warunków Emisji zgodnie z punktem 4.2.9 do poziomu opisanego w punkcie 10.4.1, skutkującego możliwością złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, Emitent poda (zgodnie z punktem 22.2 (Przekazywanie informacji)) do wiadomości Obligatariuszy informację o wystąpieniu zmiany Warunków Emisji.
- 10.4.6 Obligatariusz może skorzystać z prawa Żądania Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO w terminie **30 dni od takiej zmiany**.
- 10.4.7 Obligatariuszowi nie przysługuje prawo Żądania Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w przypadku gdy:
- 10.4.7.1 zostanie ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa, w punkcie 4.2.10 i upłyne termin 6 miesięcy od dnia ustanowienia tej Hipoteki, oraz;
- 10.4.7.2 Wskaźnik Zabezpieczenia będzie równy lub wyższy niż 1 (jeden).

11. PRZYPADEK NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

- 11.1 Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania zachodzi, gdy ma miejsce którekolwiek z poniższych zdarzeń:
- 11.1.1 Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, tj. nie spełnił świadczenia pieniężnego na rzecz Obligatariuszy odpowiednio w Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, chyba że opóźnienie dokonania płatności jest niezawinione przez Emitenta i trwa nie dłużej niż 3 dni; lub
- 11.1.2 (i) Emitent nie ustanowił (lub nie spowodował ustanowienia) na dany moment w pełni ważnego i skutecznego któregośkolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 4 niniejszych Warunków Emisji (w tym dane zabezpieczenie nie posiada określonego pierwszeństwa wymaganego zgodnie z punktem 4) w tym nie złożył stosownego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, w szczególności w formie i terminach tam wskazanych, (ii) ustanowienie zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 4 niniejszych Warunków Emisji, z jakiegokolwiek przyczyny, w tym w związku ze sprzecznością z jakimkolwiek zobowiązaniem Emitenta lub danego podmiotu, skutkuje to nieważnością, nieskutecznością, niezgodnością z prawem albo nieegzekwowalnością zabezpieczenia Obligacji.

12. PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

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

12.1 Naruszenie określonych zobowiązań z Obligacji

Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał dowolne ze swoich zobowiązań wynikających z Warunków Emisji (inne niż Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania lub zobowiązanie do przekazania określonych informacji zgodnie z Warunkami Emisji) lub dokumentów zabezpieczenia Obligacji, chyba że takie naruszenie zostanie usunięte w terminie 30 dni kalendarzowych od dnia wystąpienia danego naruszenia.

12.2 Naruszenie zobowiązań finansowych Emitenta (cross default)

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

- a) łączna wartość wymagalnych lub odpowiednio naruszonych zobowiązań finansowych Emitenta jakiegokolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, z wyłączeniem Poręczyciela, o których mowa powyżej, będzie niższa niż 3.000.000 PLN (słownie: trzy miliony złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia); lub,
- b) łączna wartość wymagalnych lub odpowiednio naruszonych zobowiązań finansowych Poręczyciela, o których mowa powyżej, będzie niższa niż 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia); lub,
- c) w przypadku braku płatności - wymagalne zobowiązania finansowe Emitenta, jakiegokolwiek spółki należącej do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, z wyłączeniem Poręczyciela, których wartość będzie wyższa niż 3.000.000 PLN (słownie: trzy miliony złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia), zostaną przez Emitenta, jakąkolwiek spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie spłacone w terminie 30 dni od dnia wymagalności; lub,
- d) w przypadku braku płatności - wymagalne zobowiązania finansowe Poręczyciela, których wartość będzie wyższa niż 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych) (lub równowartość tej kwoty w innych walutach według kursu średniego NBP z dnia takiego zdarzenia), zostaną przez Poręczyciela spłacone w terminie 30 dni od dnia wymagalności.

12.3 Przekroczenie dozwolonego poziomu Wskaźnika Finansowego

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

12.4 **Naruszenie wartości Przedmiotu Hipoteki**

Wskaźnik Zabezpieczenia spadnie poniżej 1, a sytuacja ta nie ulegnie naprawie w terminie 30 dni, przy czym za naprawę sytuacji rozumie się złożenie stosownych wniosków o wpis Hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej w trybie opisanym w punkcie 4.2.10, tak aby wartość Wskaźnika Zabezpieczenia przy uwzględnieniu Nieruchomości Dodatkowej była nie niższa niż 1.

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

W okresie od Dnia Emisji do ostatniego Dnia Wykupu Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy lub innego świadczenia na poczet akcjonariuszy Emitenta w kwocie przekraczającej **30% zysku netto Emitenta** (skonsolidowanego do momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania, z wyłączeniem wyniku netto wypracowanego przez spółkę Marywilska 44) lub doszło do wypłaty dywidendy lub innego świadczenia na poczet akcjonariuszy Emitenta w kwocie przekraczającej **30% zysku netto Emitenta** (skonsolidowanego do momentu zakończenia sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych przez Emitenta na dany Dzień Badania, z wyłączeniem wyniku netto wypracowanego przez spółkę Marywilska 44) wykazanego w opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta (od momentu zakończenia przygotowywania przez Emitenta sprawozdań skonsolidowanych).

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

- a) Emitent udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń zabezpieczających lub w jakikolwiek inny sposób udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do wykonania zobowiązania za podmioty nienależące do Grupy Kapitałowej Emitenta lub też udzieli pożyczek do podmiotów nienależących do Grupy Kapitałowej Emitenta w łącznej wartości przekraczającej: 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych), chyba że:
- (i) poręczenie udzielone zostanie na rzecz banków lub innych instytucji finansowych kredytujących działalność Poręczyciela lub podmiotów z Grupy Kapitałowej MIRBUD, lub;
 - (ii) termin ich spłaty nie będzie przypadać przed ostatnią Datą Wykupu, lub;
 - (iii) udzielenie pożyczki lub nabycie obligacji lub dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez inny podmiot jest elementem transakcji mającej doprowadzić do nabycia na rzecz Emitenta, udziałów, akcji w Spółkach prawa handlowego lub aktywów nieruchomościowych na cele do prowadzenia działalności polegającej na realizacji projektów deweloperskich
- b) Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczeń lub w jakikolwiek inny sposób udzieli zabezpieczenia lub zobowiąże się do wykonania zobowiązania za zobowiązania podmiotów niebędących Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej MIRBUD w łącznej wartości przekraczającej: 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych). Nie dotyczy to gwarancji oraz poręczeń udzielanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej MIRBUD na rzecz podmiotów trzecich za związane z prowadzoną przez takie podmioty działalnością, polegającą na realizacji inwestycji budowlano-montażowych i związanych z realizowanymi przez Poręczyciela inwestycjami budowlano-montażowymi.

- c) Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczek podmiotom niebędącym Emitentem lub podmiotem z Grupy Kapitałowej MIRBUD lub nabędzie obligacje emitowane przez takie podmioty, chyba że:
- (i) łączna kwota wyżej wymienionych pożyczek, objętych obligacji lub innych instrumentów dłużnych będzie niższa niż 5.000.000,00 PLN (słownie: pięć milionów złotych) w stosunku do wszystkich podmiotów; lub
 - (ii) termin ich spłaty nie będzie przypadać przed ostatnią Datą Wykupu; lub
 - (iii) udzielenie pożyczki lub nabycie obligacji lub dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez inny podmiot jest elementem transakcji mającej doprowadzić do nabycia na rzecz Emitenta, Poręczyciela lub podmiotu z Grupy Kapitałowej MIRBUD udziałów lub akcji w Spółkach prawa handlowego lub aktywów nieruchomościowych niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej wyżej wskazanych podmiotów.

12.7 Transakcje nierynkowe

Emitent, podmiot wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie dokona zbycia lub innego rozporządzenia na rzecz podmiotu niebędącego odpowiednio Emitentem lub Poręczycielem, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiegokolwiek części swoich aktywów na warunkach innych niż rynkowe, i łączna wartość tego typu transakcji w roku obrotowym przekroczy 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych), przy czym sprzedaż z odroczoną płatnością (powyżej trzech miesięcy) uważana jest również za sprzedaż na warunkach nierynkowych.

12.8 Niewykonanie prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych

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

12.9 Niewypłacalność lub egzekucja

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

- (a) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie stał się niewypłacalny w rozumieniu Prawa Upadłościowego lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu Prawa Restrukturyzacyjnego;
- (b) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie uznał na piśmie swoją niewypłacalność;
- (c) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złożył wniosek o ogłoszenie własnej upadłości;

- (d) Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złożył wniosek o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego;
- (e) Wierzyciel Emitenta, któregośkolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta, któregośkolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie. Wyjątkiem jest sytuacja, w której wniosek taki będzie bezzasadny, bezpodstawny w świetle obowiązujących powszechnie przepisów prawa, złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony lub odrzucony w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni;
- (f) ze względu na trudności w spłacie zobowiązań, Emitent, którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie przystąpi do negocjacji z wierzycielami lub podjęte zostaną działania (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie zgromadzenia wspólników) mające na celu zawarcie przez Emitenta, któregośkolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie umowy typu "standstill" lub układu z wierzycielami;
- (g) podjęta zostanie decyzja o rozwiązaniu bądź otwarciu likwidacji Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie;
- (h) w odniesieniu do majątku Emitenta, któregośkolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie wyznaczony zostanie syndyk, zarządca, lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie syndyka, zarządcy, administratora lub urzędnika mającego pełnić podobne funkcje, przy czym nie dotyczy to ustanowienia tymczasowego nadzorca sądowego nad Emitentem, podmiotami z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotem Ustanawiającym Zabezpieczenie na skutek złożenia przez wierzyciela danego podmiotu wniosku o upadłość, który będzie bezzasadny, bezpodstawny w świetle obowiązujących powszechnie przepisów prawa, złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony lub odrzucony w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu); lub
- (i) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, któregośkolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, z wyłączeniem Poręczyciela, na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego wystawionego odpowiednio przeciw Emitentowi, któremukolwiek z podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotowi Ustanawiającemu Zabezpieczenie wchodzącemu w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, z wyłączeniem Poręczyciela, dokonano zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub wszczęto na podstawie tego tytułu egzekucję roszczeń o wartości przekraczającej w danym czasie 3.000.000 PLN (słownie: trzy miliony złotych) i takiego zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji nie uchylono lub nie umorzono w ciągu 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od jego ustanowienia lub rozpoczęcia, chyba że odpowiednio Emitent, dany podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, z wyłączeniem Poręczyciela, złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

- (j) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Poręczyciela, na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego wystawionego przeciw Poręczycielowi, dokonano zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub wszczęto na podstawie tego tytułu egzekucję roszczeń o wartości przekraczającej w danym czasie 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych) i takiego zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji nie uchylono lub nie umorzono w ciągu 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od jego ustanowienia lub rozpoczęcia, chyba że Poręczyciel, złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.
- (k) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie nie wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, z wyłączeniem Poręczyciela, na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego wystawionego przeciw Podmiotowi Ustanawiającemu Zabezpieczenie nie wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, z wyłączeniem Poręczyciela, dokonano zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub wszczęto na podstawie tego tytułu egzekucję roszczeń o wartości przekraczającej w danym czasie 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych) i takiego zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji nie uchylono lub nie umorzono w ciągu 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od jego ustanowienia lub rozpoczęcia, chyba że Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie nie wchodzący w skład Grupy Kapitałowej Emitenta, z wyłączeniem Poręczyciela, złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu Postępowania Cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

12.10 Rozwiązanie Emitenta lub podmiotu udzielającego zabezpieczenia Obligacji

- (a) Emitent lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione) uległ rozwiązaniu lub zostało otwarte postępowanie likwidacyjne Emitenta, któregośkolwiek z Podmiotów Ustanawiających Zabezpieczenia Obligacji lub Poręczyciela zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione); lub
- (b) Emitent, którykolwiek z Podmiotów Ustanawiających Zabezpieczenie Obligacji lub Poręczyciel zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione) przeniósł poza granice Rzeczypospolitej Polski centrum podstawowych interesów Emitenta lub odpowiednio danego podmiotu udzielającego zabezpieczenia, zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 w sprawie postępowania upadłościowego z dnia 20 maja 2015 r. (wersja przekształcona) lub miejsce, z którego Emitent, dany podmiot udzielający zabezpieczenia Obligacji lub Poręczyciel zgodnie z punktem 4 (niezależnie od tego, czy takie zabezpieczenie jest ustanowione) kieruje swoimi interesami.

12.11 Zaprzestanie lub istotna zmiana działalności przez Emitenta

Emitent bez zgody zgromadzenia Obligatariuszy zaprzestanie prowadzenia podstawowej dla siebie działalności gospodarczej polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieskalnych.

12.12 Zmiana kontroli nad Emitentem

Nastąpi sytuacja, w której MIRBUD będzie w bezpośrednim lub pośrednim posiadaniu akcji Emitenta w liczbie zapewniającej mniej niż 51% ogólnej liczby głosów przypadających na wszystkie akcje Emitenta, chyba że zostanie podjęta stosowna Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażająca zgodę na zaistnienie takiej sytuacji.

12.13 Podział lub połączenie Emitenta

Bez zgody udzielonej w stosowanej Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta lub jego przekształcenie w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych.

12.14 Zmiana kontroli nad Poręczycielem

Wystąpi sytuacja, w której:

- (a) Pan Jerzy Mirgos wraz z rodziną utraci posiadanie akcji Poręczyciela uprawniających do wykonywania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Poręczyciela co najmniej 33 % procent głosów przypadających na wszystkie akcje Poręczyciela; lub
- (b) Jakakolwiek inna osoba lub podmiot nieposiadający osobowości prawnej bezpośrednio lub pośrednio, działając samodzielnie lub w wykonaniu porozumień zawartych z innymi osobami lub podmiotami nie posiadającymi osobowości prawnej uzyska prawa do wykonywania większej ilości głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Poręczyciela niż Pan Jerzy Mirgos wraz z rodziną;

- chyba że zostanie podjęta stosowna Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażająca zgodę na zaistnienie takiej sytuacji.

12.15 Wprowadzenie w błąd w ramach dokumentacji emisyjnej

Emitent lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie lub osoba reprezentująca Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie podała w Materiałach Informacyjnych, Dokumentach Zabezpieczenia lub do wiadomości publicznej, Organizatorowi Emisji lub Obligatariuszom błędną informację, co do istotnych dla Obligacji kwestii, a błąd ten nie został skorygowany lub sprostowany w ciągu 5 Dni Roboczych.

12.16 Niewprowadzenie, wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO

Obligacje Emitenta nie zostaną wprowadzone do obrotu na ASO lub nie dojdzie do notowania Obligacji na ASO w terminie wskazanym w Warunkach Emisji, zostaną wykluczone z takiego obrotu lub obrót nimi na ASO zostanie zawieszony, z wyjątkiem zawieszenia obrotu Obligacjami w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji lub zawieszenia obrotu z przyczyn niezależnych od Emitenta.

12.17 Wycofanie akcji MIRBUD S.A. z obrotu na GPW

Akcje MIRBUD S.A. zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub obrót nimi został zawieszony na skutek naruszenia przepisów prawa lub regulacji giełdowych.

12.18 Niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków informacyjnych

Emitent nie wykonał lub nienależyte wykonał swoje zobowiązanie do przekazania Materiałów Informacyjnych oraz informacji zgodnie z punktem 7 oraz 22 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 3 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

12.19 Brak zwołania lub odbycia się z winy Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent nie zwołał w terminie 10 dni od dnia złożenia wniosku Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 1/10 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) w związku z

udokumentowanym wystąpieniem i trwaniem przypadku naruszenia, chyba że wniosek taki zostanie cofnięty przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli lub celowo uniemożliwia zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy lub Emitent nie opublikował Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

12.20 **Brak podporządkowania zobowiązań z innych obligacji**

W okresie do ostatniego Dnia Wykupu: (i) Emitent lub którakolwiek spółka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej Emitenta bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy wyemituje nowe obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe o terminie wymagalności należności głównej wcześniejszym niż ostatni Dzień Wykupu, chyba że środki z tej Emisji zostaną przeznaczone na całkowity wykup Obligacji (ii) Emitent bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy wyemituje nowe obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put) lub (iii) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich obligacji.

12.21 **Złamanie zasady *pari passu***

Obligacje przestały mieć status nieodwołalnego, bezwarunkowego i niepodporządkowanego zobowiązania Emitenta, równego i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) co najmniej równego względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

12.22 **Spory**

- (a) W stosunku do Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, z wyłączeniem Poręczyciela, wszczęte są postępowania sądowe, arbitrażowe, administracyjne lub podobne, gdzie łączna wartość przedmiotu sporu lub postępowania przekracza równowartość kwoty 10% kapitałów własnych liczonej w odniesieniu do danego podmiotu.
- (b) W stosunku do Poręczyciela wszczęte są postępowania sądowe, arbitrażowe, administracyjne lub podobne, gdzie łączna wartość przedmiotu sporu lub postępowania przekracza równowartość kwoty 30% kapitałów własnych.

12.23 **Zajęcie majątku**

Nastąpi jakiegokolwiek zajęcie i/lub obciążenie majątku:

- (a) Emitenta, podmiotu wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie z wyłączeniem Poręczyciela, w wyniku, między innymi, wyłączenia (poza wyłączeniem za wypłatą odszkodowania na podstawie ustawy), wszczęcia egzekucji lub udzielenia zabezpieczenia przez sąd, przy czym w przypadku aktywów niestanowiących zabezpieczenia Obligacji, brane będą zajęcia i/lub obciążenia o wartości powyżej 3.000.000,00 PLN (słownie: trzy miliony złotych) na każdy Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie.
- (b) Poręczyciela w wyniku, między innymi, wyłączenia (poza wyłączeniem za wypłatą odszkodowania na podstawie ustawy), wszczęcia egzekucji lub udzielenia zabezpieczenia przez sąd, przy czym w przypadku aktywów niestanowiących zabezpieczenia Obligacji, brane będą zajęcia i/lub obciążenia o wartości powyżej 10.000.000,00 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych),

przy czym w przypadku nieruchomości stanowiących zabezpieczenie Obligacji Emitentowi przysługuje 30 dni na konwalidację tego uchybienia poprzez ustanowienie nowego zabezpieczenia w postaci ustanowienia hipoteki na nowej nieruchomości, w sposób wskazany w punkcie 4.2.

12.24 Istotny niekorzystny wpływ (*Material Adverse Change*)

Zaistniało jakiegokolwiek zdarzenie, które ma lub może mieć istotny niekorzystny wpływ na zdolność Emitenta podmiotu z Grupy Kapitałowej Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie do wykonywania zobowiązań do zapłaty wynikających z Warunków Emisji lub Dokumentów Zabezpieczeń Obligacji, o których mowa w punkcie 4 w momencie, w którym takie zobowiązania staną się wymagalne, w tym każde zdarzenie, które ma lub może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, aktywa lub sytuację finansową Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Zabezpieczenie, które ma wpływ na jego zdolność do wykonywania jego zobowiązań do zapłaty wynikających z Warunków Emisji lub dowolnego z dokumentów zabezpieczenia Obligacji, o których mowa w punkcie 4 w momencie, w którym takie zobowiązania stały się wymagalne.

12.25 Zabezpieczenia i dokumenty zabezpieczeń Obligacji

- (a) Wystąpi jedno z następujących zdarzeń: (i) Przedmiot Hipoteki lub przedmiot Cesji zostanie obciążony zabezpieczeniami na rzecz osób trzecich lub roszczeniami osób trzecich, które ubezskutekniają lub ograniczają pierwszeństwo Obligatariuszy do zaspokojenia się z Przedmiotu Hipoteki lub odpowiednio przedmiotu Cesji z zastrzeżeniem punktu 4.2.5; (ii) w przypadku wygaśnięcia Hipoteki lub jej części, podmiot, który ustanowił Hipotekę rozporządzi opróżnionym miejscem hipotecznym w inny sposób niż na zabezpieczenie Obligacji, chyba że Warunki Emisji stanowią inaczej; (iii) Emitent dokona zmian w umowie z Administratorem Zabezpieczenia które mogłyby naruszyć prawa Obligatariuszy, naruszy postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń lub rozwiąże umowę z Administratorem Zabezpieczeń; (iv) powołanie Administratora Zabezpieczeń okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez dowolnego z Obligatariuszy, Emitent nie powoła nowego podmiotu pełniącego taką funkcję.
- (b) Hipoteki wskazane w punkcie 4.2.1 nie zostaną wykreślone z księgi wieczystej Nieruchomości 1 w terminie **9 (dziewięciu) miesięcy od Dnia Emisji**, przy czym nie dotyczy to sytuacji opisanej w punkcie 4.2.5.
- (c) Oświadczenie oraz poręczenie, o którym mowa w pkt 4.2.8. nie zostaną ustanowione w terminie tam wskazanym.

12.26 Umowy ubezpieczenia

Emitent lub odpowiednio Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie nie posiada umów ubezpieczenia majątku dla Nieruchomości Ubezpieczonych, na którym ustanowione jest zabezpieczenie Obligacji zawartych na następujących warunkach: (i) umowy ubezpieczenia są zawarte z zakładami ubezpieczeń powszechnie uważanymi za wiarygodne i renomowane; (ii) w ramach powyższych umów dany przedmiot zostanie ubezpieczony co najmniej od ryzyka wystąpienia szkody polegającej na utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu ubezpieczonego mienia; przy czym jeżeli w określonej sytuacji gospodarczej lub prawnej zawarcie danej umowy ubezpieczenia będzie niemożliwe lub nieuzasadnione, Emitent lub odpowiednio Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie będzie miał prawo do niezawierania danej umowy ubezpieczenia, jeżeli zawarcie takiej umowy nie będzie stanowiło naruszenia działania z należytą starannością zawodową ani przyjętej praktyki biznesowej. W celu

uniknięcia wątpliwości, na Dzień Emisji Nieruchomość 1 nie ma obowiązku posiadania ubezpieczenia.

12.27 Nabycie akcji lub udziałów emitenta obligacji

Emitent dokona nabycia akcji lub udziałów innego podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Emitenta, wskutek czego podmiot ten znajdzie się pod kontrolą Emitenta, przy czym podmiot ten wraz ze swoimi jednostkami zależnymi będzie w czasie objęcia kontroli emitentem obligacji, których termin wykupu przypadnie przed Dniem Wykupu. Niniejszy punkt nie ma zastosowania do nabycia akcji lub udziałów innego podmiotu, gdzie faktycznym celem transakcji jest pozyskanie nieruchomości na cele realizacji inwestycji deweloperskich.

12.28 Brak wykupu Obligacji serii E

Na Dzień Emisji jakiegokolwiek Obligacje serii E nie zostaną wykupione.

13. OBLICZANIE WSKAŹNIKA FINANSOWEGO

13.1 Emitent będzie obliczał wartość Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II według stanu na każdy Dzień Badania na podstawie danych zawartych w ostatnim opublikowanym rocznym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz odpowiednio danych zawartych w ostatnim opublikowanym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta sporządzonym zgodnie z obowiązującymi zasadami MSSF. Od momentu zaprzestania przygotowywania przez Emitenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitent będzie obliczał wartość Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II na podstawie danych zawartych w ostatnim opublikowanym rocznym, jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz odpowiednio danych zawartych w ostatnim opublikowanym półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta sporządzonym zgodnie z obowiązującymi zasadami MSSF.

13.2 Emitent zobowiązany jest udostępniać Obligatariuszom w sposób wskazany w punkcie 20 (Zawiadomienia) informację o wysokości Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II sporządzoną zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 do Warunków Emisji w terminie 10 dni od dnia publikacji odpowiednio półrocznego lub rocznego sprawozdania finansowego Emitenta.

14. WYPŁATA ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH, REGULACJE KDPW

14.1 Wypłata świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wykup Obligacji, w tym jakiegokolwiek wcześniejszy wykup Obligacji będą dokonywane:

14.1.1 za pośrednictwem KDPW i zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem Regulacji KDPW;

14.1.2 w razie rozbieżności w tym zakresie pomiędzy Warunkami Emisji a Regulacjami KDPW rozstrzygające będą Regulacje KDPW.

15. OPODATKOWANIE

15.1 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

15.2 Każdy Obligatariusz, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jest zobowiązany dostarczyć Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Certyfikat Rezydencji oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek, w terminie i na zasadach określonych przez Podmiot

Prowadzący Rachunek. Brak dostarczenia Certyfikatu Rezydencji oraz informacji i dokumentów zgodnie z powyższym zdaniem, będzie skutkował obliczeniem i pobraniem podatku z tytułu płatności dokonywanych z Obligacji zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego, bez względu na umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania.

15.3 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie 15 będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z powszechnie obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

15.4 Obliczenie i pobranie Podatku Dochodowego od płatności z tytułu Obligacji zostanie dokonane zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

16. PRZEDAWNIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

17. PRAWO WŁAŚCIWE

Zobowiązania wynikające z Obligacji podlegają prawu polskiemu.

18. FUNKCJA DEALERA I ORGANIZATORA EMISJI

18.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Organizator Emisji, Dealer oraz Administrator Zabezpieczeń nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Organizator Emisji, Dealer oraz Administrator Zabezpieczeń nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 Ustawy o Obligacjach.

18.2 Organizator Emisji oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo uczestniczyć w Zgromadzeniach Obligatariuszy.

18.3 Organizator Emisji, Dealer ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

19. SIEDZIBA EMITENTA, BIURO ORGANIZATORA EMISJI / AGENTA DOKUMENTACYJNEGO ORAZ BIURO ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

19.1 W Dniu Emisji, na potrzeby niniejszej serii Obligacji:

19.1.1 Siedziba Emitenta znajduje się w Skierniewicach pod adresem: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice.

19.1.2 Strona internetowa Emitenta: www.jhmdevelopment.pl.

19.1.3 Siedziba Organizatora Emisji/Agenta Dokumentacyjnego znajduje się w Warszawie pod adresem: ul. Złota 59, 00-120 Warszawa. Adres poczty elektronicznej do doręczania zawiadomień: wardcm@haitongib.com

19.1.4 Strona internetowa Organizatora Emisji: <https://www.haitongib.com/pl/gdzie-jestemy/warszawa>.

19.1.5 Siedziba Administratora Zabezpieczeń znajduje się w Warszawie pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa Adres poczty elektronicznej do doręczania zawiadomień: warsaw@actlegal-poland.com, piotr.smoluch@actlegal-poland.com.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji, wszelkie zawiadomienia kierowane będą do Obligatariuszy przez podanie ich do publicznej wiadomości przez Emitenta poprzez stronę internetową Emitenta (w oddzielnej zakładce dedykowanej

Obligacjom) oraz w formie raportu bieżącego, jeśli wynika to z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

20.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby Emitenta w każdym przypadku za potwierdzeniem odbioru.

20.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent jest obowiązany przekazywać, w postaci drukowanej, do Agenta Dokumentacyjnego, który pełni funkcję agenta dokumentacyjnego, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

20.4 Ogłoszenia i powiadomienia kierowane przez Administratora Zabezpieczeń do Obligatariuszy będą publikowane na stronie internetowej Organizatora Emisji oraz Emitenta.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

21.1 Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje, zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 1 do Warunków Emisji.

22. PRZEKAZYWANIE INFORMACJI

22.1 Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych.

22.2 Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w punkcie 22.3 poniżej o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w punkcie 11, 12, 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

22.3 Emitent będzie wypełniał obowiązki informacyjne zgodnie z regulaminem podmiotu prowadzącego rynek ASO.

23. WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO

Obligacje będą wprowadzone do ASO w dniu rejestracji Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW. Dzień pierwszego notowania Obligacji na ASO przypadnie nie później niż 30 dni od Dnia Emisji.

24. MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WARUNKÓW EMISJI

Niniejsze Warunki Emisji obligacji zostały sporządzone w **Skierniewicach** w dniu **27 maja 2025 r.**

25. ZAŁĄCZNIKI

25.1 Załącznik Umowa AZ – wyciąg z umowy administrowania zabezpieczeniami;

25.2 Załącznik nr 1 – Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

25.3 Załącznik nr 2 – Zaświadczenie o wskaźnikach finansowych;

25.4 Załącznik nr 3 – wycena Nieruchomości 1 /w odrębnym pliku/.

W IMIENIU EMITENTA:

Podpis:

KAJA MONIKA MIRGOS- Elektronicznie podpisany przez KAJA
KWIATKOWSKA MONIKA MIRGOS-KWIATKOWSKA
Data: 2025.05.27 18:34:49 +02'00'

Imię i nazwisko:

Podpis:

REGINA BISKUPSKA Elektronicznie podpisany przez
REGINA BISKUPSKA
Data: 2025.05.27 18:37:28 +02'00'

Imię i nazwisko:

**ZAŁĄCZNIK UMOWA AZ
DO WARUNKÓW EMISJI
WYCIĄG Z UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI**



Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

**BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

(„Administrator Zabezpieczeń”)

a

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH

(„Emisent”)

act legal main offices

Amsterdam
Belgrade
Bratislava
Brussels
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

1 / 20

SPIS TREŚCI

1.	DEFINICJE	4
2.	PRZEDMIOT UMOWY	7
3.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	7
4.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	10
5.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	11
6.	WYNAGRODZENIE I depozyt	12
7.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	14
8.	OBOWIĄZKI EMITENTA	15
9.	ZAWIADOMIENIA	18
10.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
ZAŁĄCZNIK I DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ		20



NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI (dalej jako „Umowa”) została zawarta w formie elektronicznej przez i poniędzy:

- (I) spółką pod firmą **JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, NIP: 8381812427, REGON: 100522155 oraz kapitał zakładowy w kwocie 173.000.000,00 PLN (w całości opłacony) zwaną dalej „**Emitentem**” lub „**Spółką**”, reprezentowaną łącznie przez dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu działającego łącznie z Prokurentem, spośród niżej wymienionych osób:
- a. RAJA MARGOS - KWIATKOWSKA – Prezes Zarządu
 - b. REGINA BISKUPSKA – Wiceprezes Zarządu
 - c. JERZY MARGOS - Wiceprezes Zarządu
 - d. SŁAWOMIR ZIOLKOWSKI - Członek Zarządu
 - e. JUSTYNA RYDLIK – BRONISZEWSKA – Prokurent
 - f. AGNIESZKA WRÓBEL – Prokurent
- a
- (II) spółką pod firmą **BSWW TRUST** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000606020, NIP: 6252564245, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy złotych), zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**”, reprezentowaną przez:
- Stanisława Bagińskiego** – Prezes Zarządu.

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwaną są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza przeprowadzić emisję nie więcej niż **75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy)** obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej **1000,00 zł (jeden tysiąc złotych)** każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **75.000.000,00 zł (siedemdziesiąt pięć milionów złotych)** („**Obligacje**”);
- (B) zgodnie z zamiarem Emitenta wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji mają zostać zabezpieczone:
- Poręczeniami, przy czym jako instrument uprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczycieli z tytułu Poręczeń, Poręczyciele złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu Się Egzekucji Poręczycieli, w zakresie opisanym szczegółowo w Warunkach Emisji;
 - Hipoteką, przy czym jako instrument uprawniający zaspokojenia Obligatariuszy z praw użytkownika wieczystego lub własności Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki, Emitent, Poręczyciel i/lub Podmiot Zobowiązany złożą na rzecz Administratora Hipoteki Oświadczenia o Poddaniu Się Egzekucji z Nieruchomości;

- Wekslam Własnym, przy czym jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksła Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Emitenta z Weksła Własnego;
 - Cesję,
- (C) Intencją Stron jest pełnienie przez Administratora Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń dla Poręczeń, Cesji i Weksła Własnego oraz administratora hipoteki dla Hipoteki;

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

W Umowie:

Cesja	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
Hipoteka	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Instrukcje Egzekucyjne	<p>oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik I (<i>Wzór Instrukcji Egzekucyjnej</i>) do Umowy, a "Instrukcja Egzekucyjna" oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzającego, iż dany Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji;

Instrukcje Szczegółowe	oznacza Instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub Instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia (o ile taki wzór został załączony do Zawiadomienia), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności. "Instrukcja Szczegółowa" oznacza którąkolwiek z nich.
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt. 3.4.8;
Nieruchomość lub Nieruchomości	ma znaczenie w Warunkach Emisji;
Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy.
Obligatariusz	oznacza każdego posiadacza Obligacji;
Obligatariusze Instruujący	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe, a "Obligatariusz Instruujący" oznacza którąkolwiek z takich osób;
Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji	oznacza łącznie Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji Poręczycieli, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości oraz Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Emitenta z Weksła Własnego;
Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji Poręczycieli	oznacza każde oświadczenie Poręczyciela lub Poręczyciela Dodatkowego o poddaniu się na rzecz Administratora Zabezpieczeń egzekucji z całego majątku Poręczyciela lub Poręczyciela Dodatkowego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań z tytułu każdego z Poręczeń, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości	oznacza każde oświadczenie Emitenta, Poręczyciela (lub Podmiotu Zobowiązanego o poddaniu się na rzecz Administratora Zabezpieczeń egzekucji z prawa własności/użytkowania włączystego danej Nieruchomości w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, na zasadach określonych w Warunkach Emisji.

Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki	oznacza oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki złożone przez Emitenta, i/lub Poręczyciela i/lub Podmiot Zobowiązany jako użytkownika wieczystego/właściciela Nieruchomości lub umowę o ustanowienie Hipoteki zawartą pomiędzy Emitentem i/lub Poręczycielem i/lub Podmiotem Zobowiązanym jako użytkownika wieczystego/właściciela Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń.
Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Emitenta z Weksła Własnego	oznacza oświadczenie Emitenta o poddaniu się na rzecz Administratora Zabezpieczeń egzekucji z Weksła własnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Podmiot Zobowiązany	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Poręczenie	oznacza poręczenie udzielone przez Poręczyciela na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Poręczenie Dodatkowe	oznacza każde z poręczeń udzielone przez Poręczyciela Dodatkowego na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Poręczenia	oznacza łącznie Poręczenie i Poręczenie Dodatkowe;
Poręczyciel	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Poręczyciel Dodatkowy	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, posiadacze których złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem wartości nominalnej Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
Ustawa o Hipotece	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1952 r. o księgach wieczystych i hipotece;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;

Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi;
Warunki Emisji	oznacza przyjęte przez Emitenta warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji;
Weksel Własny	oznacza weksel własny wystawiony przez Emitenta, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Wierzytelności	oznacza wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności wierzytelności o zapłatę odsetek od Obligacji, wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, wierzytelności z tytułu odsetek za opóźnienie oraz z tytułu poniesionych przez Obligatariuszy kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji;
Zabezpieczenie	oznacza Hipotekę, Hipotekę z Poręczeniem Dodatkowego, Cesję, Poręczenia oraz Weksel Własny lub – w zależności od kontekstu – jedno z nich;
Zawiadomienie	ma znaczenie nadane w pkt. 3.4.2 Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia Administratora Zabezpieczeń: (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczeń, Cesji i Weksla Własnego oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki i Hipoteki z Poręczeniem Dodatkowego, przy czym na rzecz Administratora Zabezpieczeń zostaną dodatkowo złożone Oświadczenia o Poddaniu Się Egzekucji, niestanowiące zabezpieczeń Obligacji, natomiast będące instrumentami ułatwiającymi usprawniającymi dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń w stosunku do Emitenta, Poręczycieli lub Podmiotu Zobowiązanego.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 30 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń zapoznał się z finalnym projektem Warunków Emisji przedstawionym mu przez Emitenta przed zawarciem Umowy i akceptuje ich treść.

3. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 3.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do:
 - 3.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Poręczeniami poprzez zawarcie umów Poręczeń;

- 3.1.2. przyjęcia złożonych na jego rzecz Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji Porezycieli;
 - 3.1.3. zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką poprzez przyjęcie lub zawarcie Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz dokonywania wszystkich czynności sądowych i pozasądowych niezbędnych do jej ustanowienia oraz zmiany;
 - 3.1.4. przyjęcia złożonych na jego rzecz Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji z Nieruchomości;
 - 3.1.5. zabezpieczenia Wierzytelności Cesją poprzez zawarcie umowy Cesji oraz dokonywania wszystkich czynności sądowych i pozasądowych niezbędnych do jej ustanowienia;
 - 3.1.6. zabezpieczenia Wierzytelności Wekslem Własnym;
 - 3.1.7. przyjęcia złożonego na jego rzecz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji Emitenta z Weksla Własnego;
 - 3.1.8. zabezpieczenia wierzytelności z Poręczenia Dodatkowego Hipoteką z Poręczenia Dodatkowego poprzez przyjęcie lub zawarcie Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz dokonywania wszystkich czynności sądowych i pozasądowych niezbędnych do jej ustanowienia oraz zmiany;
 - 3.1.9. przyjęcia złożonych na jego rzecz Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji z Nieruchomości z Poręczenia Dodatkowego;
 - 3.1.10. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wynikających z Poręczeń, Hipoteki, Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego, Cesji, Weksla Własnego oraz Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji;
 - 3.1.11. dokonywania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia lub Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji oraz Umowy, w tym wykonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie potrzebnym do ustanowienia oraz ochrony Zabezpieczeń, jak również egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Zabezpieczeń oraz do innych działań i czynności niezbędnych do wykonania Umowy.
- 3.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 3.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa oraz są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia lub Oświadczeniach o Poddaniu Się Egzekucji. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty takie wyraźnie stanowią inaczej.
- 3.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu sporządzonych w formie pisemnej lub równoważnej jej formie elektronicznej **Instrukcji Egzekucyjnych lub Instrukcji Szczegółowych**, na zasadach określonych poniżej.
- 3.4.1. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionego Zabezpieczenia, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji Wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne.

3.4.2. W przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt. 3.4.1 powyżej:

- (i) Administrator Zabezpieczeń w terminie 5 Dni Roboczych od otrzymania Instrukcji Egzekucyjnej poinformuje Obligatariuszy o czynnościach zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczenia, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin (nie krótszy niż 5 Dni Roboczych) w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie”);
- (ii) wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać przekazane Obligatariuszom w każdy możliwy sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń, w szczególności: (i) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (ii) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (iii) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza.

3.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej lub równoważnej jej formie elektronicznej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu.

3.4.4. Instrukcje Szczegółowe, przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu wykazności, o której mowa w pkt. 3.4.6 poniżej.

3.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczących poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu.

3.4.6. W przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50% Skorygowanej Wartości Obligacji, Instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”);

z zastrzeżeniem pkt 3.6 poniżej.

3.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 3.4, powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma obowiązek podejmować działania łączące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.

3.6. W związku z przewidzianą w Warunkach Emisji możliwością zmiany przedmiotu Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany składać Emitentowi odpowiednie oświadczenia opisane w Warunkach Emisji, po spełnieniu się wskazanych w tym dokumencie warunków, przy czym wykonanie powyższych zobowiązań Administratora Zabezpieczeń nie jest uzależnione od otrzymania przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek instrukcji, zgód lub innych oświadczeń Obligatariuszy.

3.7. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od działania zgodnie z instrukcjami złożonymi przez danych Obligatariuszy Instruujących, jak również od działania zgodnie z pkt. 3.5, powyżej, do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może

ponieść. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiązących nie będzie dysponował niezbędnymi środkami do pokrycia związanych z tym kosztów (z uwzględnieniem środków znajdujących się w depozycie, o którym mowa w pkt. 5 poniżej), wezwie Obligatariuszy do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.

- 3.8. W przypadku w którym Administrator Zabezpieczeń nie będzie dysponował środkami niezbędnymi do pokrycia kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Wiązących udostępnionymi przez Emitenta w ramach depozytu zgodnie z pkt 6.6, Umowy lub po wezwaniu Emitenta o udostępnienie zaliczki na pokrycie tych kosztów zgodnie z pkt 6.5, Umowy i nie otrzyma od Obligatariuszy środków niezbędnych do pokrycia kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Wiązących po wezwaniu Obligatariuszy do pokrycia tych kosztów zgodnie z pkt 3.5, Umowy, może wstrzymać się od ich wykonania i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchYLENIEM terminów procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie,
- 3.9. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich Obligatariuszy jest upoważniony do zastosowania wybranych przez siebie środków mających na celu ochronę praw Obligatariuszy, a w szczególności do:
- (i) złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczeń przeciwko Emitentowi, Poręczycielowi lub Podmiotowi Zobowiązanemu;
 - (ii) wystąpienia z powództwem przeciwko Emitentowi, Poręczycielowi lub Podmiotowi Zobowiązanemu;
 - (iii) złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotu Zobowiązanego;
 - (iv) wszczęcia egzekucji wobec Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotu Zobowiązanego.
- 3.10. Niezależnie od ewentualnego ośmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa. Na żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń w terminie 5 Dni Roboczych od otrzymania zadania Obligatariusza wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.

4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionego Zabezpieczenia, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji, Wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotom Zobowiązanym i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcję Egzekucyjną z zastrzeżeniem pkt 3.5, Umowy.
- 4.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za:
- 4.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia;
 - 4.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
 - 4.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenie.

- 4.3. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy, jeżeli dane Zabezpieczenie nie będzie mogło zostać ustanowione lub ustanowienie danego Zabezpieczenia okaże się nieskuteczne z przyczyn niezależnych od Administratora Zabezpieczeń.
- 4.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za wady prawne, wady fizyczne, czy własności przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności.
- 4.5. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 4.6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego, jeżeli działania te zostaną podjęte lub zaniechane zgodnie z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń.
- 4.7. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta oraz Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 18-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług). Ograniczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie ma zastosowania w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy na skutek winy umyślnej.
- 4.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (damnum emergens).

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń, w następującej kolejności:
 - 5.1.1. na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń
 - (i) przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instrukującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 7 Dni Roboczych od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia;
 - (ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego;
 - 5.1.2. na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instrukującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów i wynagrodzenia zgodnie z pkt. 3.6 Umowy;
 - 5.1.3. na zapłatę lub na poczet zapłaty niezapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt. 6 Umowy, jak również niezapłaconych

udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;

- 5.1.4. na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta
- 5.2. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z Zabezpieczeń innych niż Hipoteka, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego - – proporcjonalnie w stosunku do wysokości każdej z poniższych wierzytelności - rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:
 - 5.2.1. na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń
 - (i) przekaze tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instrukującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 7 Dni Roboczych, od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia;
 - (ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego.
 - 5.2.2. na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instrukującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów i wynagrodzenia zgodnie z pkt. 3.6 Umowy;
 - 5.2.3. na zapłatę lub na poczet zapłaty niezapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt. 6 Umowy, jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
 - 5.2.4. na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń, w zakresie opłat i kosztów o których mowa w pkt 5.1.2, 5.1.3, 5.2.2 oraz 5.2.3 Umowy, jest zobowiązany korzystać z kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji w następującej kolejności:
 - 5.3.1. w pierwszej kolejności – z kwot uzyskanych z realizacji Poręczenia oraz Weksla Własnego;
 - 5.3.2. w drugiej kolejności – z kwot uzyskanych z realizacji Hipoteki, Cesji, Poręczenia Dodatkowego oraz Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego.
- 5.4. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. WYNAGRODZENIE I DEPOZYT

- 6.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:
 - 6.1.1. za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń, jednorazowego wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości [REDACTED] netto;
 - 6.1.2. wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z zaspokajaniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, z zachowaniem praw Obligatariuszy i z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, który racjonalnie powinien być poświęcony przez pracowników,

współpracowników lub członków Zarządu Administratora Zabezpieczeń, w tym doradców prawnych, na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości [REDACTED] złotych, płatnej w złotych polskich.

- 6.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 6.1.1 powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT.
- 6.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 6.1.2. powyżej, płatne będzie miesięcznie z góry w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT, do której załącznikiem będzie zestawienie czasu pracy poświęconego przez pracowników, współpracowników lub członków Zarządu Administratora Zabezpieczeń na wykonanie przez nich obowiązków wynikających z Umowy, uwzględniający racjonalne i uzasadnione koszty, które zostały poniesione w związku z dochodzeniem Wierzytelności.
- 6.4. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt. 6.1. powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 6.5. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia samodzielnie kosztów wydatków i opłat sądowych, egzekucyjnych, notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy podatku od czynności cywilnoprawnych, związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich uzasadnionych, racjonalnie poniesionych i udokumentowanych kosztów pokrytych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Niezależnie od uprawnień Administratora Zabezpieczeń określonych w pkt. 3.6. Umowy, Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.
- 6.6. Depozyt
 - 6.6.1. Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora Zabezpieczeń Emitent wpłaci kwotę **20.000,00 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych i 00/100)** na rachunek bankowy BBWW Trust prowadzony przez Santander Bank Polska S.A. o numerze: 82 1090 2651 0000 0001 5902 8153, z następującym tytułem płatności: „Depozyt – zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami dla obligacji emitowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A.” w terminie najpóźniej do dnia 7 sierpnia 2024 r.
 - 6.6.2. Środki znajdujące się w depozycie Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony wykorzystać tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora Zabezpieczeń określonych w Umowie, w dokumentach ustanawiających Zabezpieczenie oraz przepisach prawa, jak i na pokrycie wymagalnego, a nie zaplanowanego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa powyżej.
 - 6.6.3. W przypadku, gdy jakiegokolwiek środków z depozytu zostaną wykorzystane przez Administratora Zabezpieczeń na zasadach określonych powyżej, wówczas Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia depozytu do kwoty określonej w pkt. 6.6.1 powyżej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Administratora Zabezpieczeń wezwania w tym zakresie.
 - 6.6.4. Środki znajdujące się w depozycie (i), po pomniejszeniu o wypłaty dokonane zgodnie z pkt. 6.6.2 powyżej) zostaną zwrócone Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygasnięcia wszystkich Zabezpieczeń, jednakże nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia przedstawienia dowodu spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji.

7. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

7.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia, w którym

- 7.1.1. nastąpi pełne zaspokojenie wszelkich Wierzytelności, lub
- 7.1.2. nastąpi wygaśnięcie Zabezpieczeń w wyniku okoliczności niestanowiących naruszenia Umowy, dokumentów będących podstawą ustanowienia Zabezpieczeń lub Warunków Emisji.

7.2. Strony uprawnione są do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

- 7.2.1. Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 30- (trzydziesto-) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie niewykonania lub niatęższego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy, z zastrzeżeniem, że uprzednio Emitent zostanie poinformowany o takim przypadku stwierdzenia naruszenia Umowy i wezwany do usunięcia naruszenia w dodatkowym terminie 7 (siedmiu) dni, a oświadczenie Administratora Zabezpieczeń o wypowiedzeniu Umowy będzie mogło zostać złożone wyłącznie w przypadku bezskutecznego upływu takiego dodatkowego terminu;
- 7.2.2. Emitent - z zachowaniem 30- (trzydziesto-) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak wyłącznie na następujących zasadach:
 - (i) wyłącznie w przypadku powierzenia funkcji administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi po uprzednim dokonaniu zmiany Warunków Emisji przewidujących zmianę administratora Zabezpieczeń i wskazującej inny podmiot do pełnienia takiej funkcji;
 - (ii) ze skutkiem wypowiedzenia nie wcześniej niż na dzień rozpoczęcia obowiązywania nowej umowy dotyczącej administrowania Zabezpieczeniami, zawartej z nowym administratorem Zabezpieczeń, wybranym zgodnie z pkt (i) powyżej.

7.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt. 7.2.1 powyżej, Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym agenta dokumentacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz - w granicach możliwości - Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczeń jest w takim wypadku zobowiązany kontynuować pełnienie swojej funkcji pomimo wygaśnięcia Umowy do czasu ustanowienia nowego administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt. 7.3. W przypadku, gdy do dnia wygaśnięcia Umowy na skutek jej wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt. 7.2.1 powyżej Emitent nie ustanowi nowego administratora Zabezpieczeń, Emitent ustanowi osobę trzecią wskazaną zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt. 7.3 (zdania poniżej) do pełnienia obowiązków Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie wezwie Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej wskazanej przez wszystkich Obligatariuszy lub przez zgromadzenie Obligatariuszy, nowym administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:

- 7.3.1. zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na której mocy ustaniowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń;
- 7.3.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń, Emitentem oraz Poręczyцелеm umowę, na której mocy na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia, a Emitent, Poręczyciel i/lub Podmiot Zobowiązany zroza na rzecz takiej osoby trzeciej Oświadczenia o Poddaniu Się

Egzekucji.

- 7.3.3. zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wpisanie w księgach wieczystych Nieruchomości nowego Administratora Zabezpieczeń jako administratora Hipoteki (lub Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego).
- 7.4. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, niniejsza Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż opisany w powyższych punktach, Strony jednak zobowiązują się do rozwiązania niniejszej Umowy, jeżeli:
 - 7.4.1. zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę w tym przedmiocie, lub
 - 7.4.2. zostaną zawarte jednostronne porozumienia pomiędzy wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie (w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach).
- 7.5. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z postanowieniami pkt. 7.4 Strony niezwłocznie powiadomią o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków w zakresie przewidzianym w niniejszej Umowie, chyba że zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednostronnych porozumieniach postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji). Strony zobowiązują się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty rozwiązania Umowy w powyższym trybie:
 - 7.5.1. Emitent zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,
 - 7.5.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń, Emitentem, Poręczycielem (lub Podmiotem Zobowiązany umowę, na mocy których na tę osobę trzecią przeniesione zostaną zabezpieczenia, a Emitent, Poręczyciel (lub Podmiot) Zobowiązany złoży na rzecz takiej osoby trzeciej Oświadczenia o Poddaniu Się Egzekucji).
 - 7.5.3. Emitent zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wpisanie w księgach wieczystych Nieruchomości nowego administratora Zabezpieczeń jako administratora Hipoteki (lub Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego).

8. OBOWIĄZKI EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 8.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie i nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po powzięciu wiadomości o tym, że:
 - 8.1.1. jakiegokolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Emitenta lub Podmiotu Zobowiązanego (z wyłączeniem Poręczyciela) w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 3.000.000,00 PLN (trzy miliony złotych), lub,
 - 8.1.2. w stosunku do Emitenta lub Podmiotu Zobowiązanego (z wyłączeniem Poręczyciela) wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 3.000.000,00 PLN (trzy miliony złotych); lub,

- 9.1.3. jakiegokolwiek osobę podjęta jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Poręczyciela w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 10,000,000,00 PLN (dziesięć milionów złotych); lub.
- 9.1.4. w stosunku do Poręczyciela wszczęcie zostało postępowanie egzekucyjne w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 10,000,000,00 PLN (dziesięć milionów złotych).
- 9.2. na ządanie Administratora Zabezpieczeń, podjąć wszelkie czynności oraz przekazać wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z Zabezpieczeń nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania ządania;
- 9.3. nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego ządania, przekazać Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z ządaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 9.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
- 9.5. będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Zabezpieczenia nie później niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od otrzymania ządania;
- 9.6. niezwłocznie i nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotu Zobowiązanego lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotu Zobowiązanego, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
- 9.7. niezwłocznie i nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od złożenia przez Emitenta, Poręczyciela lub Podmiot Zobowiązany wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku, o ile to będzie zgodne z przepisami prawa;
- 9.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć w ocenie Emitenta istotnie negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności.
9. ZAWIADOMIENIA
- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną lub formę elektroniczną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w komparycji Umowy, z zastrzeżeniem pkt 9.2. i 9.3. Umowy.
- 9.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 9.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczona na adres, o którym mowa w pkt 9.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 9.2. Umowy.

9.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiednią Sironie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście; (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.

9.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:

- 9.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze); jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, a każda próba doręczenia nastąpiła w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00;
- 9.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat wyprowadzi się”;
- 9.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 9.5.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki; jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

9.6. Administrator Zabezpieczeń wskazuje następujące dane teleadresowe jako dane właściwe do kontaktu z Administratorem Zabezpieczeń przez Obligatariuszy:

9.6.1. numer telefonu: +48 22 420 59 59;

9.6.2. numer fax: +48 22 420 59 60;

9.6.3. adres poczty elektronicznej: warsaw@actlegal-poland.com,
piotr.smoluch@actlegal-poland.com.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

10.1. Umowa podlega prawu polskiemu.

10.2. Każda ze Stron może powierzyć funkcję administratora Zabezpieczeń internu podmiotów wyłącznie zgodnie z pkt. 7 Umowy.

10.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przeniesienia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody Obligatariuszy (wyznaczonej przez wszystkich Obligatariuszy w formie pisemnej lub równoważnej jej formie elektronicznej).

- 10.4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej lub równoważnej jej formy elektronicznej pod rygorem nieważności.
- 10.5. Sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).
- 10.6. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 10.7. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały realizację jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 10.8. Umowa została sporządzona w formie elektronicznej.
- 10.9. Emitent jest uprawniony do publikacji wydrągu z niniejszej Umowy na swojej stronie internetowej lub w dokumentacji ofertowej związanej z emisją Obligacji.
- 10.10. Strony i agent dokumentacyjny (w rozumieniu Warunków Emisji) mogą ujawniać w każdym czasie związane z Obligacjami informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, niniejszej Umowy, Zabezpieczeń lub Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym akcjonariuszom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta.
- 10.11. Integralną część Umowy stanowią załączniki do niej, tj.
 - 10.11.1. Załącznik I – wzór Instrukcji Egzekucyjnej.



Podpisy Stron:

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:

Poprawność nieznana

Dokument podpisany przez Stanisław Marek
Bągliński
Data: 2025.05.27 15:39:19 CEST
Stanisław Bągliński

Prezes Zarządu

Za Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:

KAJA MONIKA
MIRGOS-
KWIATKOWSKA
Elektronicznie
podpisany przez KAJA
MONIKA MIRGOS-
KWIATKOWSKA
Data: 2025.05.27
15:22:31 +02'00'

Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:

REGINA
BISKUPSKA
Elektronicznie podpisany
przez REGINA BISKUPSKA
Data: 2025.05.27 15:28:26
+02'00'

ZAŁĄCZNIK I
DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI
WZOR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

[MIEJSKOŚĆ], [DATA]

Od: [•] ("Obligatariusz")
 Do: BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Administrator Zabezpieczeń ("Administrator")
 Dotyczy: Obligacji serii F wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Skierniewicach, adres: ul. Unii Europejskiej 1&A, 98-100 Skierniewice ("Emitent") na podstawie warunków emisji z dnia [•] roku ("Warunki Emisji").

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt. 3.4 Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, składamy Instrukcję Egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadectwa depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z Zabezpieczenia w postaci [wpisać rodzaj Zabezpieczenia] w drodze [wpisać metodę egzekucji].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy partycypować w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.
 Za i w imieniu Obligatariusza

Podpis: _____

[podoba uprawnione do reprezentacji]

Załącznik: dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Odrobie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji

ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI
REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- (a) Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**”) znajduje zastosowanie do obligacji serii F wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Skierniewicach („**Emitent**”) („**Obligacje**”), które pozostają niewykupione na dzień Zgromadzenia Obligatariuszy. Obligacje zostały wyemitowane przez Emitenta na podstawie:
- (i) uchwały nr **III/2025** Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **30 kwietnia 2025** r. w sprawie: - wyrażenia zgody Zarządowi Spółki na emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 75 000 000,00 PLN w celu finansowania nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich;
 - (ii) uchwały nr **IV/2025** Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **14 maja 2025** r. w sprawie: otwarcia programu emisji obligacji obejmującego emisję zabezpieczonych obligacji do łącznej wartości 75.000.000 PLN w celu finansowania nabycia nieruchomości gruntowych i realizacji projektów deweloperskich;
 - (iii) uchwały nr **XII/2025** Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **27 maja 2025** r. w sprawie: wyrażenia Zarządowi Spółki zgody na emisję obligacji na okaziciela serii F oraz ustanowienie zabezpieczeń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii F; oraz
 - (iv) uchwały nr **VI/2025** Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia **27 maja 2025** r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela serii F oraz ustanowienia zabezpieczeń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji na okaziciela serii F.
- (b) Terminy pisane wielką literą, ale niezdefiniowane w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy mają znaczenie nadane im w warunkach emisji dotyczących Obligacji („**Warunki Emisji**”).

2. ZWOŁYWANIE I PROWADZENIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane przez Emitenta:
- a) na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących, na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, przynajmniej 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 („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”), oraz
 - b) z własnej inicjatywy Emitenta, oraz
 - c) w przypadku i terminie określonych w Warunkach Emisji.

- (b) W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (a) c), zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy.
- (c) Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w formie elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
- (d) Jeżeli w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w punkcie 2 (a) a) lub punkcie 2 (b), Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni i nie później niż 28 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (f) W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie zawiera również informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także może zawierać inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (d), w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (g) Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.
- (h) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w miejscowości będącej siedzibą podmiotu organizującego ASO lub Warszawie. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postanawia Emitent zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy. W przypadku, gdy udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy odbywa się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, zastosowanie znajdują odpowiednie postanowienia Ustawy o Obligacjach.
- (i) Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariusze żądający jego zwołania są obowiązani dołączyć świadectwa depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie, potwierdzające, że są Obligatariuszami. Termin ważności takiego świadectwa depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.
- (j) Świadectwo depozytowe powinno zostać złożone, co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
- (k) Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista Obligatariuszy powinna zawierać:
 - (i) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;

- (ii) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
- (l) Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
- (m) Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (n) Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż 7 (siedem) dni przed dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- (a) Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- (b) Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
- (c) W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.
- (d) W Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział również przedstawiciele, pełnomocnicy lub doradcy Obligatariuszy, Organizatora Emisji oraz Administratora Zabezpieczeń. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedzania się w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w punkcie 2 (d), Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
- (f) Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady. Przewodniczący, bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
- (g) Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w punkcie 2 (k), a w przypadku, o którym mowa w punkcie 3 (a), dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę pełnomocnika. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (h) Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

- (i) Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (j) Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.
- (k) W Zgromadzeniu Obligatariuszy udział może brać Organizator Emisji.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowane na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
- (c) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- (d) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów, a w przypadku Obligacji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu uchwały w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, przy czym przez „**postanowienia kwalifikowane**” należy rozumieć postanowienia Warunków Emisji dotyczące:
 - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
 - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
 - c) zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne;
 - d) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji;
 - e) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
- (e) Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- (f) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych sprawach niż postanowienia kwalifikowane, w tym dokonywać zmian wszelkich innych postanowień Warunków Emisji. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w punkcie 4 (d) oraz 4 (e) zapadają bezwzględną większością głosów.
- (g) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu

dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

- (h) Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
- (i) Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.
- (j) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - (A) łączną liczbę głosów ważnych;
 - (B) procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji;
 - (C) liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - d) zgłoszone sprzeciwy.
- (k) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (o ile ma to zastosowanie).
- (l) Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
- (m) W terminie, o którym mowa w punkcie 4 (i), Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go, co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.
- (n) Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
- (o) Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
- (p) Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Zarząd Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.
- (q) Kopie protokołów oraz uchwał zgromadzenia są przechowywane w siedzibie Agenta Dokumentacyjnego.

5. ZASADY ZWROTU KOSZTÓW

Koszty Zgromadzenia Obligatariuszy wynikające ze Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI
ZAŚWIADCZENIE O WSKAŹNIKACH FINANSOWYCH

Do: [Obligatariusze]

Od: JHM DEVELOPMENTS.A. jako Emitenta

Data: [•]

ZAŚWIADCZENIE O WSKAŹNIKACH FINANSOWYCH

Niniejszy dokument, stanowiący Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych, odnosi się do Warunków Emisji Obligacji serii [NUMER SERII] wyemitowanych w dniu [•].

Zaświadczamy, że w dniu ich obliczenia tj. [•] Wskaźnik Finansowy I oraz Wskaźnik Finansowy II zgodnie z Warunkami Emisji osiągnęły następujące wartości:

Nazwa wskaźnika/wartości	Wartość (poziom)
Wskaźnik Finansowy I	[•]
Wskaźnik Finansowy II	[•]
Zadłużenie Finansowe Netto	[•]
Kapitał Własny	[•]
Aktywa	[•]

Zaświadczamy, że w dniu obliczenia Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II, tj. [•], [nie zaszły]/[zaszły] następujące okoliczności (i) wystąpiło dowolne ze zdarzeń opisanych w punkcie 11, 12, 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

JHM DEVELOPMENTS.A.

Data: _____

Podpis: _____

Imię i nazwisko: _____

ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI
WYCENA PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana

ul. Wróblewskiego/al. Politechniki, Łódź, Polska

Data wyceny: 8 maja 2025 r. r.

Data sporządzenia operatu: 16 maja 2025 r. r.

Dane kontaktowe:



JHM Development, ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice


Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o., ul. Twarda 18, 00-105 Warszawa

Nr ref.: 51.2025

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Lokalizacja	  <p>http://www.gis.gov.pl/warto</p>
Adres	ul. Wróblewskiego/al. Politechniki, Łódź, dzielnica Łódź Górna, woj. łódzkie, Polska
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość objęta księgą wieczystą nr LD1M/00104088/3. Zakresem wyceny objęto działki ewidencyjne nr 18/94, 74/234, 74/236, obręb G-1, o łącznej powierzchni 162.477 m², zlokalizowane w Łodzi przy ul. Wróblewskiego/al. Politechniki.</p> <p>Działki wchodzące w zakres wyceny tworzą (zwarty) kompleks posiadający nieregularny łączny kształt jednak w pełni umożliwiający racjonalną zabudowę. Na dzień oględzin teren był ogrodzony ogrodzeniem budowlanym, murowanym oraz z metalowej siatki. Powierzchnia działki jest płaska, bez zauważalnych deniwelacji. Nieruchomość zabudowana jest budynkami byłej elektrociepłowni EC-2. Zgodnie z Decyzją WUOZ-BR.5140.43.2018.PU z dnia 12 marca 2019 wydaną przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisano do rejestru zabytków: budynek administracyjny, budynek portierni z przejazdem bramowym i główną bramą wjazdową, budynek główny elektrociepłowni, budynek socjalno-dyrekcyjny oraz działkę oznaczoną jako 74/236 obręb G-1.</p>
Księga wieczysta	<p>Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00104088/3.</p> <p>Jako właściciela nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą ujawniono Gminę Miasto Łódź, a jako użytkownika wieczystego JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach.</p>
Zakres i cel wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie dla działek ewidencyjnych nr 18/94, 74/234 oraz 74/236:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i urządzeń.

	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla działek objętych zakresem wyceny, które mają stanowić zabezpieczenie hipoteczne emisji obligacji.
Rodzaj określonej wartości	Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa nieruchomości.
Metodologia	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Data wyceny	8 maja 2025 r.
Data sporządzenia operatu	16 maja 2025 r.
Wartość rynkowa działek wchodzących w skład wyceny	75.577.000 PLN Słownie: siedemdziesiąt pięć milionów pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy PLN
Autorzy operatu szacunkowego	<div> <div> Grzegorz Dariusz Chmielak </div> <div> Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Dariusz Chmielak Data: 2025.05.22 14:53:59 +02'00' </div> </div> <p>Grzegorz Chmielak, RICS, HypZert Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064) Dyplomowany Rzeczoznawca MRICS - Wielka Brytania</p> <div>  <div> Dokument podpisany przez Adrian Borawski Data: 2025.05.16 16:51:13 CEST </div> </div> <p>Adrian Borawski Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 7923)</p>

SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny	7
2.	Księga wieczysta	7
2.1.	Zakres wyceny	7
2.	Cel wyceny	7
3.	Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	7
3.1.	Podstawy formalne	7
3.2.	Konflikt interesów	7
3.3.	Podstawy prawne	7
3.4.	Podstawy merytoryczne	8
4.	Źródła danych o nieruchomości	8
4.1.	Dokumenty i informacje udostępnione	8
4.2.	Dokumenty i informacje pozyskane	8
4.3.	Oględziny nieruchomości	8
5.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	9
6.	Opis stanu przedmiotowej nieruchomości	9
6.1.	Lokalizacja nieruchomości	9
6.2.	Dostępność komunikacyjna	10
6.3.	Dostęp do drogi publicznej	10
6.4.	Otoczenie nieruchomości	10
6.5.	Grunt	11
6.6.	Zabudowania	12
7.	Planowana inwestycja	13
7.1.	Projekt zagospodarowania terenu	14
8.	Stan prawny	14
8.1.	Ewidencja gruntów	14
8.2.	Kartoteka budynków	15
8.3.	Księga wieczysta	16
9.	Wydane decyzje i pozwolenia	17

9.1.	Pozwolenie na budowę	17
9.2.	Pozwolenie na użytkowanie	17
10.	Podatki i opłaty	17
10.1.	Podatek od nieruchomości	17
10.2.	Opłata za użytkowanie wieczyste	18
10.3.	Wyłączenie z produkcji rolnej	18
10.4.	Ubezpieczenie	18
11.	Czynniki środowiskowe, zrównoważony rozwój	18
11.1.	Skażenie gruntu i wód podziemnych	18
11.2.	Uwarunkowania geotechniczne	18
11.3.	Zagrożenie powodziowe	19
11.4.	Świadectwo Charakterystyki Energetycznej	20
11.5.	Zielone certyfikaty	20
12.	Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości	20
12.1.	Faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości	20
12.2.	Rejestr zabytków i ochrona konserwatorska	20
13.	Analiza rynku	21
13.1.	Analiza makroekonomiczna Polski	21
13.2.	Miasto – podstawowe informacje	22
13.3.	Lokalny rynek gruntów inwestycyjnych – transakcje (grunty o potencjale pod zabudowę mieszkaniowo-usługową)	23
14.	Część obliczeniowa	25
14.1.	Zakres wyceny	25
14.2.	Rodzaj określanej wartości	25
14.3.	Metodologia wyceny	25
14.4.	Oszacowanie wartości rynkowej	26
14.5.	Wynik końcowy	30
15.	Klauzule	31
	Załącznik 1 – Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością	32
	Załącznik 2 – Polisa ubezpieczenia OC	34

Załącznik 3 – Dokumentacja fotograficzna	35
Załącznik 4 – Dokumenty prawne	38
Załącznik 5 – Arkusze kalkulacyjne	39

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość objęta księgą wieczystą nr LD1M/00104088/3. Zakresem wyceny objęto działki ewidencyjne nr 18/94, 74/234, 74/236, obręb G-1, o łącznej powierzchni 162.477 m², zlokalizowane w Łodzi przy ul. Wróblewskiego/al. Politechniki.

Działki wchodzące w zakres wyceny tworzą (zwarty) kompleks posiadający nieregularny łączny kształt jednak w pełni umożliwiający racjonalną zabudowę. Na dzień oględzin teren był ogrodzony ogrodzeniem budowlanym, murowanym oraz z metalowej siatki. Powierzchnia działki jest płaska, bez zauważalnych deniwelacji. Nieruchomość zabudowana jest budynkami byłej elektrociepłowni EC-2. Zgodnie z Decyzją WUOZ-BR.5140.43.2018.PU z dnia 12 marca 2019 wydaną przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisano do rejestru zabytków: budynek administracyjny, budynek portierni z przejazdem bramowym i główną bramą wjazdową, budynek główny elektrociepłowni, budynek socjalno-dyrekcyjny oraz działkę oznaczoną jako 74/236 obręb G-1.

2. Księga wieczysta

Jako właściciela nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą ujawniono Gminę Miasto Łódź, a jako użytkownika wieczystego JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach.

2.1. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- Wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych 18/94, 74/234 i 74/236 z obrębu G-1 oraz prawa własności budynków i urządzeń posadowionych na tych działkach

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla działek objętych zakresem wyceny, które mają stanowić zabezpieczenie hipoteczne emisji obligacji.

3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Umowa współpracy z dnia 7 maja 2025 r. („Umowa”) zawarta pomiędzy JHM Development z siedzibą w Skierniewicach („Zamawiający”) a Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”).

3.2. Konflikt interesów

Potwierdzamy, iż nie zidentyfikowaliśmy okoliczności powodujących konflikt interesów związany z przygotowaniem operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości.

3.3. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami, tj. Dz. U. 2024 r., poz. 1145, 1222, 1717).

- Rozporządzenie Rady Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity, Dz. U. 2023 r., poz. 1832).

3.4. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM).

4. Źródła danych o nieruchomości

4.1. Dokumenty i informacje udostępnione

- Kopie wypisu z rejestru gruntów z dnia 13 maja 2025 r.;
- Kopie wyrysów z mapy ewidencyjnej z dnia 2 kwietnia 2024 r.;
- Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 2 kwietnia 2024 r.;
- Kopia decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr 10.2025 zatwierdzająca podział nieruchomości z dnia 21 stycznia 2025 r.;
- Kopia decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr 394.2024 zatwierdzająca podział nieruchomości z dnia 23 grudnia 2024 r.;
- Kopia sprawozdania z badań gruntów na terenie elektrociepłowni EC2 w Łodzi z dnia 30 marca 2016 r.;
- Kopia decyzji w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomych z dnia 12 marca 2019.;
- Projekt rozbiórki kominów z kwietnia 2025 r.;
- Koncepcja zespołu mieszkalnego wielorodzinnego;
- Kopia dokumentu informującego o wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste z dnia 28 listopada 2024 r.;
- Kopia deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2025 r.;

4.2. Dokumenty i informacje pozyskane

- Badanie księgi wieczystej nr LD1M/00104088/3 na stronie Centralnej Bazy Danych Ksiąg z dnia 8 maja 2025 r.;
- Mapa zagrożenia powodziowego z portalu <https://wody.isok.gov.pl>;
- Uchwała nr IX/233/24 Rady Miasta Łódź z dnia 27 listopada 2024 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

4.3. Oględziny nieruchomości

Oględziny nieruchomości zostały przeprowadzone w dniu 8 maja 2025 r. roku przez Adriana Borawskiego, Rzeczoznawcę Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 7923).

5. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	16 maja 2025 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	8 maja 2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	8 maja 2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	8 maja 2025 r.

6. Opis stanu przedmiotowej nieruchomości

6.1. Lokalizacja nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w centralnej części Łodzi, przy zbiegu ulic Wróblewskiego i alei Politechniki, w odległości około 4,6 km na południowy zachód od Placu Wolności.

Łódź to czwarte co do wielkości miasto w Polsce, położone w centralnej części kraju. Jest znane z bogatej historii przemysłowej, szczególnie przemysłu tekstylnego, który nadał miastu jego charakter i rozwój podczas XIX i na początku XX wieku. Łódź słynie także z unikalnej architektury przemysłowej, w tym eleganckich fabryk i charakterystycznych kamienic. W mieście znajduje się wiele atrakcji kulturalnych, takich jak Festiwal Filmowy Camerimage, Muzeum Sztuki czy OFF Piotrkowska – popularna przestrzeń kulturalno-rozrywkowa. To dynamiczne miasto, które łącząc tradycję z nowoczesnością, przyciąga zarówno turystów, jak i inwestorów.

Aleje Politechniki w Łodzi to jedna z ważniejszych arterii miasta. Rozpoczynają się one od centrum Łodzi i prowadzą w kierunku zachodnim, zapewniając dostęp do uczelni, parków i innych istotnych punktów miasta. Aleje Politechniki są szerokie, posiadają liczne pasy ruchu, chodniki oraz zieleń, co sprawia, że są atrakcyjnym i ważnym ciągiem komunikacyjnym dla mieszkańców i studentów. Na trasie tych alei znajduje się wiele instytucji, sklepów, restauracji i innych punktów usługowych, co czyni je jednym z kluczowych miejsc w Łodzi. Lokalizację przedmiotowej nieruchomości przedstawiają poniższe mapy.



6.2. Dostępność komunikacyjna

Nieruchomość charakteryzuje się doskonałą komunikacją – zaledwie 10 minut jazdy samochodowej dzieli ją od ścisłego centrum Łodzi. Dogodny jest również dojazd do Autostrady A1, A2 oraz drogi ekspresowej nr S8. W odległości około 5 km na zachód od nieruchomości znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Władysława Reymonta w Łodzi, a podróż do Warszawy zajmuje mniej niż dwie godziny.

W najbliższym otoczeniu dostępne są liczne środki transportu publicznego, w tym linie autobusowe oraz tramwajowe. Najbliższy przystanek tramwajowy – Politechniki-Wróblewskiego – znajduje się zaledwie 50 m od obiektu i obsługuje linie nr 15, 16, 17. Z kolei stacja kolejowa Łódź Fabryczna usytuowana jest około 5 km na północny wschód od przedmiotowej nieruchomości.

6.3. Dostęp do drogi publicznej

Działki objęte zakresem wyceny posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Różanej, ul. Wróblewskiego oraz ul. Reytana.

6.4. Otoczenie nieruchomości

Otoczenie nieruchomości to zabudowa o charakterze wielofunkcyjnym miejskim. W najbliższym otoczeniu znajduje się zabudowa jedno i wielorodzinna, usługowa, handlowa oraz biurowa.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi:

- od strony północnej: zabudowa jedno i wielorodzinna, zabudowa usługowa, dalej ulica Wróblewskiego;
- od strony zachodniej: zabudowa jedno i wielorodzinna, a dalej trzypasmowa ulica Aleja Jana Pawła II. Dalej na zachód znajduje się liczna zabudowa wielorodzinna oraz sklepy wielkopowierzchniowe handlowe oraz Pracownicze Ogródki Działkowe.
- od strony południowej: zabudowa jedno i wielorodzinna, zabudowa usługowo - handlowa.
- od strony wschodniej: aleje Politechniki z torami tramwajowymi, dalej zabudowa wielorodzinna, usługowo - handlowa

Otoczenie przedmiotowej nieruchomości zostało przedstawione na mapie poniżej.

Mapa 1. Otoczenie nieruchomości



Zrzutek lotowy z mapy satelitarnej

Biorąc powyższe pod uwagę położenie nieruchomości, połączenia komunikacyjne oraz otoczenie należy określić jako bardzo dobre.

Zdjęcia otoczenia przedmiotowej nieruchomości zostały przedstawione poniżej oraz w Załączniku 3.



Otoczenie od strony ul. Krasno-Zachodniej, ul. Politechniki, ul. Krasnowska



Otoczenie od strony ul. Krasnowskiej

6.5. Grunt

Grunt wchodzący w zakres wyceny obejmuje działki ewidencyjne o numerach 18/94, 74/234, 74/236, z obrębu G-1, o łącznej powierzchni 162.477 m².

Działki wchodzące w zakres wyceny tworzą (zwarty) kompleks posiadający nieregularny łączny kształt jednak w pełni umożliwiający racjonalną zabudowę. Na dzień oględzin teren był ogrodzony ogrodzeniem budowlanym, murowanym oraz z metalowej siatki. Powierzchnia działki jest płaska, bez zauważalnych deniwelacji.

Teren jest w znacznej części utwardzony betonem, który jest w złym stanie technicznym. Na gruncie znajdują się również duże ilości gruzu i pozostałości po wyburzeniu budynków. Teren wymaga uprzątnięcia przed przystąpieniem do potencjalnej inwestycji.

Nieruchomość znajduje się w zasięgu następujących sieci uzbrojenia technicznego terenu: sieci elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i teletechnicznej.

Na poniższej mapie, kolorem zielonym, zaznaczono działki wchodzące w zakres wyceny.

Mapa 3. Działki wchodzące w zakres wyceny



Zobacz: www.gmapportal.gov.pl

6.6. Zabudowania

Działki wchodzące w zakres wyceny zabudowane są zespołem budowlanym elektrociepłowni „EC-2” wraz z wyposażeniem technicznym pomieszczenia nastawni w budynku głównym elektrociepłowni.

Na działce 74/236 znajdują się:

- budynek administracyjny o ścianach murowanych z cegły, zewnętrznie otynkowany. Korpus główny budynku jest dwukondygnacyjny, przykryty dachem **czterospadowym** o niewielkim kącie nachylenia połaci, krytym papą. Skrzydło północne budynku administracyjnego jest jednokondygnacyjne.
- Budynek portierni o ścianach murowanych z cegły, zewnętrznie otynkowany, jednokondygnacyjny. Przejazd bramowy posiada formę **jednospadowego** stropodachu usytuowanego pomiędzy budynkiem portierni oraz północnymi skrzydłami budynku administracyjnego. Przejazd bramowy wieńczy stylizowany, przestrzenny napis „EC-2” wykonany z elementów stalowych.
- Budynek główny elektrociepłowni o konstrukcji **żelbetowej**, monolitycznej. Hale kotłowni i hali maszynowni są zbudowane w konstrukcji słupowej, na słupach oparto stropodachy wykonane z płyt panwiowych, podpartych na **kablobetonowych** dźwigarach kratowych.
- Budynek socjalno-dyrekcyjny wzniesiony w konstrukcji murowanej z cegły z elementami żelbetowymi o ścianach zewnętrznie otynkowanych. Budynek dwukondygnacyjny.
- Trzy kominy fabryczne.
- Dwie chłodnie kominowe.

- Budynek chemiczny.
- Budynek remizy strażackiej i magazyn główny z rampą załadunkową.
- Zaplecze kontenerowe.
- Węzeł ciepłowniczy.
- Dwa słupy wysokiego napięcia.

Na działce 74/234 znajduje się:

- Utwardzenie betonowe.

Na działce 18/94 znajduje się:

- nadziemne przejście dla pieszych - kładka

Nie otrzymaliśmy żadnych dokumentów pozwalających określić stan techniczny budynków. Na podstawie wizji lokalnej, na której odnotowaliśmy liczne ubytki w elewacji budynków, część wyburzonych ścian, a dodatkowo wiele ostrzeżeń przed grożącym zawaleniem budynków jesteśmy w stanie stwierdzić, że budynki znajdują się w złym stanie technicznym.

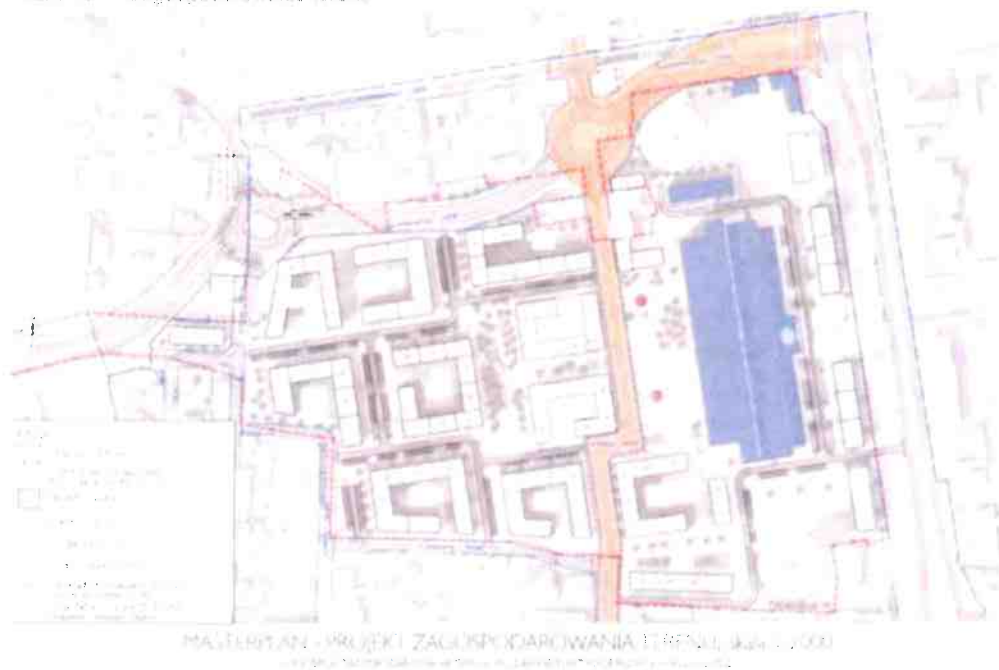
7. Planowana inwestycja

Zgodnie z informacją przekazaną przez Zamawiającego oraz na podstawie przekazanego Masterplanu rozumiemy, iż na terenie działek wchodzących w zakres wyceny planowana jest inwestycja polegająca na budowie budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą o planowanym PUM 125.853,9.

7.1. Projekt zagospodarowania terenu

Projekt planowanych do realizacji budynków przedstawia poniższy plan zagospodarowania działek wchodzących w zakres wyceny.

Rysunek 7.1. Zagospodarowanie terenu



Rysunek 7.1. Zagospodarowanie terenu

8. Stan prawny

8.1. Ewidencja gruntów

Na podstawie wypisów z rejestru gruntów z dnia 13 maja 2025 r. roku dla działek wchodzących w zakres wyceny ustalono następujące wpisy:

Jako właściciela działek ewidencyjnych nr 18/94, 74/234 i 74/236 ujawniono Gminę Miasto Łódź, natomiast jako użytkownika wieczystego ujawniono JHM Development S. A. z siedzibą w Skierniewicach.

Tabela 8.1. Wpisy w ewidencji gruntów

Nr dz.	Adres	Użytek i klasa bonitacyjna	Nr księgi wieczystej	Powierzchnia [ha]
18/94	Ul. Piasta	Tk – tereny kolejowe	LD1M/00104088/3	0,1966
74/234	Ul. Piasta	Ba – tereny przemysłowe	LD1M/00104088/3	0,2895
74/236	Ul. Walerego Wróblewskiego	Ba – tereny przemysłowe	LD1M/00104088/3	15,7616
Razem				16,2477

Tabela 8.1. Wpisy w ewidencji gruntów



8.2. Kartoteka budynków

Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków z dnia 2 kwietnia 2024 roku dla działek objętych zakresem wyceny ustalono następujące wpisy.

Tabela 2. Podział na lokale budynków

ID budynku	Nr działki	Adres	Rodzaj budynku	Liczba kondygnacji nad/ pod ziemią	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Rok budowy
106103_9.0001.131_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	9/ 0	14.864	1958
106103_9.0001.150_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	1/ 0	24	
106103_9.0001.151_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	1/ 0	36	
106103_9.0001.169_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	1/ 1	35	1964
106103_9.0001.188_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	2/ 0	46	
106103_9.0001.686_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	2/ 1	598	1956
106103_9.0001.801_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	1/ 0	24	1956
106103_9.0001.137_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	2/ 1	948	1968
106103_9.0001.191_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	1/ 0	29	1974
106103_9.0001.198_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	1/ 0	47	1972
106103_9.0001.687_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	1/ 1	1086	1956
106103_9.0001.126_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	5/ 0	1328	1956
106103_9.0001.138_BUD	74/236	ul. Walerego Wróblewskiego	Inne funkcje	1/ 0	273	1956

Tabela 3. Wyniki pomiarów powierzchni

Kopie wypisów z rejestru gruntów oraz kartoteki budynków, a także kopie wyrysów z mapy ewidencyjnej stanowią Załącznik nr 4 do operatu szacunkowego.

8.3. Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00104088/3.

Jako właściciela nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą ujawniono Gminę Miasto Łódź, a jako użytkownika wieczystego JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach.

Tabela 3. ... na z księgi wieczystej nr LD1M/00104088/3

Księga wieczysta nr LD1M/00104088/3	
	Województwo łódzkie, gmina M. Łódź, miejscowość Łódź, ul. Piasta / Gen. Walerego Wróblewskiego 26.
Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości	<p>Działki ewidencyjne nr: *74/234, 74/236, 18/88, 18/90, 18/94, 18/89, 18/93, obręb G-1, o łącznej powierzchni 18,2354 ha.</p> <p>Sposób korzystania: dz. ew. 74/234 i 74/236: Ba – tereny przemysłowe, dz. ew. 18/94: Tk – tereny kolejowe</p> <p>Budynki przy ulicy Wróblewskiego 26/30.</p> <p>Urządzenia</p>
Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością	<p>Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności.</p> <p>Prawo użytkowania wieczystego do dnia 2089-12-05</p> <p><i>Szczegółowe wpisy znajdują się w wydruku z Księgi Wieczystej w Załączniku nr 4.</i></p> <p>Właściciel: Gmina Miasto Łódź.</p>
Dział II – Własność	<p>Użytkownik wieczysty: JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach.</p> <p>Komentarz do migracji</p> <p>Ograniczone prawo rzeczowe: odpłatna, na czas nieoznaczony, na rzecz spółki pod firmą Veolia Energia Łódź spółka akcyjna z siedzibą w Łodzi, służebność przesyłu na działce numer 74/236.</p> <p>Ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna, na czas nieoznaczony, na rzecz spółki pod firmą PGE Dystrybucja spółka akcyjna z siedzibą w Lublinie, służebność przesyłu na działce numer 74/236 i 74/234.</p>
Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia	<p>Inny wpis: zespół budowlany elektrociepłowni "EC-2" zlokalizowany w Łodzi przy Wróblewskiego 26 został wpisany do rejestru zabytków nieruchomości województwa łódzkiego, na podstawie decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12 marca 2019r., znak WUOZ-BR.5140.43.2018.PU, pod numerem rejestru A/378. wpis do rejestru zabytków obejmuje : budynek administracyjny, budynek portierni z przejazdem bramowym i główną bramą, budynek główny elektrociepłowni, budynek socjalno-dyrekcyjny - w zakresie zgodnym z ww. decyzją, a także nieruchomość gruntowa usytuowana w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 26, oznaczoną jako działka nr 74/236, obręb G-1</p> <p><i>Szczegółowe wpisy znajdują się w wydruku z Księgi Wieczystej w Załączniku nr 4.</i></p>

Księga wieczysta nr LD1M/00104088/3**Dział IV – Hipoteka**

Trzy wzmianki: dwie z nich dotyczą wykreślenia hipoteki przymusowej, jedna z nich dotyczy wykreślenia hipoteki umownej łącznej.

Hipoteka umowna łączna w wysokości 48.000.000,00 PLN rzecz Anny Marii Węzowskiej.

Hipoteka przymusowa w wysokości 371.254,84 PLN rzecz Miasta Łódź.

Hipoteka przymusowa w wysokości 629.270,58 PLN rzecz Miasta Łódź.

Szczegółowe wpisy znajdują się w wydruku z Księgi Wieczystej w Załączniku nr 4.

Zobowiązanie z tytułu pożyczki z tytułu pożyczki - z tytułu pożyczki - z tytułu pożyczki

Wpisy w Księdze Wieczystej - z tytułu pożyczki - z tytułu pożyczki

Kopie wydruków z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zostały przedstawione w Załączniku 4 do niniejszego operatu szacunkowego.

Zakładamy, że nieruchomość nie podlega żadnym nietypowym lub uciążliwym klauzulom, ograniczeniom lub obciążeniom, a służebności wpisane do ksiąg wieczystych nie mają niekorzystnego wpływu na wartość działek wchodzących w zakres wyceny.

9. Wydane decyzje i pozwolenia

9.1. Pozwolenie na budowę

Nie otrzymaliśmy decyzji pozwolenia na budowę dotyczących istniejących budynków. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zamawiającego pozwolenie na budowę dotyczące nowej inwestycji nie zostało wydane.

9.2. Pozwolenie na użytkowanie

Nie otrzymaliśmy decyzji zezwalającej na użytkowanie obiektów.

10. Podatki i opłaty

10.1. Podatek od nieruchomości

Zgodnie z Uchwałą nr IX/233/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 listopada 2024 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, stawki te w 2025 roku wynoszą odpowiednio:

- 1,38 PLN za m² powierzchni – od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków;
- 34,00 PLN za m² powierzchni – od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej;
- 2 % – od wartości budowli.

Zgodnie z otrzymaną kopią deklaracji na podatek od nieruchomości na rok 2024 rozumiemy, że wysokość zobowiązania podatkowego dotycząca m.in. przedmiotowej części nieruchomości za rok 2024 wynosi 685.358 PLN.

Kopia deklaracji została przedstawiona w Załączniku nr 4 do niniejszego operatu szacunkowego.

10.2. **Oplata za użytkowanie wieczyste**

Zgodnie z informacją z Urzędu Miasta Łodzi z dnia 28 listopada 2024 r. dotyczącej wysokości opłaty rocznej, przedstawia się ona dla działek wchodzących w zakres wyceny następująco:

- Działki 74/234 i 74/236: 211.681,91 PLN

W związku z zaistniałym podziałem nieruchomości nie dostaliśmy informacji dotyczącej opłaty rocznej dla działki 18/94.

10.3. **Wylączenie z produkcji rolnej**

Nie dotyczy.

10.4. **Ubezpieczenie**

Nie otrzymaliśmy dokumentów dotyczących ubezpieczenia nieruchomości.

11. **Czynniki środowiskowe, zrównoważony rozwój**

11.1. **Skażenie gruntu i wód podziemnych**

Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy i plany. Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości i nieruchomości sąsiadujących.

Na podstawie sprawozdania z badań gruntów na terenie elektrociepłowni EC2 w Łodzi wykonanego przez firmę Jars dnia 30 marca 2016 roku, wnioskujemy iż stan gruntów jest zasadniczo dobry i odpowiada standardom jakościowym ustanowionym dla gruntów grupy C oraz w większości przypadków standardom dla grupy B. Zgodnie z przeprowadzonymi badaniami wykryto miejscowe zanieczyszczenie olejem mineralnym, jednak konieczne jest przeprowadzenie dalszych badań, które je potwierdzą. W przypadku potwierdzenia wyników materiał budujący podtorze powinien zostać potraktowany jako odpad.

Przyjęliśmy, że na terenie nieruchomości nie istnieją żadne zanieczyszczenia środowiskowe za wyjątkiem tych, które zostały ujawnione w w/w dokumentach, albo że koszt usunięcia tych zanieczyszczeń nie będzie miał wpływu na wartość nieruchomości.

Nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności z tytułu obecności zanieczyszczeń środowiskowych na nieruchomości bądź ekspertyz technicznych mówiących o ich obecności.

11.2. **Uwarunkowania geotechniczne**

Nie otrzymaliśmy dokumentów, na podstawie których moglibyśmy ocenić uwarunkowania geotechniczne na działkach wchodzących w zakres wyceny.

11.3. Zagrożenie powodziowe

Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego udostępnioną na stronie internetowej <https://wody.isok.gov.pl> (ISOK) rozumiemy, że w miejscu położenia nieruchomości nie występuje zagrożenie powodziowe.

Mapa 6 Mapa zagrożenia powodziowego



Legenda:

głębokość wody w [m]



maksymalna rzędna zwiędnięcia wody



rzędna korony wału przeciwpowodziowego, przeciwsztorowego



kilometr rzeki



0 0,5 1 1,5 2 2,5 3 3,5 4 4,5 5 5,5 6 6,5 7 7,5 8 8,5 9 9,5 10

11.4. Świadectwo Charakterystyki Energetycznej

Zgodnie z wymogami polskiego prawa Świadectwo Charakterystyki Energetycznej jest wymagane przy zakupie, sprzedaży, budowie lub wynajmie nieruchomości. Dokument zawiera informację o zapotrzebowaniu budynku na energię na cele centralnego ogrzewania, ciepłej wody, wentylacji oraz klimatyzacji, a w przypadku budynku użyteczności publicznej także oświetlenia.

Obiekty zabytkowe zwolnione są z obowiązku sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej. Dla przedmiotowej nieruchomości nie zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej.

11.5. Zielone certyfikaty

Przedmiotowe budynki nie posiadają Zielonych certyfikatów.

Kopia powyższego dokumentu została przedstawiona w Załączniku nr 4 do niniejszego operatu szacunkowego.

12. Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości

Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.”

12.1. Faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości

Działki wchodzące w zakres wyceny zabudowane są zespołem budowlanym elektrociepłowni „EC-2” wraz z wyposażeniem technicznym pomieszczenia nastawni w budynku głównym elektrociepłowni. EC-2 wyłączono z eksploatacji 31 marca 2015 r. Od tego czasu część budynków została wyburzona, a grunt zyskał potencjał inwestycyjny. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie – I Wydział Cywilny z dnia 18 czerwca 2019 r., I ACa 504/18 „Ocenę, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem powinno opierać się nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, ale należy uwzględnić również możliwości, a więc badać jak nieruchomość mogła być zagospodarowana.” Mając na uwadze lokalizację gruntu jego wielkość oraz mieszkaniowe i usługowe otoczenie, a także kierując się definicją wartości rynkowej z ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdzie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie uważamy, że działki wchodzące w zakres wyceny mają potencjał pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową.

12.2. Rejestr zabytków i ochrona konserwatorska

Zgodnie z Decyzją WUOZ-BR.5140.43.2018.PU z dnia 12 marca 2019 wydaną przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisano do rejestru zabytków: budynek administracyjny, budynek portierni z przejazdem bramowym i główną bramą wjazdową, budynek główny elektrociepłowni, budynek socjalno-dyrekcyjny oraz działkę oznaczoną jako 74/236 obręb G-1.

13. Analiza rynku

13.1. Analiza makroekonomiczna Polski

W 2024 roku polska gospodarka zaczęła wychodzić z okresu stagnacji, choć proces ten był stopniowy i nierównomierny. Wzrost PKB wyraźnie przyspieszył, jednak nadal występowały wyzwania, takie jak osłabiony popyt zagraniczny, utrzymujące się wysokie stopy procentowe oraz niepewność związana z globalną sytuacją gospodarczą. Początek 2025 roku w Polsce **wskazuje na pewne** sygnały ożywienia gospodarczego, choć proces ten nadal ma charakter stopniowy. Choć dane z sektora przemysłowego oraz stabilność rynku pracy są optymistyczne, to wciąż istnieje niepewność związana z konsumpcją i sytuacją międzynarodową, co sprawia, że przewidywania pozostają ostrożne.

W 2024 roku polski PKB wzrósł realnie o 2,9%, co stanowi znaczną poprawę w porównaniu z 0,1% w 2023 roku. 2023 rok był najsłabszym w XXI wieku, nie licząc pandemicznego 2020 roku, kiedy odnotowano 2% recesję. NBP ocenia, że po wzroście krajowego PKB w 2024 roku o blisko 3%, w 2025 roku jego dynamika przyspieszy do 3,7%, do czego w istotnym stopniu przyczyni się silny wzrost napływu funduszy unijnych w ramach perspektywy finansowej 2021-2027 oraz Krajowego Planu Odbudowy. W dalszym horyzoncie projekcji pozytywny wpływ tego czynnika wygaśnie, przekładając się na spowolnienie aktywności gospodarczej. Warto także podkreślić, iż eksperci EY oceniają, że wojna celna związana z amerykańską gospodarką może obniżyć PKB Polski o 0,2 p.p. w 2024 roku i 0,9 p.p. w 2026 roku. Ponadto, analitycy rynkowi przewidują, że druga połowa 2025 roku przyniesie obniżki stóp procentowych w Polsce, co ma być efektem niższej inflacji i cen energii.

W 2024 roku wskaźnik PMI dla polskiego sektora przemysłowego utrzymywał się poniżej granicy 50 punktów, co oznaczało, że przez cały rok pozostawał on w fazie kurczenia się. Jednak jeszcze w lutym 2025 roku polski PMI po raz pierwszy od niemal trzech lat przekroczył barierę 50 punktów. Zakończył się zatem najdłuższy okres dekonunktury w historii tych statystyk, który rozciągał się od maja 2022 do stycznia 2025 roku. Wskaźnik PMI w okresie od stycznia do marca 2025 roku wyniósł odpowiednio 48,8 pkt, 50,6 pkt oraz 50,7 pkt, co zasygnalizowało utrzymującą się ogólną poprawę warunków gospodarczych w sektorze. Przyczyną wzrostu wskaźnika były szybsze wzrosty produkcji i nowych zamówień. Warto zauważyć, że eksport wzrósł po raz pierwszy od początku 2022 roku, w związku z oznakami szerszego ożywienia w Europie. Powrót powyżej granicy 50 pkt w marcu sugeruje, że oczekiwana poprawa w produkcji i nowych zamówieniach może przyspieszyć w nadchodzących miesiącach.

Inflacja średnioroczna w 2024 roku według danych GUS wyraźnie spadła i wyniosła 3,6% wobec ponad 11% rok wcześniej. W najnowszej rundzie Ankiety Makroekonomicznej NBP, przeprowadzonej w marcu 2025 roku, eksperci oceniają, że średnioroczna inflacja w Polsce wyniesie 4,1%. Natomiast zgodnie z centralną ścieżką projekcji opublikowaną w raporcie NBP, inflacja w 2025 roku wyniesie 4,9%, w 2026 roku – 3,4%, a w 2027 roku – 2,5%. Według najnowszych danych GUS inflacja w marcu 2025 wyniosła 4,9%, co oznacza taki sam wynik jak w lutym i w styczniu. Analizując dane za marzec 2025 roku, można zauważyć wyraźne różnice w dynamice cen w poszczególnych kategoriach. Najwyższy wzrost cen w ujęciu rocznym odnotowano w kategorii użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii (aż o 10,9%). To właśnie ta kategoria miała największy wpływ na ogólny wskaźnik inflacji. Najnowszy odczyt potwierdza jednak prognozy mówiące o stabilizacji poziomu cen. Trend ten utrzyma się najpewniej przez kilka następnych miesięcy, a większych spadków można spodziewać się pod koniec bieżącego roku.

Rynek pracy wykazuje znaczącą odporność na zawirowania gospodarcze. W ciągu 2024 roku w Polsce obserwowano niewielkie wahania stopy bezrobocia, a polski rynek pracy charakteryzował się stabilnością. Według danych GUS zarówno w styczniu, jak i w lutym 2025 roku stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 5,4%, z kolei w marcu – 5,3%. Według Eurostatu stopa bezrobocia w Polsce w lutym 2025 roku wyniosła 2,6%, tyle samo co w poprzednim miesiącu, i była najniższa w UE.

Według danych GUS w lutym 2025 roku sprzedaż detaliczna w cenach stałych była niższa niż przed rokiem o 0,5%. Na spadek wpłynęła m. in. mniejsza liczba dni handlowych niż w lutym 2024 roku. Wynik ten był negatywnym zaskoczeniem dla analityków rynkowych, po pozytywnym wyniku w styczniu (4,8%). W marcu dynamika sprzedaży detalicznej wyniosła -0,3%. Brak silnego odbicia w wydatkach konsumenckich był największą niespodzianką w 2024 roku. Większość ekonomistów i komentatorów gospodarczych spodziewała się, że silny wzrost realnych wynagrodzeń przełoży się na konsumpcyjny boom, a tak się jednak nie stało. Rację mieli ci analitycy, którzy obstawiali scenariusz odbudowy oszczędności przez gospodarstwa domowe. Dlatego też teraz prognozy ekspertów są bardziej ostrożne i nie zakładają boomu konsumpcyjnego w 2025 roku.

W 2024 roku polski sektor e-commerce utrzymał dynamiczny rozwój, stając się kluczowym elementem krajowej gospodarki. Według raportu "Omni-commerce: Kupuję wygodnie 2024" opublikowanego przez Izbę Gospodarki Elektronicznej, 100% polskich internautów dokonało przynajmniej jednego zakupu online, a 87% robi to regularnie. Analiza przeprowadzona przez Strategy& Polska wskazuje, że polski rynek e-commerce osiągnął fazę dojrzałości, co prowadzi do zaostrzającej się konkurencji. Prognozy przewidują, że do 2028 roku wartość rynku e-commerce w Polsce osiągnie 192 mld zł, co oznacza średni roczny wzrost na poziomie 8%. Średni wskaźnik udziału sprzedaży przez Internet w ogóle handlu w całym 2023 roku ukształtował się na poziomie 8,7%, a w 2024 roku wyniósł 8,9%. Natomiast w pierwszych trzech miesiącach 2025 roku wskaźnik osiągnął poziom 9,1%, 9,0% i 9,0%.

Tabela 4. Polska – główne wskaźniki krajowe

Wskaźnik	Wartość
Populacja (styczeń 2025)	37.470.000
Poziom bezrobocia (GUS, marzec 2025)	5,3%
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN, marzec 2025)	9.055,92
Liczba podmiotów w systemie REGON (marzec 2025)	5.332.390
Inflacja CPI (GUS, marzec 2025)	4,9%

Źródło: GUS

13.2. Miasto – podstawowe informacje

Łódź to jedno z największych i najbardziej interesujących miast w Polsce, położone w centralnej części kraju, w województwie łódzkim. Miasto posiada bogatą historię przemysłową, która sięga XIX wieku, kiedy to rozpoczął się szybki rozwój przemysłu włókienniczego. Dzięki temu Łódź zyskała miano jednego z najważniejszych ośrodków włókienniczych w Europie, co wpłynęło na jej dynamiczny rozwój, budowę imponujących fabryk, pałaców przemysłowych i osiedli robotniczych.

Obecnie Łódź to tętniące życiem **miasto** pełne kontrastów. Z jednej strony zachowały się tutaj historyczne kamienice, fabryki i osiedla robotnicze, które stanowią świadectwo przemysłowej przeszłości, z drugiej zaś – nowoczesne centra biznesowe, centra kulturalne i rozrywkowe.

Miasto słynie z atrakcji takich jak ulica Piotrkowska – jedna z najdłuższych handlowych i rozrywkowych ulic w Europie, pełna sklepów, kawiarni, restauracji, klubów i butików. W Łodzi można także odwiedzić odrestaurowane obiekty przemysłowe, takie jak Księży Młyn, czyli kompleks dawnych zakładów włókienniczych, przekształcony w nowoczesne centrum kulturalno-kommercyjne.

Miasto jest również ważnym ośrodkiem edukacyjnym, z uczelniami takimi jak Uniwersytet Łódzki czy Politechnika Łódzka, które przyciągają młodych ludzi z kraju i zagranicy.

Łódź to miejsce, które łączy industrialne dziedzictwo z nowoczesnością, oferując mieszkańcom i turystom unikalne doświadczenia i możliwości rozwoju.

Tabela 3. Łódź – dane na rok 2024

Wskaźnik	Wartość
Populacja (grudzień 2024)	645.693
Stopa bezrobocia – Łódź (marzec 2025)	4,8%
Stopa bezrobocia – woj. łódzkie (marzec 2025)	5,8%
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw – Łódź (PLN, marzec 2025)	8.200,10
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw – woj. łódzkie (PLN, marzec 2025)	8.263,10
Liczba podmiotów w systemie REGON – Łódź (marzec 2025)	106.700

Źródło: GUS

13.3. Lokalny rynek gruntów inwestycyjnych – transakcje (grunty o potencjale pod zabudowę mieszkaniowo-usługową)

Biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie działek wchodzących w zakres wyceny dokonano analizy rynku według następujących kryteriów:

- Przedmiot badania: rynek transakcji sprzedaży nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi lub zabudowanymi budynkami zabytkowymi z rezerwą gruntu pod nową zabudowę o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i usługową, o powierzchni powyżej 10.000 m².
- Obszar badania: miasto Łódź.
- Okres badania: od maja 2023 r. do dnia wyceny.

Spośród transakcji, jakie miały miejsce na analizowanym rynku odrzucono transakcje kupna-sprzedaży o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym (te o bardzo niskich lub też bardzo wysokich cenach jednostkowych), w stosunku do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji. Odrzucono też transakcje mające miejsce w dzielnicach centralnych oraz typowo poza miejskich, gdyż ceny w nich uzyskiwane były odpowiednio znacznie wyższe lub znacznie niższe od pozostałych.

Cena netto [PLN]	Cena [PLN/m²]	Opis
92.683	780,63	Pozwolenie na budowę dwóch budynków usługowych. Nieruchomość nieobjęta mpzp. Prawo własności.
500.000	885,79	Pozwolenie na remont i przebudowę budynków wraz ze zmianą sposobu użytkowania na kompleks mieszkaniowo – usługowy, budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Budynki wpisane do rejestru zabytków. Część nieruchomości wyłączona z zabudowy. Nieruchomość objęta mpzp – MW/U. Prawo uw do gruntu.
000.000	604,82	Brak pozwolenia na budowę. Część nieruchomości wyłączona z możliwości zabudowy. Nieruchomość nieobjęta mpzp. Brak zabudowań. Prawo własności.
000.000	989,21	Brak pozwolenia na budowę. Brak warunków zabudowy. Na datę transakcji brak mpzp. Na nieruchomości znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków. Prawo własności.

bserwowano 4 transakcji dotyczących sprzedaży przedział cenowy kształtuje się w przedziale, od

ności do gruntu a jedna prawa użytkowania fakcyjna zależała przede wszystkim od lokalizacji, objęcia nieruchomości ochrona konserwatora.

- ruchoomości jest wyłączona z zabudowy z powodu
dniczo.

możąc kilka technik. Niestety technika analizy par
adają ograniczone możliwości zastosowania jak
błądu. W oparciu o powyższą analizę przyjęto

Metoda porównywania parami

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

14.4. Oszacowanie wartości rynkowej

Założenia

Zgodnie ze zleceniem dokonano oszacowania wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na działkach objętych zakresem wyceny, w podejściu porównawczym przy wykorzystaniu metody porównywania parami.

Cechy rynkowe

Na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku przedstawionej w rozdziale 13. Analiza rynku, dokonano wyboru cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny transakcyjne, w następstwie na wartość rynkową. Stwierdzono, że na cenę nieruchomości największy wpływ mają: lokalizacja (najwyższe ceny uzyskiwane są za nieruchomości położone w centralnej części miasta), wydane pozwolenie na budowę (znacznie skraca to czas od zakupu gruntu do rozpoczęcia inwestycji),

powierzchnia działki (im mniejsza powierzchnia działki tym wyższa cena za 1 m²), ochrona konserwatorska (objęcie ochroną konserwatorską wydłuża czas trwania budowy i podnosi jej koszty), stan planistyczny (najwyższe ceny uzyskują nieruchomości, objęte mpzp), prawo do gruntu (najwyższe ceny osiągają nieruchomości, do których przysługuje prawo własności) oraz wyłączenia z zabudowy.

Przeprowadziliśmy badania rynku, na podstawie których określiliśmy zakres cech (atrybutów) korygujących i ich wpływ na cenę.

Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność, dlatego przeprowadzono dalszy wewnętrzny podział, ustalając kolejne poziomy cech, w odniesieniu do analizowanego obszaru rynku. W poniższej tabeli przedstawiono opis i sposób oceny cech rynkowych.

Tabela 7.1. Zasadowe cechy rynkowe

Cecha	Gradacja	Opis	Udział cechy
Lokalizacja	bardzo dobra	Atrakcyjne tereny w pobliżu centrum miasta, z łatwym dostępem komunikacyjnym.	15%
	dobra	Grunty zlokalizowane w dalszej odległości od centrum miasta z łatwym dostępem komunikacyjnym.	
	przeciętna	Grunty zlokalizowane na obrzeżach miasta, z gorszym dostępem transportowym.	
Pozwolenie na budowę	bardzo dobra	Wydane pozwolenie na budowę.	20%
	dobra	Brak wydanego pozwolenia na budowę.	
Powierzchnia gruntu	bardzo dobra	Powierzchnia do 25.000 m ² .	20%
	dobra	Powierzchnia od 25.000 do 100.000 m ² .	
	przeciętna	Powierzchnia od 100.000 m ² (ekstrapolacja).	
Ochrona konserwatorska	bardzo dobra	Brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków.	15%
	dobra	Obiekty wpisane do rejestru zabytków.	
Sytuacja planistyczna	bardzo dobra	Nieruchomość objęta mpzp.	10%
	dobra	Nieruchomość nieobjęta mpzp.	
Prawo do gruntu	bardzo dobra	Prawo własności.	10%
	dobra	Prawo użytkowania wieczystego.	
Wyłączenia z zabudowy	bardzo dobra	Na nieruchomości brak wyłączeń z zabudowy.	10%
	dobra	Część nieruchomości wyłączona z możliwości zabudowy.	

3.2. Wykorzystanie danych z bazy nieruchomości

Opis nieruchomości przyjętych do porównania

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadziliśmy badanie lokalnego rynku gruntów inwestycyjnych i przeanalizowaliśmy transakcje dotyczące sprzedaży praw do niezabudowanych i zabudowanych działek gruntu zawartymi od maja 2023 r. do daty wyceny (maj 2025 r.), które miały miejsce na terenie Łodzi. Informacje dotyczące transakcji uzyskano z Urzędu Miasta Łodzi.

Ze względu na dużą różnorodność sprzedawanych nieruchomości nie było możliwe określenie trendu zmiany cen.

Lokalny rynek nieruchomości jest bardzo zróżnicowany pod względem dostępności gruntów oraz ich cen. Na ceny niezabudowanych działek wpływa wiele czynników. Za zdecydowanie najważniejsze czynniki wpływające na cenę nieruchomości można uznać lokalizację, powierzchnię, wydane pozwolenie na budowę oraz objęcie nieruchomości ochroną konserwatora.

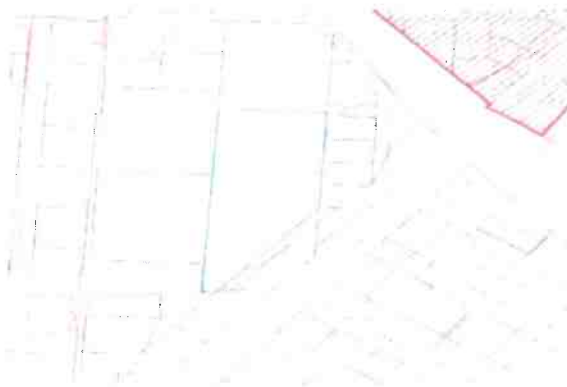
Na badanym rynku w przeanalizowanym okresie **zaobserwowano 4 transakcji** dotyczących sprzedaży nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, których przedział cenowy kształtuje się w przedziale, od 604,82 PLN/m² do 989,21 PLN/m² gruntu.

Do dalszych kalkulacji przyjęto transakcje nr 1, 2, 3.

Wybrane do wyceny przedmiotowej nieruchomości transakcje opisano poniżej.:

Tabela 5. Transakcja nr 1

Transakcja nr 1	
Data transakcji	5 marca 2025 r.
Adres	Łódź, ul. Pabianicka
Pozwolenie na budowę	Pozwolenie na budowę dwóch budynków usługowych
Ochrona konserwatorska	Brak
Sytuacja planistyczna	Brak mpzp
Prawo do gruntu	Własność
Wyłączenia z zabudowy	Brak
Powierzchnia [m ²]	10.623
Cena [PLN/m ²]	780,63





14.5. Wynik końcowy

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działek ew. nr 18/94, 74/234, 74/236, obręb G-1, o powierzchni 162.477 m², oraz prawa własności do budynków i urządzeń, zlokalizowanych, przy ul. Wróblewskiego/ ul. Wieniawskiego w Łodzi, na dzień wyceny wynosi:

75.577.000 PLN

(Słownie: siedemdziesiąt pięć milionów pięćset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych)

Szczegółowe kalkulacje zamieszczono w Załączniku 5 do niniejszego operatu.

Komentarz

Określona łączna wartość rynkowa na poziomie:

- 465 PLN za m² prawa użytkowania wieczystego

nie mieści się w przedziale cen jednostkowych uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne, które kształtują się na poziomie od 604 PLN/m² do 989 PLN/m² gruntu.

Należy zwrócić uwagę, że na działkach wchodzących w zakres wyceny znajduje się znaczna ilość gruzu oraz odpadów, które należy wywieźć na składowisko odpadów. Wyburzenie kominów przemysłowych oraz chłodni kominowych, również będzie przedsięwzięciem kapitałochłonnym. W związku z tym obniżono wartość nieruchomości o maksymalny wymiar współczynnika korygującego w wysokości 0,9. Kolejnym czynnikiem wpływającą na niższą wartość, jest bardzo duża powierzchnia szacowanego gruntu, z powodu której należało zastosować ekstrapolację o cały przedział.

Biorąc powyższe pod uwagę, otrzymany wynik można uznać za uzasadniony.

15. Klauzule

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został jedynie w celu określonym w punkcie 2 i nie może zostać wykorzystany do innego celu niż wskazany bez pisemnej zgody Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o.
- Niniejszy operat szacunkowy podaje wartości na dzień określony w punkcie 5. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.
- W celu dokonania przeliczeń walut w wycenie przyjęto kurs z dnia wyceny ogłoszony przez NBP tj. 1EUR = 4,2714 PLN
- Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości takich jak stare mapy/plany nieruchomości gruntowej.
- Nie badaliśmy też historii użytkowania nieruchomości gruntowej.
- Zakładamy, że prawo użytkowania wieczystego gruntu nie podlegają nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo te mogą być udowodnione, a ich stosowanie jest zgodne z prawem.
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem gruntu, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela. W przypadku istnienia takich zanieczyszczeń na przedmiotowej nieruchomości lub w jej sąsiedztwie jej wartość może ulec obniżeniu.
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń hipotecznych, którym nieruchomość może podlegać.
- Przyjmujemy odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Żadna część niniejszego operatu szacunkowego nie może być powielana w jakimkolwiek opublikowanym dokumencie, okólniku i prospekcie lub oświadczeniu bez pisemnej zgody Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o. co do formy i treści, w jakiej może się ukazać.
- Niniejszy operat szacunkowy jest przeznaczony do wyłącznego użytku Zamawiającego. Powinien być traktowany, jako poufny również przez osoby trzecie, doradców firmy, ministerstwa czy inne urzędy państwowe, które mogą zażądać wglądu do operatu.
- Należy mieć na uwadze, że wycena wymaga wprowadzenia dużej liczby danych, które rzadko są bezwzględne lub precyzyjne, w połączeniu z przyjęciem dużej liczby założeń. Dlatego nawet niewielkie zmiany w poszczególnych danych wejściowych mogą łącznie doprowadzić do znacznej zmiany wartości. Zastrzegamy sobie prawo do weryfikacji danych liczbowych w przypadku zmiany parametrów wejściowych lub założeń.
- Wszystkie wartości w niniejszym operacie szacunkowym są wartościami netto i nie uwzględniają kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na wyniki przedmiotowej wyceny.

Załącznik 1 – Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

Poniżej przedstawiamy nasze wnioski i komentarze odnośnie możliwości zabezpieczenia kredytu i obszaru ryzyka związanych z wycenianą nieruchomością. Należy zaznaczyć, iż nasza opinia nie może być traktowana jako wyczerpująca i należy ją odróżnić od oceny przydatności nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności.

Analiza stopnia pokrycia i adekwatności kapitałowej oraz źródeł przychodu dla zabezpieczenia wierzytelności należy do obowiązków kredytodawcy. Żadna część naszych wniosków i opinii nie powinna stanowić wyłącznej podstawy do podejmowania indywidualnych decyzji czy działań na nieruchomości.

Przedstawione wnioski stanowią integralną część operatu szacunkowego i powinny być czytane jedynie z całą jego treścią.

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości nie znaleziono innych niż wskazane w powyższym operacie i uwzględnionych w wartości, obszarów ryzyka związanych z nieruchomością podlegającą wycenie, w szczególności:

- Lokalizacja i dostępność;
- Cechy fizyczne nieruchomości;
- Stan techniczny;
- Ryzyka związane ze stanem prawnym;
- Sytuacja planistyczna;
- Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości;
- Zagrożenia środowiskowe;
- Ryzyko rynku (w tym przewidywane zmiany popytu, przewidywane zmiany podaży czy trend zmian cen).

Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

Lokalizacja i dostępność	<p>Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w centralnej części Łodzi, przy zbiegu ulic Wróblewskiego i alei Politechniki, w odległości około 4,6 km na południowy zachód od Placu Wolności.</p> <p>Nieruchomość charakteryzuje się doskonałą komunikacją – zaledwie 10 minut jazdy samochodowej dzieli ją od ścisłego centrum Łodzi. Dogodny jest również dojazd do Autostrady A1, A2 oraz drogi ekspresowej nr S8. W odległości około 5 km na zachód od nieruchomości znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Władysława Reymonta w Łodzi, a podróż do Warszawy zajmuje mniej niż dwie godziny.</p> <p>W najbliższym otoczeniu dostępne są liczne środki transportu publicznego, w tym linie autobusowe oraz tramwajowe. Najbliższy przystanek tramwajowy – Politechniki-Wróblewskiego – znajduje się zaledwie 50 m od obiektu i obsługuje linie nr 15, 16, 17. Z kolei stacja kolejowa Łódź Fabryczna usytuowana jest około 5 km na północny wschód od przedmiotowej nieruchomości.</p> <p>Brak ryzyka.</p>
Stan techniczny	<p>Nie otrzymaliśmy protokołów dotyczących stanu technicznego budynków i budowli znajdujących się na przedmiotowych działkach jednak na podstawie oględzin jesteśmy w stanie stwierdzić, że są w złym stanie technicznym. Zgodnie z napisami na budynkach – jest ryzyko ich zawalenia.</p> <p>Ryzyko związane ze stanem technicznym budynków - wysokie.</p>

Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością

Ryzyka związane ze stanem prawnym

23 grudnia 2024 miał miejsce podział działki 18/77 w wyniku, którego utworzona została działka nr 18/94. Należy pamiętać o potencjalnej opłacie adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości działki.

Sytuacja planistyczna

Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym aby zrealizować inwestycję budowy budynków wielorodzinnych i/lub usługowych należy wystąpić o warunki zabudowy. Na dzień wyceny zasady wydawania warunków zabudowy są następujące: co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Należy pamiętać, że zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od dnia 1 lipca 2026 warunki zabudowy będą wydawane na podstawie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego. Istnieje ryzyko, iż postanowienia planu ogólnego nie będą zgodne z planowaną przez inwestora zabudową.

Ryzyko budowlane

Nie stwierdzono.

Umowy najmu

Brak umów najmu.

Ryzyko otoczenia i sąsiedztwa nieruchomości

Nie stwierdzono.

Zagrożenia środowiskowe

Nie stwierdzono.

Przewidywane zmiany popytu i podaży

Popyt na atrakcyjne grunty inwestycyjne pod zabudowę wielorodzinną powinien rosnąć z uwagi na zapowiadany cykl obniżania stóp procentowych.

Ograniczona podaż gruntów inwestycyjnych na terenie Łodzi. Ceny transakcyjne na stabilnym poziomie. Nie przewiduje się gwałtownych wzrostów ani obniżek cen gruntów inwestycyjnych. Prognozuje się stabilizację cen mieszkań.

Ryzyko rynku

Mieszkania pozostają atrakcyjnym produktem inwestycyjnym pomimo niesprzyjających warunków makroekonomicznych związanych z wysokimi stopami procentowymi.

Ryzyko płynności nieruchomości i rynku

Przedmiotową nieruchomość, która jest korzystnie położona i ma dobre możliwości inwestycyjne, uznaje się za płynną w okresie wystarczającego czasu ekspozycji na rynku do sprzedaży tj. 8-12 miesięcy. Grupa potencjalnych nabywców może być ograniczona ze względu na wysoką globalną cenę nieruchomości.

Badany rynek nieruchomości gruntowych uznaje się w obecnej sytuacji rynkowej za stabilny i o dość dużej płynności, szczególnie w przypadku gruntów o optymalnych parametrach użytkowych.

Załącznik 2 – Polisa ubezpieczenia OC



1	Okres ubezpieczenia: od 12.07.2024 r. do 11.07.2025 r.	
2	Ubezpieczający: AXI IMMO VALUATION & ADVISORY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: TWARDA 18, 00-105 WARSZAWA E-mail: Nieustalony Telefon: Nieustalony REGON: 521491919	
3	Ubezpieczony: AXI IMMO VALUATION & ADVISORY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: TWARDA 18, 00-105 WARSZAWA E-mail: Nieustalony Telefon: Nieustalony REGON: 521491919	
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR 25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe		
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 202,83 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Jednorazowo	78 1240 6960 3014 0110 3594 7128
	Kwota w PLN	W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1073064067
	Termin płatności	
7	Warunki ubezpieczenia	
	1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Postanowienia dodatkowe	
	Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.	
9	Oświadczenia	
	1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.	

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

AXI IMMO VALUATION & ADVISORY SPÓŁKA Z OGRANICZONA

ODPOWIEDZIALNOŚCIA

E-mail: Nie ustalono

Telefon: Nie ustalony

Data zawarcia umowy: 11.07.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Grzegorz
Dariusz
Chmielak

Elektronicznie podpisany
 przez Grzegorz Dariusz
Chmielak
Data: 2024.07.12 11:35:21
+02'00'

AXI IMMO VALUATION & ADVISORY SPÓŁKA Z
OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIA
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

**OŚWIADCZENIA DO POLISY UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI
CYWILNEJ ZAWODOWEJ**
Numer polisy 1073064067



1 Okres ubezpieczenia: od 12.07.2024 r. do 11.07.2025 r.

2 Ubezpieczający: AXI IMMO VALUATION & ADVISORY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Adres siedziby: TWARDA 18, 00-105 WARSZAWA

E-mail: Nieustalony

Telefon: Nieustalony

REGON: 521491919

3 Składka łączna: 202,83 PLN

Sposób płatności: Przelew

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- Oświadczenie o przebiegu ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością lub posiadanym mieniem:

- w ciągu ostatniego roku liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł
- w ciągu trzech ostatnich lat: liczba szkód wypłaconych wyniosła: 0, a łączna suma wypłat wyniosła: 0,00 zł

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej Klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminia określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

AXI IMMO VALUATION & ADVISORY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

E-mail: Nie ustalono

Telefon: Nieustalony

Data zawarcia umowy: 11.07.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wyznaczenia zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

AXI IMMO VALUATION & ADVISORY SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

SPRZĄDZALNIA SPRZĄDZ
BROKERSKIEL

Rafał Małowski

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

Załącznik 3 – Dokumentacja fotograficzna



Widok lotowy z południowym



Widok lotowy z północnego



Widok lotowy z południowego



Widok lotowy z północnego



Widok lotowy z południowego



Widok lotowy z północnego



Widok lotowy z południowego



Widok lotowy z północnego



Pracovištná zóna pri továrni



Pracovištná zóna pri továrni



Pracovištná zóna pri továrni



Pracovištná zóna pri továrni



Pracovištná zóna pri továrni



Pracovištná zóna pri továrni



Апартаменты в центре города



От центра города в сторону

Załącznik 4 – Dokumenty prawne

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI
wykonujący zadania z zakresu
administracji rządowej
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI
90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23
tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94

Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-GÓRNA
Obręb ewidencyjny: 106103_9.0001, G-1
Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)



EGB.4013.6440.2025.1

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

według stanu na dzień: 2025-05-13 13:14:19

Jednostka rejestrowa gruntów: 106103_9.0001.G662
grupa rejestrowa: 5

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: własność

GMINA MIASTO ŁÓDŹ REGON: 472057632

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: użytkowanie wieczyste

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 100522155

Adres siedziby: 96-100 Skierniewice ul. Unii Europejskiej 18 A

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
18/94	Piasta	Tereny kolejowe	Tk	0.1966	0.1966	LD1M/00104088/3
Identyfikator działki: 106103_9.0001.18/94						
Działki prawne dla działki(*) 18/94						
Obr. G-1	Oznaczenie cz. 18/77	Pow. [ha] cz. 0.7324	Nr KW lub inny dokument własności LD1M/00104088/3			
74/234	Piasta	Tereny przemysłowe	Ba	0.2885	0.2885	LD1M/00104088/3
Identyfikator działki: 106103_9.0001.74/234						
Inne dokumenty własności/władania dla działki: 74/234						
Rodzaj decyzja administracyjna inna niż akt własności ziemi	Sygnatura GN-IV.7532.41.2014.SJ		Autor WOJEWODA ŁÓDZKI		Data sporządzenia 2017-11-03	
74/236	Walerego Wróblewskiego 26	Tereny przemysłowe	Ba	15.7616	15.7616	LD1M/00104088/3
Identyfikator działki: 106103_9.0001.74/236						
INFORMACJE DODATKOWE: 74/236						
Służebność przesyłu na rzecz PGE DYSTRYBUCJA Spółka Akcyjna (Akt not. 4694/2013).						
Inne dokumenty własności/władania dla działki: 74/236						
Rodzaj decyzja administracyjna inna niż akt własności ziemi	Sygnatura GN-IV.7532.41.2014.SJ		Autor WOJEWODA ŁÓDZKI		Data sporządzenia 2017-11-03	
Łączna powierzchnia wybranych działek: 16.2477						
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 17.2131						

W dniu: 13.05.2025

dokument sporządzony przez: Małgorzata Tomczak

Łódź, dnia: 13.05.2025

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Prezydenta Miasta Łódź

Lesław Rogulski
Zastępca Burmistrza
Dzielnicy Ewidencji Gruntów i Budynków

(podpisać i nazwisko osoby upoważnionej)

* Dane dotyczące działek prawnych nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. poz. 1390 ze zm.).

PREZYDENT MIASTA ŁODZI

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

ZDG.G.4124.351.2024.3.MW



0xCw34fVxJ

DECYZJA Nr 10.2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 – dalej *kpa*) art. 93 ust. 1, ust. 2, art. 96 ust. 4, ust. 4, art. 97 ust. 1, art. 98 – ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1445 ze zm. – dalej *ugo*)

po rozpatrzeniu wniosku użytkownika wieczystego nieruchomości – JHM Development Spółka Akcyjna reprezentowanego przez pełnomocników: Panią Annę Józwiak, Pana Grzegorza Pierzchałę,

w oparciu o przedłożoną mapę z projektem podziału nieruchomości położonych w Łodzi, przy ul. Henryka Wieniawskiego bez nr

zatwierdzam

- podział nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Łódź w użytkowaniu wieczystym JHM Development Spółka Akcyjna, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00104088/3, w której uregulowana jest m.in. działka nr 18/81 w obrębie G-1, na następujące działki:

18/88, 18/89, 18/90

- podział nieruchomości stanowiącej własność Gminy Łódź w użytkowaniu wieczystym JHM Development Spółka Akcyjna, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00147666/2, w której uregulowana jest m.in. działka nr 18/70 w obrębie G-1, na następujące działki:

18/91, 18/92

zgodnie z mapą zatwierdzonej w Łódzkim Ośrodku Geodezji w dniu 14 stycznia 2025 r. za numerem identyfikacji ewidencyjnego P.106103.9.2025.39, która stanowi załącznik do niniejszej decyzji,

Uzasadnienie

W dniu 9 października 2024 r. użytkownik wieczysty nieruchomości – JHM Development Spółka Akcyjna reprezentowana przez pełnomocników: Panią Annę Józwiak, Pana Grzegorza Pierzchałę, wystąpił z wnioskiem o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości położonych w Łodzi, przy ul. Henryka Wieniawskiego bez nr, oznaczonych

w ewidencji gruntów jako działki nr 18/81, 18/70 położone w obrębie 1-1, zgodnie z wstępnym projektem podziału.

Część działki o nr 18/70 w obr. G-I znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr LXXXI/2472/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych. Natomiast pozostała część działki pozostaje na obszarze dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a Rada Miejska w Łodzi nie przystąpiła do jego sporządzenia.

Z kolei część działki o nr 18/81 w obr. G-I znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr LXXXI/2472/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych (plan nr 191):

- XX/461/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Jana Pawła II oraz ulic: Walerego Wróblewskiego, Henryka Wieniawskiego i Błońskiej (plan nr 79).

Pozostała część działki o nr 18/81 w obr. G-I położona jest na obszarze dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a Rada Miejska w Łodzi nie przystąpiła do jego sporządzenia.

Stosownie do zapisu art. 93 ust. 1, ust. 2 *in fine*, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Część działki o nr 18/70 oraz 18/81 wchodzi w skład jednostki urbanistycznej oznaczonej na rysunku planu nr 191 symbolem **2KDZ**.

Zgodnie z treścią § 17 ust. 2 planu nr 191 dla jednostki urbanistycznej 2KDZ, w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej.

W tym miejscu zwracam uwagę, że zgodnie z § 7, 1 planu nr 191 ustala się granice terenów wyznaczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:

- 1) drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDR;
- 2) drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDZ oraz 2KDZ.

Z kolei część działki o nr 18/81 wchodzi w skład jednostki urbanistycznej oznaczonej na rysunku planu nr 79 symbolem **1UH**.

Zgodnie z treścią § 15 planu dla ww. jednostki urbanistycznej w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, zieleń.

W wyniku przedmiotowego podziału powstają działki o nr:

- 18/91, 18/89, które położone są w jednostce urbanistycznej 2KDZ planu nr 191;

- 18/92, 18/90, które położone są na obszarze dla którego brak jest uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 18/88, która położona jest częściowo w jednostce urbanistycznej U01 planu nr 79, natomiast pozostała część działki położona jest na obszarze dla którego brak jest uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obsługa komunikacyjna wydzielonych działek odbywać się będzie odpowiednio z ul. Henryka Wieniawskiego, ul. Błęskiej.

Wskazany sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nowo wydzielonych działek wynika ze stanu prawnego na dzień zatwierdzenia podziału przedmiotowej nieruchomości i nie wyklucza zapewnienia dostępu do drogi publicznej w sposób inny niż wskazany w niniejszej decyzji.

Dodatkowo zwracam uwagę, że na działkach będących przedmiotem podziału znajdują się sieci uzbrojenia terenu. Wobec czego w przypadku przenoszenia prawa wieczystego użytkowania do nowo wydzielonych działek należy ustanowić ograniczone prawa rzeczowe, w celu zapewnienia dostępu do istniejących sieci uzbrojenia terenu na dotychczasowych zasadach.

Uwzględniając powyższe ustalenia, Prezydent Miasta Łodzi wydał w dniu 14 listopada 2024 r. postanowienie nr DPRO-UA-VI.237.2024 i zaopiniował wstępny projekt podziału nieruchomości jako zgodny z ustaleniami planu miejscowego uchwalonego przez Radę Miejską w Łodzi w dniu 18 listopada 2015r. tj. Uchwała nr XX/461/15 oraz w dniu 11 października 2023r. tj. Uchwała nr LXXXI/2472/23.

Dla przedmiotowego terenu została wykonana mapa z projektem podziału nieruchomości, zaawidencjonowana w dniu **14 stycznia 2025 r.**, za numerem identyfikatora ewidencyjnego **P.106103.9.2025.39**.

Niniejsza decyzja dotyczy jedynie podziału i nie przesądza o sposobie zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Przeznaczenie terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 96 ust. 4 *u.g.*, decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

Działki gruntu wydzielone pod drogi publicznej gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przenis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych (art. 98 *u.g.*).

W przypadku podjęcia czynności prawnych, które miałyby doprowadzić do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania wydzielonych działek gruntu do odrębnych ksiąg wieczystych, należy uzyskać na tą czynność zgodę właściciela nieruchomości.

Zgodnie z art. 98a ust. 1 *u.g.*, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzniesie jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustalona została uchwałą Nr XXI/461/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r. w wysokości 30 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość uzyskała po podziale, a wartością jaką miała przed jej podziałem. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, ul. Piotrkowska 86, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Łódzkiego Ośrodka Geodezji, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Ponadto stosownie do art. 127a, § 1, KpO przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Skutkiem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania jest fakt, iż decyzja ta staje się ostateczna i prawomocna.



2025-01-23

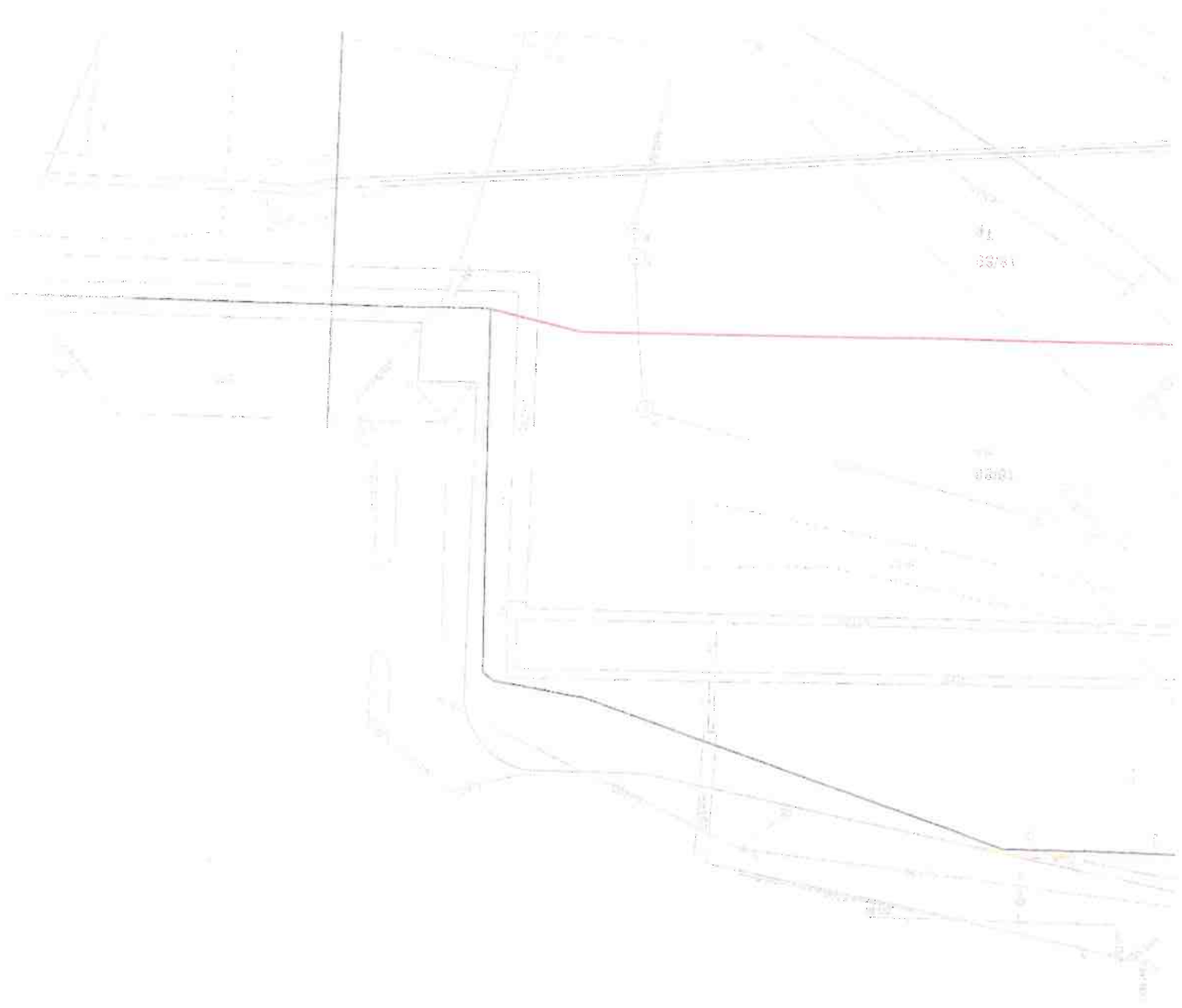

PEŁNOMOCNIKOWI GEODEZJI
Marcin Mikolajczyk

Orzeczują:

1. JHM Development S.A., ul. Unii Europejskiej 18A, 90-100 Skieniewice reprezentowana przez pełnomocników: Panią Annę Józwiak, Pana Grzegorza Pierzehalę, ul. Stefana Jaracza 72A lok. 3, 90-251 Łódź;
2. a/s.

Do wiadomości:

1. Wydział Dysponowania Mieniem, Departamentu Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź;
2. Dział Zasobu i Obsługi Prac Geodezyjnych Łódzkiego Ośrodka Geodezji, w młociu.



PREZYDENT MIASTA ŁODZI

ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI

ZIDG.GL.4124.357.2024.2.NH

100% Sekretność ZB



0keHM2pji

DECYZJA Nr 394.2024

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 – dalej *Kpa*) art. 93 ust. 1, ust. 2, art. 96 ust. 1, ust. 4, art. 97 ust. 1, art. 98 – ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 – dalej *ugn*)

po rozpatrzeniu wniosku **użytkownika wieczystego nieruchomości** – JHM Development Spółka Akcyjna reprezentowanego przez pełnomocników: Panią Annę Józwiak, Pana Grzegorza Pierzchałę,

w oparciu o przedłożoną mapę z projektem podziału nieruchomości położonej w Łodzi, przy **ul. Piasta bez nr**

zatwierdzam

podział nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Łódź w użytkowaniu wieczystym JHM Development Spółka Akcyjna, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LDIM/00104088/3, w której uregulowana jest m.in. działka nr 18/77 w obrębie G-1, na następujące działki:

18/93, 18/94

zgodnie z mapą zaewidencjonowaną w Łódzkim Ośrodku Geodezji w dniu 19 grudnia 2024 r. za numerem identyfikatora ewidencyjnego **P.106103 9.2024.1864**, która stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 9 października 2024 r. użytkownik wieczysty nieruchomości JHM Development Spółka Akcyjna - reprezentowany przez pełnomocników: Panią Annę Józwiak, Pana Grzegorza Pierzchałę, wystąpił z wnioskiem o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Piasta bez nr, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 18/77 położona w obrębie G-1, zgodnie z wstępnym projektem podziału.

Zachodnia część działki o nr 18/77 w obr. G-1 znajduje się na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr LXXXI/2472/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej (dłcy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych (dalej jako *plan*). Natomiast pozostała część działki położona jest na terenie, dla którego została podjęta Uchwała nr LXX/2106/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie al. Politechniki i Jan Pawła II oraz al. Gen. Walerego Wróblewskiego i Sebastiana Pieluszyńskiego.

Stosownie do zapisu art. 93 ust. 1, ust. 2 *ugn*, podział nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Część działki o nr 18/77 wchodzi w skład jednostek urbanistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDR, 1KDZ, 2KDZ.

Zgodnie z treścią § 17 ust. 2 planu dla jednostek urbanistycznych 1KDZ, 2KDZ w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej.

Z kolei zgodnie z treścią § 16 planu dla jednostki urbanistycznej 1KDR w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej.

W tym miejscu zwracam uwagę, że zgodnie z § 7. 1 ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:

1) drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDR;

2) drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDZ oraz 2KDZ.

W wyniku przedmiotowego podziału powstaną działki o nr:

- 18/93 położona w jednostkach urbanistycznych 1KDR, 1KDZ, 2KDZ planu;

- 18/94 położona na obszarze dla którego brak jest uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast na terenie objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obsługa komunikacyjna wydzielonej działki o nr 18/94 odbywać się będzie z drogi publicznej – ul. Braterskiej.

Wskazany sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nowo wydzielonej działki wynika ze stanu prawnego na dzień zatwierdzania podziału przedmiotowej nieruchomości i nie wyklucza zapewnienia dostępu do drogi publicznej w sposób inny niż wskazany w niniejszej decyzji.

Uwzględniając powyższe ustalenia, Prezydent Miasta Łodzi wydał w dniu 14 listopada 2024 r. postanowienie nr DPRG-UJA-VI.236.2024 i zaopiniował wstępny projekt podziału nieruchomości jako zgodny z ustaleniami planu miejscowego uchwalonego przez Radę Miejską w Łodzi w dniu 11 października 2023r. tj. Uchwała nr LXXXI/2472/23.

Dla przedmiotowego terenu została wykonana mapa z projektem podziału nieruchomości, znumerowana w dniu 19 grudnia 2024 r., za numerem identyfikatora ewidencyjnego **P.106103.9.2024.1864**.

Niniejsza decyzja dotyczy jedynie podziału i nie przesądza o sposobie zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Przeznaczenie terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 96 ust. 4 *u.g.m.* decyzja ta stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

Działki gruntu wydzielone pod drogi publicznej gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkownika wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych (art. 98 *u.g.m.*).

W przypadku podjęcia czynności prawnych, które miałyby doprowadzić do przeniesienia prawa wieczystego użytkownika wydzielonych działek gruntu do odrębnych ksiąg wieczystych, należy uzyskać na to zgodę właściciela nieruchomości.

Dodatkowo zwracać uwagę, że na działkach będących przedmiotem podziału znajdują się sieci uzbrojenia terenu. Wobec czego w przypadku przeniesienia prawa wieczystego użytkownika do nowo wydzielonych działek należy ustanowić ograniczone prawa rzeczowe, w celu zapewnienia dostępu do istniejących sieci uzbrojenia terenu na dotychczasowych zasadach.

Zgodnie z art. 98a ust. 1 *in fine*, jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonano na wniosek właściciela lub wieczystego użytkownika, który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa, wzrosła jej wartość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustalona została uchwałą Nr XXII/461/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r. w wysokości 30 % różnicy pomiędzy wartością jaką nieruchomość uzyskała po podziale, a wartością jaką miała przed jej podziałem. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, ul. Piotrkowska 86, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Łódzkiego Ośrodka Geodezji, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Ponadto stosownie do art. 127a, § 1, *Kpa* przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Skutkiem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania jest fakt, iż decyzja ta staje się ostateczna i prawomocna.

222-01-23

Otrzymują:

1. JIM Development S.A., ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skłerniewice – reprezentowane przez pełnomocników: Paulę Annę Jóźwiak, Pana Grzegorz Pierzehalę, ul. Stefana Jaracza 72A lok. 3, 90-231 Łódź;

2. n/a.

Do wiadomości:

1. Wydział Dysponowania Mieniem i Zarządzania Gospodarstwem Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, ul. Piotrkowska 104, 90-026 Łódź;
2. Dział Zasobu i Usługi Geo-Geodezyjne Łódzkiego Ośrodka Geodezji, w miejsc.





Ministerstwo
Sprawiedliwości

AAA

[Strona główna](#)[Elektroniczne Księgi Wieczyste](#)[Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej **wybrane** elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	LD1M/00104088/3
Typ księgi wieczystej	GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, BUDYNEK I URZĄDZENIE STANOWIĄCE ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH ŁÓDŹ
Data zapisania księgi wieczystej	2004-12-09
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ-GÓRNA, ŁÓDŹ, WRÓBLEWSKIEGO, 26/30 ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ-GÓRNA, ŁÓDŹ, GEN. WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO 26 ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ-GÓRNA, ŁÓDŹ, PIASTA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA GMINA MIASTO ŁÓDŹ

Przeglądanie treści księgi wieczystej

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	138
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	5	23, 24

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	74/234			1, 3, 8, 9, 13, 17, 51
Identyfikator działki	106103 9.0001.74/234			
Obręb ewidencyjny (numer)	G-1			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA	
Ulica	PIASTA			
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE			
Przyłączenie (obszar)	0,2895 HA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	74/236			1, 3, 8, 9, 13, 15, 16
Identyfikator działki	106103 9.0001.74/236			
Obręb ewidencyjny (numer)	G-1			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA	
Ulica	GEN. WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO 26			
Sposób korzystania	BA - TERENY PRZEMYSŁOWE			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	18/88			1, 3, 8, 9, 13, 60
Identyfikator działki	106103 9.0001.18/88			
Obręb ewidencyjny (numer)	G-1			
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA	
Ulica	HENRYKA WIENIAWSKIEGO			

Sposób korzystania			BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			18/90		1, 3, 8, 9, 13, 60
Identyfikator działki			106103_9.0001.18/90		
Obręb ewidencyjny (numer)			G-1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, Lp. 1. dzielnica)		1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA		
Ulica			HENRYKA WIENIAWSKIEGO		
Sposób korzystania			BA - TERENY PRZEMYSŁOWE		
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			18/94		1, 3, 8, 9, 13, 60
Identyfikator działki			106103_9.0001.18/94		
Obręb ewidencyjny (numer)			G-1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, Lp. 1. dzielnica)		1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA		
Ulica			PIASTA		
Sposób korzystania			TK - TERENY KOLEJOWE		
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			18/89		1, 3, 8, 9, 13, 60
Identyfikator działki			106103_9.0001.18/89		
Obręb ewidencyjny (numer)			G-1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, Lp. 1. dzielnica)		1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA		
Sposób korzystania			TP - GRUNTY PRZEZNACZONE POD BUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH LUB LINII KOLEJOWYCH		
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			18/93		1, 3, 8, 9, 13, 60
Identyfikator działki			106103_9.0001.18/93		
Obręb ewidencyjny (numer)			G-1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, Lp. 1. dzielnica)		1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA		
Sposób korzystania			TP - GRUNTY PRZEZNACZONE POD BUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH LUB LINII KOLEJOWYCH		
					Nr podstawy wpisu

Obszar całej nieruchomości

18,2354 HA

23

Budynki

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA	1, 3, 8, 9, 13
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku		WRÓBLEWSKIEGO 26/30		
Przeznaczenie budynku		BUDYNKI		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		TAK		

Urządzenia

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA	1, 3, 8, 9, 13
Opis	URZĄDZENIA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z EWIDENCJI GRUNTÓW ; 80-85 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006487/02/, 2002-03-27, 2003-04-17, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WYPIS Z EWIDENCJI GRUNTÓW ; K.96,97,98,99 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00012136/03/, 2003-06-03, 2004-08-31, NIE, 94 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2005-01-18, MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ, ŁÓDŹ; 110 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00001754/05/001, 2005-01-27 10:53:57, 2005-09-19-15.05.19.809253, NIE, 107-109 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	MAPA NR 5594 , 2004-12-29, MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ, ŁÓDŹ; 112-113 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00001754/05/001, 2005-01-27 10:53:57, 2005-09-19-15.05.19.809253, NIE, 107-109 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

	akt)
13	<p>MAPA NR 7496, 2011-09-08, MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ, ŁÓDŹ; 129 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1M/00036144/11/001, 2011-09-27 13:57:53, 2011-12-19-14.00.01.792015, TAK, 128 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
15	<p>MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NR 5/7565, 2013-01-15, ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI, ŁÓDŹ; 159 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1M/00008885/13/001, 2013-02-27 13:16:20, 2013-04-03-10.40.06.156446, NIE, 155-156 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
16	<p>DECYZJA ZATWIERDZAJĄCA PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI NR 6.2013, 2013-01-21, PREZYDENT MIASTA ŁODZI, ŁÓDŹ; 157-158 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1M/00008885/13/001, 2013-02-27 13:16:20, 2013-04-03-10.40.06.156446, NIE, 155-156 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
17	<p>WYPIS I WYRYS Z OPERATU EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR 8253, 2013-03-08, ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI, ŁÓDŹ; 170 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1M/00011986/13/001, 2013-03-18 14:45:19, 2013-05-22-13.56.36.188636, NIE, 168-169 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>
23	<p>MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI NR 5/7565, 2013-01-15, ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI, ŁÓDŹ; 159 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1M/00036345/13/003, 2013-08-20 12:06:51, 2013-08-22-12.56.43.302009, NIE, 22, LD1M/00285958/5 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
24	<p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2013-06-11, ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI, ŁÓDŹ; 14, LD1M/00285958/5 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./LD1M/00036345/13/003, 2013-08-20 12:06:51, 2013-08-22-12.56.43.302009, NIE, 22, LD1M/00285958/5 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
51	<p>WYPIS I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ EGB.4013.14663.2023, 2023-12-18, ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI, ŁÓDŹ; 300-307, LD1M/00147666/2 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./LD1M/00005017/24/005, 2024-01-26 08:47:00, 2024-05-29-11.37.15.781514, NIE, 235-249, LD1M/00147666/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>

60

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ EGB.4015.368.2025.1, 2025-02-18, ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI, ŁÓDŹ; 896-899
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LD1M/00008967/25/001, 2025-02-25 09:58:00, 2025-04-11-10.02.08.777178, TAK, 895
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Dział I-O](#)
[Dział I-Sp](#)
[Dział II](#)
[Dział III](#)
[Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	2, 4
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI	

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	2, 4
Sposób korzystania	DZIAŁKI GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ STANOWIĄCE ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ BUDYNKI I URZĄDZENIA OKREŚLONE W ZAŁĄCZNIKU W.1 (K.18-28).	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WYPIS Z EWIDENCJI GRUNTÓW; 80-85 <i>(wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00006487/02/, 2002-03-27, 2003-04-17, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

4

WYPIS Z EWIDENCJI GRUNTÓW; K.96,97,98,99*(wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt)*

DZ. KW.//00012136/03/, 2003-06-03, 2004-08-31, NIE, 94

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

na telefon

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1	---	29
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)		GMINA MIASTO ŁÓDŹ, ŁÓDŹ, 472057632			

Użytkownicy wieczystości

					Nr podstawy wpisu
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI			6, 7

Lp. 1.		---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3	1 /1	---	52, 59
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)		JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA, SKIERNIEWICE, 100522155, 0000372753				

Komentarz do migracji

					Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub		1) W ŁAMIE 5 UJAWNIONO WPIS: PRAWO WŁASNOŚCI WPISANE W DZIALE II KSIĄG WIECZYSTYCH: KW.107441, 31170, REP.HIP.1"ROKICIE STARE", KW.35653,			---

projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	REP.HIP.6509, KW.3698, REP.HIP.5187, REP.HIP.4723, REP.HIP. 2"ROKICIE STARE" KW.115248, KW.25300, KW.43682, KW.110955, REP.HIP.11"ROKICIE STARE", REP.HIP.1887, REP.HIP.5421, REP.HIP.5566, KW.107438, KW.107440, KW.110412, KW.114344, KW.107439, KW.109685, KW.109684, KW.107437, KW.115412, KW.1734, REP.HIP.6923, KW.43681, KW.43680, KW.109682, KW.789, KW.14099, KW.2167, KW.6882, KW.115089, REP.HIP.5605, KW.109683, KW.7145, REP.HIP.4106, KW.13658, KW.7614, KW.110565, KW.112764-PRZY ODŁĄCZENIU IPRZENIESIENIU Z TYCH KSIĄG NA PODSTAWIE WNIOSKÓW Z DNIA 14 CZERWIEC 1996 R DZKW 7259-7303/96 PRZEPISANO DNIA 27 CZERWIEC 1996 ROKU. 2) OD ŁAMU 3 DO 5 UJAWNIONO WPIS: PRAWO WŁASNOŚCI DZIAŁKI 18/7 Z KW 55338 PRZEPISANO DNIA 2 MARCA 1998 R. 3) W ŁAMIE 5 UJAWNIONO WPIS: PRZEPISUJĄC JEDNOCZEŚNIE PRAWO URZYTEKOWANIA WIECZYSTEGO Z DZIAŁU II KW.112764.
---	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	DECYZJA , G.G.IV-7224/2/1330/96, 1996-06-05, WOJEWODA ŁÓDZKI; 14-17 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00008078/96/, 1996-06-14, 1996-06-27, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
7	DECYZJA , G.G.IV.7224/2/1330A/96, 1997-01-30, WOJEWODA ŁÓDZKI <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu)</i> DZ. KW./00003015/97/, 1997-03-06, 1998-03-02, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
29	DECYZJA , GN-IV.7532.41.2014.SJ, 2017-11-03, WOJEWODA ŁÓDZKI, ŁÓDŹ; 340-342 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1M/00050488/17/001, 2017-11-24 13:45:00, 2017-12-15-15.18.02.548730, NIE, 338-339 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
52	UMOWA SPRZEDAŻY , 910/2024, 2024-01-26, PAWEŁ GMEREK, PIASECZNO; 252-294, LD1M/00147666/2 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./LD1M/00005017/24/006, 2024-01-26 08:47:00, 2024-05-29-11.37.15.781514, NIE, 235-249, LD1M/00147666/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
59	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU , DZ.KW. 30562/24, 2024-06-04, REFERENDARZ SĄDOWY W SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XVI WYDZIAŁ

KSIĄG WIECZYSTYCH

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)

DZ. KW./LD1M/00030562/24/001, 2024-05-29 12:46:00, 2024-06-04-16.49.05.879925, TAK

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	21, 22
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z PASA GRUNTU O SZEROKOŚCI 3,00 METRÓW BIEŻĄCYCH DZIAŁKI GRUNTU NR 74/236 WZDŁUŻ TRASY PRZEBIEGU SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ UWIDOCZNIONEJ NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO AKTU NOTARIALNEGO REP. A NR 4694/2013 KOLOREM ZIELONYM, O OBSZARZE 1.600,00 M2, W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO WYBUDOWANIA I EKSPLOATACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ SIECI KABLOWEJ, PRAWIE DOSTĘPU DO WYŻEJ WYMIENIONEJ INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ (DOJŚCIA I DOJAZDU ORAZ WYJŚCIA I WYJAZDU), WRAZ Z NIEZBĘDNYM SPRZĘTEM - DLA PRZEDSTAWICIELI UPRAWNIONEGO ORAZ WSZYSTKICH PODMIOTÓW I OSÓB, KTÓRYMI UPRAWNIONY POSŁUGUJE SIĘ W ZWIĄZKU Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ, PRAWIE MODERNIZACJI, W TYM: WYMIANY, PRAWIE PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY SIECI, ZLOKALIZOWANIA NOWYCH ELEMENTÓW SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ W PASIE OBJĘTYM SŁUŻEBNOŚCIĄ PRZESYŁU, PRAWIE KONSERWACJI, JAK RÓWNIEŻ USUWANIA ZAISTNIAŁYCH AWARII, DOKONYWANIA KONTROLI, PRZEPROWADZANIA REMONTU, PRZEGŁĄDU ORAZ EWENTUALNEJ LIKWIDACJI I DEMONTAŻU PRZEDMIOTOWEJ INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ.	
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA GRUNTU NR 74/236	

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PGE DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA, LUBLIN, 060552840	
Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4	27
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI	
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu		<p>NIEODPŁATNA I NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA RZECZ SPÓŁKI VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, POLEGAJĄCEJ NA:</p> <p>1) PRAWIE KORZYSTANIA PRZEZ VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE OKREŚLONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEJ UMOWY,</p> <p>2) PRAWIE WYBUDOWANIA, UTRZYMYWANIA I EKSPLOATACJI NALEŻĄCEJ DO VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. SIECI CIEPŁOWNICZEJ:</p> <p>A. NA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DZIAŁKI NR 74/236 - ISTNIEJĄCEJ PODZIEMNEJ SIECI WODNEJ O ŚREDNICY 2 X DN 600 O DŁUGOŚCI 250,90 MB I O SZEROKOŚCI PASA SŁUŻEBNOŚCI 3,4 M, ZAJMUJĄCEJ OGÓŁEM POWIERZCHNIĘ 850,87 M²,</p> <p>- ISTNIEJĄCEJ PODZIEMNEJ SIECI WODNEJ O ŚREDNICY 2 X DN 200 O DŁUGOŚCI 40,29 MB I O SZEROKOŚCI PASA SŁUŻEBNOŚCI 2,0 M, ZAJMUJĄCEJ OGÓŁEM POWIERZCHNIĘ 71,5 M²,</p> <p>- PROJEKTOWANEJ PODZIEMNEJ SIECI WODNEJ O ŚREDNICY 2 X DN 100 O DŁUGOŚCI 44,5 MB I O SZEROKOŚCI PASA SŁUŻEBNOŚCI 1,6 M, ZAJMUJĄCEJ OGÓŁEM POWIERZCHNIĘ 66,08 M²,</p> <p>- PROJEKTOWANEJ KOMORY O DŁUGOŚCI MAX. 5,0 MB I O SZEROKOŚCI MAX. 6,0 M ZAJMUJĄCEJ OGÓŁEM POWIERZCHNIĘ 30,00 M²,</p> <p>W CELU WYBUDOWANIA NA NIEJ:</p> <p>- PROJEKTOWANEJ SIECI CIEPŁOWNICZEJ DN 100 ORAZ PROJEKTOWANEJ KOMORY CIEPŁOWNICZEJ;</p> <p>B. NA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DZIAŁKI NR 74/234 - ISTNIEJĄCEJ PODZIEMNEJ SIECI WODNEJ O ŚREDNICY 2 X DN 600 O DŁUGOŚCI 38,64 MB I O SZEROKOŚCI PASA SŁUŻEBNOŚCI 3,4M, ZAJMUJĄCEJ OGÓŁEM POWIERZCHNIĘ 130,57 M²,</p> <p>- ISTNIEJĄCEJ PODZIEMNEJ SIECI WODNEJ O ŚREDNICY 2 X DN 200 O DŁUGOŚCI 16,0 MB I O</p>	

		<p>SZEROKOŚCI PASA SŁUŻEBNOŚCI 2,0 M, ZAJMUJĄCEJ OGÓŁEM POWIERZCHNIĘ 28,53 M2, 3) NIEOGRANICZONEGO W CZASIE I MIEJSCU, NIEODPŁATNEGO DOSTĘPU DO ZNAJDUJĄCEJ SIĘ JAK I PROJEKTOWANEJ NA POWYŻSZEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI SIECI I URZĄDZEŃ CIEPŁOWNICZYCH W CELU WYBUDOWANIA, WYKONYWANIA ICH WYMIANY, KONSERWACJI, REMONTÓW, MODERNIZACJI ORAZ USUWANIA ICH AWARII.</p> <p>WYKONYWANIE BUDOWY, WYMIANY, KONSERWACJI, REMONTÓW I MODERNIZACJI NASTĘPOWAĆ BĘDZIE W TERMINACH WCZEŚNIEJ UZGODNIONYCH, W SPOSÓB MOŻLIWIE NAJMNIEJ KOLIDUJĄCY Z BIEŻĄCYM UŻYTKOWANIEM I FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI.</p>	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ SPÓŁKA AKCYJNA, ŁÓDŹ, 470791581, 0000041013	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	7		34
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	<p>ZESPÓŁ BUDOWALNY ELEKTROCIEPŁOWNI "EC-2" ZLOKALIZOWANY W ŁODZI PRZY WRÓBLEWSKIEGO 26 ZOSTAŁ WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO, NA PODSTAWIE DECYZJI ŁÓDZKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW Z DNIA 12 MARCA 2019R., ZNAK WUOZ-BR.5140.43.2018.PU, POD NUMEREM REJESTRU A/378. WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW OBEJMUJE : BUDYNEK ADMINISTRACYJNY, BUDYNEK PORTIERNI Z PRZEJAZDEM BRAMOWYM I GŁÓWNĄ BRAMĄ, BUDYNEK GŁÓWNY ELEKTROCIEPŁOWNI, BUDYNEK SOCJALNO-DYREKCYJNY - W ZAKRESIE ZGODNYM Z WW. DECYZJĄ, A TAKŻE NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA USYTUOWANA W ŁODZI PRZY UL. WRÓBLEWSKIEGO 26, OZNACZONĄ JAKO DZIAŁKA NR 74/236, OBRĘB G-1.</p>		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
21	<p>UMOWA PRZENIESIENIA ORAZ UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, 4694/2013, 2013-08-13, ANNA OSKALDOWICZ, ŁÓDŹ; 4-10, LD1M/00285958/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p>

	DZ. KW./LD1M/00036345/13/002, 2013-08-20 12:06:51, 2013-08-22-12.56.43.302009, NIE, 22, LD1M/00285958/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
22	PROTOKÓŁ , 4756/2013, 2013-08-19, ANNA OSKALDOWICZ, ŁÓDŹ; 22, LD1M/00285958/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LD1M/00036345/13/002, 2013-08-20 12:06:51, 2013-08-22-12.56.43.302009, NIE, 22, LD1M/00285958/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
27	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 3392/2017, 2017-10-30, AGNIESZKA COLOMBIE, WARSZAWA; 214-241 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00046521/17/003, 2017-10-30 19:30:00, 2017-12-15-13.35.34.387792, NIE, 205-211 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
34	DECYZJA W SPRAWIE WPISANIA DO REJESTRU ZABYTEKÓW NIERUCHOMYCH , WUOZ-BR.5140.43.2018.PU, 2019-03-12, WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTEKÓW, ŁÓDŹ; 494-499 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00039899/19/001, 2019-05-28 11:27:00, 2019-06-14-13.57.14.177143, NIE, 492-493 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)



[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LD1M / 23153 / 25 / 2 - 2025-05-08, 09:54:26 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
2. DZ. KW. / LD1M / 23153 / 25 / 1 - 2025-05-08, 09:54:19 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
3. DZ. KW. / LD1M / 21220 / 25 / 1 - 2025-04-28, 09:30:01 - WYKREŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ

Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		28, 44, 45
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	48000000,00 (CZTERDZIEŚCI OSIEM MILIONÓW) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH PRZYSŁUGUJĄCYCH ADMINISTRATOROWI HIPOTEKI, WYKONUJĄCEMU PRAWA I OBOWIĄZKI WIERZycIELA WE WŁASNYM IMIENIU, LECZ NA RACHUNEK OBLIGATARIUSZY, WOBEC EMITENTA Z TYTUŁU EMISJI 32.000 (TRZYDZIEŚCI DWÓCH TYSIĘCY) OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII A, MAJĄCYCH FORMĘ DOKUMENTU, O NUMERACH OD 00001 DO 32000, O CENIE EMISYJNEJ 937,50 ZŁ (DZIEWIĘĆSET TRZYDZIEŚCI SIEDEM ZŁOTYCH PIĘĆDZIESIĄT GROSZY) KAŻDA, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,00 ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, WYEMITOWANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ HAKAMORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMĄ HAKAMORE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 26 (DWUDZIESTEGO SZÓSTEGO) PAŹDZIERNIKA 2017 (DWA

			<p>TYSIĄCE SIEDEMNASTEGO) ROKU, W TYM NA ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU ZAPŁATY KWOTY WYKUPU OBLIGACJI SERII A, ZAPŁATY OPROCENTOWANIA, W TYM ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, ZWROTU KOSZTÓW I WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z ZASPOKOJENIEM WIERZYTELNOŚCI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ Z TYTUŁU OBLIGACJI SERII A, W SZCZEGÓLNOŚCI OBOWIĄZKU:</p> <p>A) ZAPŁATY W DNIU WYKUPU LUB W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 11 W ZW. Z PKT 12-15 WARUNKÓW EMISJI ZA KAŻDĄ OBLIGACJĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ ORAZ</p> <p>B) ZAPŁATY W DNIU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU ZA KAŻDĄ WYKUPOWANĄ OBLIGACJĘ OKREŚLONEGO PROCENTU NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ W PRZYPADKU WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU STOSOWNIE DO PKT 14 WARUNKÓW EMISJI ORAZ</p> <p>C) ZAPŁATY ODSETEK WYLICZONYCH ZGODNIE Z PKT 16 WARUNKÓW EMISJI W KAŻDYM DNIU PŁATNOŚCI ODSETEK ORAZ</p> <p>D) ZWROTU NA RZECZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE.</p>
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	LD1M / 00147666 / 2
		Nr hipoteki	1
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	LD1M / 00156876 / 3
		Nr hipoteki	1
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	LD1M / 00007096 / 2
		Nr hipoteki	1
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	LD1M / 00093788 / 9
		Nr hipoteki	2
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	LD1M / 00180332 / 5
		Nr hipoteki	1
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej	LD1M / 00090286 / 9
		Nr hipoteki	1

Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 4.4.4 UJAWNIONO ZMIANĘ ADMINISTRATORA HIPOTEKI	
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL, administrator hipoteki)	Lp. 1.	ANNA MARIA WIĘZOWSKA, TADEUSZ, BARBARA, 77061117509, ADMINISTRATOR HIPOTEKI	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		35, 36
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	371254,84 (TRZYSTA SIEDZIEDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT CZTERY 84/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MIASTO ŁÓDŹ, ŁÓDŹ, 47205763200000	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		39, 40, 41, 42
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO, WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ I URZĄDZENIA STANOWIĄCEGO ODRĘBNY PRZEDMIOT WŁASNOŚCI		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	629270,58 (SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE SIEDZIEDZIESIĄT 58/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	MIASTO ŁÓDŹ, ŁÓDŹ, 47205763200000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
28	UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ, 12688/2017, 2017-10-30, ARTUR STANISŁAW KOZAK, WARSZAWA; 317-331

	<p>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1M/00046530/17/001, 2017-10-30 20:53:00, 2017-12-15-14.45.46.536398, NIE, 307-313</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
35	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, DFP-FN-I.3162.2.148.2019, 2019-04-25, URZĄD MIASTA ŁODZI; 515-516</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1M/00047239/19/001, 2019-06-18 11:53:00, 2019-08-22-09.42.33.340616, NIE, 509-510</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
36	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, DFP-FN-I.3162.2.177.2019, 2019-05-17, URZĄD MIASTA ŁODZI; 517-518</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1M/00047239/19/001, 2019-06-18 11:53:00, 2019-08-22-09.42.33.340616, NIE, 509-510</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
39	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, DFP-FN-I.3162.2.371.2019, 2019-08-08, PREZYDENT MIASTA ŁODZI; 624-625</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1M/00028229/20/001, 2020-03-06 12:23:00, 2020-06-26-10.41.51.128473, NIE, 618-620</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
40	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, DFP-FN-I.3162.2.435.2019, 2019-09-24, PREZYDENT MIASTA ŁODZI; 626-627</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1M/00028229/20/001, 2020-03-06 12:23:00, 2020-06-26-10.41.51.128473, NIE, 618-620</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
41	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, DFP-FN-I.3162.2.478.2019, 2019-10-15, PREZYDENT MIASTA ŁODZI; 628-629</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1M/00028229/20/001, 2020-03-06 12:23:00, 2020-06-26-10.41.51.128473, NIE, 618-620</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
42	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, DFP-FN-I.3162.2.590.2019, 2019-11-29, PREZYDENT MIASTA ŁODZI; 630-631</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1M/00028229/20/001, 2020-03-06 12:23:00, 2020-06-26-10.41.51.128473, NIE, 618-620</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
44	<p>UMOWA PRZENIESIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ, 12368/2021, 2021-10-19, ARTUR STANISŁAW KOZAK, WARSZAWA; 837-848</p> <p>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./LD1M/00062195/21/001, 2021-10-19 15:38:00, 2023-04-27-11.03.53.412118, NIE, 830-833</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
45	<p>UMOWA SPRZEDAŻY PRAW I WSTĄPIENIE W OBOWIĄZKI, UMOWA W SPRAWIE ZMIANY ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ, 12362 /2021, 2021-10-19, ARTUR STANISŁAW KOZAK, WARSZAWA; 849-856</p> <p>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p>

DZ. KW./LD1M/00062195/21/001, 2021-10-19 15:38:00, 2023-04-27-11.03.53.412118, NIE, 830-833
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty
akt)



Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99

WIJOZ-BR.5149.43.2018.PU

Łódź, dnia 12 marca 2019 r.

Nr rejestru zabytków A / 378

DECYZJA

w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomych

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. 1 litery „b” i „e”, art. 7 pkt. 1, art. 9 ust. 1 oraz art. 89 ust. 2 oraz art. 91 ust. 4 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2018 r., poz. 2067, tekst jednolity) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2018 r., poz. 2096, tekst jednolity), w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu, w związku z wnioskiem Stowarzyszenia Łódzka Przestrzeń z dnia 8 marca 2018 r.

o r z e k a m

- I. wpisać do rejestru zabytków województwa łódzkiego zespół budowlany elektrociepłowni „EC-2” wraz z wyposażeniem technicznym pomieszczenia nastawni w budynku głównym elektrociepłowni „EC-2”, usytuowane w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 26.

Zakres wpisu do rejestru zabytków:

1. **Budynek administracyjny.** Obiekt o ścianach murowanych z cegły, zewnętrznie otynkowany, złożony z korpusu głównego, usytuowanego równolegle do ul. Politechniki oraz skrzydła północnego, usytuowanego równolegle do ul. Wróblewskiego, całość założona na planie zbliżonym do litery „L”. Korpus główny budynku jest dwukondygnacyjny, przykryty dachem czterospadowym o niewielkim kącie nachylenia połaci, krytym papą, założony na rzucie prostokąta o dziewięćoosiowych elewacjach podłużnych i trójosiowych elewacjach bocznych. Skrzydło północne budynku administracyjnego jest jednokondygnacyjne, nieznacznie wyższe w części zachodniej sąsiadującej z przejazdem bramowym, zwieńczone dachami trójspadowym (część niższa) i jednospadowym (część wyższa), krytymi papą, założone na rzucie zbliżonym do prostokąta z ryzalitami przy elewacjach podłużnych usytuowanymi skrajnie w strefie wyższej. Bryła skrzydła północnego jest wciopiona narożnikiem południowo-wschodnim w obrys korpusu głównego budynku administracyjnego. Elewacja frontowa skrzydła (północna) jest jedenastoosiowa, elewacja tylna – pięćoosiowa, elewacja boczna (zachodnia) - czteroosiowa. Stolarka okienna i drzwiowa posiada charakter współczesny. Wpis do rejestru zabytków obejmuje historyczną architekturę zewnętrzną ww. obiektu, w szczególności w zakresie kompozycji bryły, układu oraz wystroju elewacji, a także zastosowanych, historycznych rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych. Wpis do rejestru nie obejmuje wnętrza obiektu.
2. **Budynek portierni z przejazdem bramowym i główną bramą wjazdową.** Budynek portierni jest murowany z cegły, zewnętrznie otynkowany, jednokondygnacyjny, w części wschodniej, sąsiadującej z przejazdem bramowym, nieznacznie wyższy, przykryty dachami trójspadowym (część niższa) i jednospadowym (część wyższa), krytymi papą. Budynek jest założony na rzucie prostokąta z ryzalitami usytuowanymi skrajnie przy elewacjach podłużnych w strefie wyższej budynku. Elewacje podłużne są jedenastoosiowe, w strefie wyższej, w obrębie dwóch osi usytuowanych skrajnie od strony wschodniej, w elewacjach znajdują się po dwa otwory drzwiowe poprzedzone stopniami schodów zewnętrznych. W obrębie czteroosiowej elewacji bocznej, wschodniej, w osi trzeciej znajduje się kołkowy otwór drzwiowy, poprzedzony stopniami schodów zewnętrznych. Przyjazd bramowy posiada formę jednospadowego stropodachu usytuowanego pomiędzy budynkiem portierni oraz północnych

skrzydłem budynku administracyjnego, opartego na dwóch podciągach wspartych na sześciu pilastrach, żelbetonowych filarów o przekroju kwadratu. W strefie między filarami frontowymi (północnymi), centralnie zlokalizowana jest dwuskrzydłowa brama wykonana ze stalowych prętów, zaś w partiach bocznych – kraty wykonane ze stalowych prętów o analogicznym wzorze. Przejazd bramowy wieńczy stylizowany, przestrzenny napis „FC-2” wykonany z elementów stalowych. Stalarka otworowa posiada charakter współczesny. Wpis do rejestru zabytków obejmuje historyczną architekturę zewnętrzną ww. obiektu, w szczególności w zakresie kompozycji bryły (w tym schody zewnętrzne), układu oraz wystroju i wyposażenia w obrębie elewacji budynku portierni oraz przejazdu bramowego, a także zastosowanych, historycznych rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych. Wpis do rejestru nie obejmuje wnętrza budynku portierni.

3. **Budynek główny elektrociepłowni.** Obiekt o bryle ukształtowanej symetrycznie wzdłuż osi poprzecznej oraz schodkowo wzdłuż osi podłużnej budynku, o wysokości wzrastającej w kierunku strefy tyłnej (zachodniej). Bryła budynku obejmuje: w strefie tyłnej – dwukondygnacyjną halę kotłowni (3a), do której od strony wschodniej przylega, tej samej wysokości, pięciokondygnacyjna część przeznaczona dla systemu transportu i podawania opału do kotłów, flankowana od strony północnej i południowej, tej samej wysokości, dziewięciokondygnacyjnymi ryzalitami, w których znajdowały się pomieszczenia socjalne i biura (3b); w strefie środkowej – nieznacznie niższą, dwukondygnacyjną halę maszynowni (3c); zaś w strefie frontowej – niższą od hali maszynowni, centralnie usytuowaną, trójkondygnacyjną nastawnię (3d) z przylegającą do niej od strony północnej dwukondygnacyjną przybudówką rozdzielni oraz fragmentarycznie zachowaną, analogiczną przybudówką od strony południowej (3e), nie zachowały się przybudówki rozdzielni zlokalizowane przy elewacji zachodniej hali kotłowni. Hala kotłowni jest przekryta dwuspadowym stropodachem ze świetlikiem w kalenicy, hala maszynowni i przybudówka rozdzielni – stropodachami jednospadowymi, zaś ryzalit nastawni – dachem czterospadowym z usytuowaną w strefie centralnej okrągłą w planie, przeszkloną nadbudówką, przekrytą spłaszczoną kopułą, dachy są kryte papą. Budynek jest założony na rzucie zbliżonym do wydłużonego prostokąta z prostokątnymi ryzalitami przy elewacjach bocznych, północnej i południowej (3b) oraz zbliżonym do prostokąta ryzalitem w strefie środkowej elewacji frontowej budynku (3d). Budynek jest wzniesiony w konstrukcji **żelbetowej**, monolitycznej. Hala kotłowni i maszynowni są zbudowane w konstrukcji słupowej, na słupach oparte **stropodachy** wykonane z płyt panwłowych, podpartych na kabletonowych dźwigarach kratowych. Ryzality boczne budynku, nastawnię i rozdzielnię, wzniesiono w konstrukcji żelbetowej, słupowo-ryglowej, z wypełnieniem ścian cegłą ceramiczną, kopuła nastawni jest wykonana w konstrukcji stalowej. Elewacje budynku głównego są otynkowane. Elewacje podłużne, w strefie hali kotłowni i hali maszynowni, są rytmicznie przeprute rzędem wysokich, prostokątnych, wielopoziomowych otworów okiennych ze ślusarką okienną o podziale kratowym, osie zostały rozdzielone wysokimi pilastrami międzyokiennymi, wysokie okna o podziale kratowym znajdują się także w elewacjach bocznych hali kotłowni i maszynowni. Elewacje ryzalitów bocznych posiadają odmienne opracowanie, na każdej z dziewięciu kondygnacji **zostały** przeprute rzędami okien dwudzielnych (na poddaszu jednodzielnymi), stolarka okienna w strefie ryzalitów jest współczesna. W obrębie ryzalitu nastawni, w pierwszej kondygnacji znajduje się przejazd bramowy dawnej bocznicy kolejowej, zaś w trzeciej kondygnacji – sala **nastawni** głównej, założona na planie zbliżonym do okręgu, górną doświetloną płaskim świetlikiem o podziale kratowym. We wnętrzu pomieszczenia nastawni zachowane jest pełne wyposażenie techniczne obejmujące przyściennie tablice z urządzeniami sterującymi i pomiarowymi, a także wolnostojącą konsolę (stół) z urządzeniami sterującymi siedmioma **turbogeneratorami** maszynowni. Wpis do rejestru zabytków obejmuje zachowaną do dnia dzisiejszego, historyczną architekturę zewnętrzną budynku głównego, w szczególności w zakresie kompozycji bryły, układu, wystroju oraz elementów wyposażenia elewacji, a także zastosowanych, historycznych rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych z wyłączeniem fragmentów konstrukcji rozdzielni południowej przy nastawni. Wpis do rejestru zabytków nie obejmuje wnętrza budynku głównego, z wyjątkiem wnętrza pomieszczenia nastawni wraz z zachowanym w jego obrębie

wyposażeniem i urządzeniami technicznymi (w tym wolnostojący stół sterowniczy oraz tablice sterownicze umieszczone na ścianach pomieszczenia)

4. **Budynek socjalno-dyrekcyjny.** Budynek wzniesiony w konstrukcji murowanej z cegły z elementami żelbetowymi, o ścianach zewnętrznie otynkowanych. Budynek dwukondygnacyjny, założony na rzucie zbliżonym do wydłużonego prostokąta, obejmujący korpus główny przykryty dachem czterospadowym o niewielkim kącie nachylenia połaci, ze świetlikiem w kalenicy oraz przybudówkę od strony wschodniej, przykrytą dachem czterospadowym o niewielkim kącie nachylenia połaci, dachy są kryte papą. Przy elewacji południowej, w kondygnacji I piętra znajduje się nadziemny, zabudowany łącznik (kładka) stanowiąca przejście do sąsiedniego budynku głównego elektrociepłowni (4a). Stalarka okienna i drzwiowa w budynku, a także w strefie łącznika jest współczesna. Wpis do rejestru zabytków obejmuje historyczną architekturę zewnętrzną ww. obiektu, w szczególności w zakresie kompozycji bryły, układu oraz wystroju elewacji, a także zastosowanych, historycznych rozwiązań materiałowo-konstrukcyjnych, ponadto nadziemny łącznik prowadzący do budynku głównego (kładkę). Wpis do rejestru nie obejmuje wnętrza budynku.
5. **Nieruchomość gruntowa usytuowana w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 26, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 74/236, obręb G-1.**

Zakres wpisu do rejestru zabytków zespołu budowlanego został oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej decyzji (załącznik nr 1), granice zespołu budowlanego – kolorem zielonym, obrys obiektów zespołu wpisanych do rejestru zabytków – kolorem czerwonym oraz numeracją zgodną z powyższym opisem.

II. odstąpić od wpisania do rejestru zabytków województwa łódzkiego:

1. Nieruchomości gruntowych usytuowanych w Łodzi przy ul. Piasta b.n., al. Politechniki 17, al. Politechniki 18, ul. Różanej 6, ul. Różanej 8 oraz ul. Wróblewskiego b.n., oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 74/194, 74/195, 74/196, 74/231, 74/234, 74/237, 74/238, obręb G-1, wraz z wszelkimi naniesieniami usytuowanymi na terenie ww. nieruchomości.
2. Poniższych, zachowanych obiektów wchodzących w skład zespołu budowlanego elektrociepłowni „EC-2”, usytuowanych na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 26, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 74/236, obręb G-1:
 - trzech kominów fabrycznych,
 - dwóch chłodni kominowych,
 - budynku chemicznego (części wysokiej i części niskiej),
 - budynku remizy strażackiej i magazynu głównego z rampą załadunkową,
 - ogrodzenia zewnętrznego terenu elektrociepłowni,
 - zaplecza kontenerowego,
 - węzła cieplowniczego,
 - zachowanych elementów wyposażenia technicznego w obrębie hali kotłowni budynku głównego elektrociepłowni,a także innych, zachowanych naniesień na gruncie (niekubaturowych) będących elementami infrastruktury dawnej elektrociepłowni „EC-2”, w tym szeregowo zachowanych elementów bocznicy kolejowej, fragmentów ciepłociągów, słupów trakcji elektrycznej, ziemnego zbiornika wody dodatkowej usytuowanego w sąsiedztwie północnej elewacji budynku głównego oraz ziemnego zbiornika kwasu i ługu usytuowanego w sąsiedztwie północnej elewacji budynku chemicznego.

Uzasadnienie

Postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków historycznego zespołu budowlanego dawnej elektrociepłowni „EC-2” w Łodzi (dalej „EC-2”) zostało wszczęte z urzędu postanowieniem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dalej LWKZ) z dnia 24 kwietnia 2018 r., w odpowiedzi na zadanie skierowane w trybie art. 31 § 1 *Kodeksu postępowania administracyjnego*

przez organizację społeczną – Stowarzyszenie Łódzka Przestrzeń (dalej "Stowarzyszenie"), w piśmie z dnia 8 marca 2018 r. W uzasadnieniu wniosku Stowarzyszenie, powołując się na *zgłoszenia od mieszkańców Łodzi, a także doniesienia prasowe*, wskazało na występujące zagrożenie dla stanu zachowania zabytkowego zespołu, wynikające z faktu złożenia przez właściciela nieruchomości do Urzędu Miasta Łodzi wniosku o *uzgodnienie pozwolenia na rozbiórkę zabytkowej elektrociepłowni EC-2 w danym zakresie (co najmniej kominy)*. Do wniosku załączono dokumentację potwierdzającą fakt założenia oraz cele statutowe Stowarzyszenia. W toku postępowania wstępnego L.WKZ dokonał analizy wniosku w aspekcie zgodności z przesłankami określonymi w art. 31 § 1 Kpa, w tym pozyskał dokumentację potwierdzającą fakt występowania zagrożenia dla stanu zachowania obiektów usytuowanych na terenie dawnej elektrociepłowni (pismo Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi z dnia 22 marca 2018 r., znak: DAR-UA-4.6741.17.2018, zgodnie z treścią którego organ administracji architektoniczno-budowlanej prowadzi dwa postępowania w sprawie wydania pozwolenia na rozbiórkę trzech kominów dawnej elektrociepłowni „EC-2”).

Zakres obszarowy postępowania został wyznaczony zgodnie z treścią wniosku Stowarzyszenia, w którym nie wskazano adresu nieruchomości objętej żądaniem, lecz: „obszar elektrociepłowni”, a więc teren obecnie obejmujący kilka odrębnych nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 26, ul. Wróblewskiego b.n., ul. Politechniki 17, ul. Politechniki 18, ul. Piasta b.n., ul. Różanej 6 oraz ul. Różanej 8. Zakres przedmiotowy postępowania, zgodnie z żądaniem Stowarzyszenia, objął zespół budowlany „EC-2” w zakresie następujących elementów założenia: obszar elektrociepłowni, cała stylową zabudowę wysoka i niską, w tym bramę wjazdową z napisem „EC-2”, chłodnie kominowe, trzy kominy, torowiska kolejowe oraz *wszelkie zabytki techniki znajdujące się i zachowane na terenie elektrociepłowni EC-2*.

W toku prowadzonego postępowania Stowarzyszenie zostało rozwiązane z mocy prawa, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy *Prawo o stowarzyszeniach oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2015 r. poz. 1923), na skutek czego przestało być uczestnikiem prowadzonego przez L.WKZ postępowania, o czym poinformowano Przedstawiciela Stowarzyszenia oraz strony postępowania.

W ramach prowadzonego postępowania zgromadzono materiał dowodowy w postaci dokumentacji konserwatorskiej – kart adresowych gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi pn. *Budynki Elektrociepłowni EC II, Łódź, ul. Wróblewskiego 26* (opr. w dniu 07.09.2012 r.), *Zespół elektrociepłowni EC II, Łódź, ul. Wróblewskiego 26* (opr. w dniu 30.10.2015 r.), a także karty ewidencyjnej zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków pn. *Zespół budynków dawnej elektrociepłowni EC-2 w Łodzi, Łódź, ul. Wróblewskiego 26, ul. Różana 6/8*, opracowanej we wrześniu 2018 r. przez B. Walczaka i F. Tomaszewskiego; pozyskano kopie opracowania pn. *Ocena zasadności ochrony konserwatorskiej EC 2* autorstwa dr inż. arch. M. Grymina, dr hab. inż. arch. J. Salma oraz dr hab. inż. arch. B.M. Walczaka (Łódź, marzec 2015 r.) – dalej „Opinia nr 1”; pozyskano korespondencję Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi w sprawie ww. nieruchomości z lat 2013 – 2018; przeprowadzono *kwerendę archiwalną* w wyniku której pozyskano fotokopie archiwalnej dokumentacji projektowej oraz korespondencji dotyczącej robót budowlanych prowadzonych na terenie elektrociepłowni „EC-2”, z lat 1957 – 2007; zgromadzono kopie archiwalnej dokumentacji ikonograficznej (zjęcia, widokówki) zespołu, artykuły prasowe z okresu budowy elektrociepłowni (*Dziennik Łódzki*), a także publikacje książkowe dotyczące historii Łodzi w XX w. oraz historii rozwoju łódzkiej energetyki, w których zawarto informacje dotyczące elektrociepłowni „EC-2” (m.in.: B. Kowalska-Wajkaim, *100 lat łódzkiej energetyki*; A. Ginsbert, *Łódź Studium monograficzne*; P. Gryglewski, R. Wróbel, A. Ucińska, *Łódzkie budynki 1945-1970*; A. Sumorok, *Architektura i urbanistyka Łodzi okresu realizmu socjalistycznego: Łódź od A do Z. Informator Uniwersalny*, wyd. Prasa Łódzka, 1958 r.). Ponadto, w odpowiedzi na wniosek spółki Hakamoro Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, z dnia 15 maja 2018 r., L.WKZ postanowieniem z dnia 27 lipca 2018 r. dopuścił dowód w postaci opracowania pn. *Ekspertyza dotycząca oceny wartości historycznej kompleksu obiektów budowlanych na terenie dawnej Elektrociepłowni EC2, ul. Wróblewskiego 26, dz. Nr 74/236 obręb G-1 Łódź*, autorstwa dr inż. arch. M. Domińczaka (Łódź, luty 2018 r.) – dalej „Opinia nr 2”.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i cplce nad zabytkami* ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu, m.in. zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych

umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie, a także zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków. Wpis do rejestru jest jedną z form ochrony zabytków przewidzianą przepisami (art. 7 pkt. 1 ustawy). Zgodnie z art. 8 ww. ustawy, rejestr zabytków znajdujących się na terenie województwa prowadzi wojewódzki konserwator zabytków, zaś zgodnie z art. 9 ust. 1 ww. ustawy, wpis do rejestru zabytków nieruchomości następuje na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu lub na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek. Według ustawowej definicji (art. 3 pkt. 1) zabytkiem nazywamy nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące **dziełem człowieka** lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Zgodnie z przytoczoną wyżej definicją, co znajduje potwierdzenie w komentarzach do ustawy oraz orzecznictwie sądowo-administracyjnym, wyżej wymienione wartości nie muszą występować łącznie. Cytowana ustawa w art. 6 ust. 1 zawiera katalog zabytków nieruchomych, które posiadają charakter zarówno indywidualny jak i obszarowy, co znajduje odzwierciedlenie w zakresie ochrony konserwatorskiej. Niemniejszą decyzją do rejestru zabytków zostaje wpisany zespół budowlany „EC-2” jako historyczny zespół budowlany, a więc zabytek o charakterze obszarowym, o którym mowa w art. 6 ust. 1 lit. b). Zgodnie z ww. historycznym zespołem budowlanym nazywamy powiązaną przestrzennie grupę budynków wyodrębnioną ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi. Zespół „EC-2” mieści się w kategorii zabytków nieruchomych będących obiektami techniki, do których zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. „e” należą zwłaszcza kopalnie, huty, elektrownie i inne zakłady przemysłowe.

Zespół budowlany elektrociepłowni „EC-2” usytuowany w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 26 dotychczas figurował w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi. Zakres dotychczasowej ochrony konserwatorskiej precyzuje karta adresowa GEZ sporządzona z datą 30 października 2015 r., zawierająca załącznik graficzny, zgodnie z którą ochroną zostały objęte: budynek główny elektrociepłowni, portiernia z bramą wjazdową i budynkiem administracyjnym (w zakresie części parterowej), dwie chłodnie kominowe oraz ogrodzenie zewnętrzne terenu elektrociepłowni, na odcinku wzdłuż al. Politechniki.

Zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy wskazuje, iż zespół budowlany „EC-2” z uwagi na posiadane wartości stanowi ważny w skali Łodzi, a także w skali ponadlokalnej, zabytek architektury poprzemysłowej pochodzący z okresu po II wojnie światowej. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż zespół „EC-2” prezentuje znaczną wartość historyczną. Elektrociepłownia została wzniesiona w latach 1955 – 1958, jako druga w Łodzi elektrociepłownia miejska (pierwszą, miejską elektrownię w Łodzi uruchomiono w 1907 r. przy ul. Targowej, po modernizacji **przeprowadzonej** na początku lat 50. XX w. elektrownia została przystosowana również do produkcji ciepła). Projekt techniczny budowy drugiej elektrociepłowni został opracowany w lutym 1954 r. w Warszawskim Biurze Projektów Energetycznych przez inż. Huperla oraz nakreślony w lutym 1955 r. przez inż. Blińkowskiego. W maju 1957 r. w Warszawskim Biurze Projektów Energetycznych opracowany został nowy projekt elewacji wschodniej budynku głównego przewidujący montaż dużych, składanych drzwi zewnętrznych prowadzących do komór transformatorowych w parterowej rozdzielni (opr. inż. M. Wensław). „EC-2” była drugą w kraju tego typu inwestycją w przemyśle energetycznym zrealizowaną w okresie po II wojnie światowej, po elektrociepłowni Żerów w Warszawie, którą zbudowano w latach 1952-54, również na podstawie projektu opracowanego w Warszawskim Biurze Projektów Energetycznych (na bazie technologii oraz dokumentacji radzieckiej). W 1958 r. uruchomione zostały trzy pierwsze kotły pyłowe oraz zespoły turbogeneratorów „EC-2”, w następnych latach systematycznie oddawano do użytku kolejne. Pełną, pierwotnie zakładaną moc produkcyjną „EC-2” osiągnęła wraz z uruchomieniem ostatniego, ósmego kotła oraz szóstego turbozespołu w roku 1961. W 1962 r., w 2 połowie lat 60. oraz w pierwszej połowie lat 70. XX w. „EC-2” była trzykrotnie rozbudowywana, jednakże wszystkie główne obiekty zespołu zostały zrealizowane w pierwszym etapie budowy zakładu. W 1993 r. Zespół Elektrociepłowni w Łodzi, w którego skład wchodziła „EC-2” został przekształcony w jednosektorową spółkę Skarbu Państwa, zaś w 2004 r. sprywatyzowany. Z uwagi na znaczne ograniczenie

zapotrzebowania na parę techniczną, jakie nastąpiło w wyniku upadku łódzkiego przemysłu włókienniczego po zmianach polityczno-gospodarczych roku 1989 r., a co za tym idzie ograniczeniu produkcji „EC-2”, a także z uwagi na zły stan zachowania części obiektów elektrociepłowni, już od połowy lat 90. XX w. na jej terenie prowadzone były prace rozbiórkowe. Na początku XXI wieku zespół „EC-2” nabył francuski koncern energetyczny Dalkia Łódź S.A. (później Veolia Energia S.A.), elektrociepłownia stopniowo wygaszana, ostatecznie w 2015 r. została wyłączona z eksploatacji. W ostatnich latach po wyłączeniu „EC-2” z użytkowania, zintensyfikowano prace rozbiórkowe, prowadzone głównie w centralnej i zachodniej części założenia, a także prace demontażowe dotyczące wyposażenia technicznego budynków. Budowa „EC-2” była podyktowana wzrastającym zapotrzebowaniem na energię i ciepło, generowanym przez łódzki przemysł i budownictwo mieszkaniowe w ramach realizacji w pierwszej połowie lat 50. XX w. tzw. sześcioletniego planu rozwoju gospodarczego kraju. Rozbudowa łódzkiego przemysłu wymagała modernizacji przestarzałego systemu zasilania łódzkich zakładów włókienniczych opartego na indywidualnych źródłach produkcji energii (siły i światła) pochodzących z lokalnych, fabrycznych kotłowni i elektrowni, w większości powstałych jeszcze na przełomie XIX i XX w. Planowano stopniowe przeniesienie fabryk usytuowanych w centrum miasta i budowę nowych zakładów przemysłowych w obrzeżnie zlokalizowanych projektowanych dzielnicach przemysłowo-magazynowych (m.in. Zabieniec, Chojny). Drugim czynnikiem były szeroko zakrojone plany budowy dużych osiedli mieszkaniowych, których lokalizację przewidywano na obrzeżach Śródmieścia. Należy również wskazać, iż budowa „EC-2” stanowiła realizację planów modernizacji sieci energetycznej miasta poprzez przejście na energię ciepłowniczą, zakreślonych jeszcze pod koniec 1948 r., które przewidywały modernizację istniejącej elektrowni przy ul. Targowej oraz budowę w Łodzi czterech nowych elektrociepłowni. Mając na uwadze powyższe, budowa „EC-2” była inwestycją o charakterze strategicznym dla dalszego rozwoju miasta. Jednocześnie budowę nowej elektrociepłowni w Łodzi należy traktować jako jeden z elementów realizacji szeroko zakrojonych przez władze PRL w pierwszej połowie lat 50. XX w. działań związanych z odbudową oraz industrializacją kraju zniszczonego w okresie II wojny światowej. Wraz z budową i rozbudową „EC-2” systematycznie postępowała budowa sieci ciepłej, w styczniu 1957 r. powstał Zakład Sieci Ciepłej Łódź, który następnie, wraz z „EC-1” i „EC-2 w budowie”, wszedł w skład utworzonych Zakładów Energetycznych Okręgu Centralnego. W ciągu dziesięciu pierwszych lat funkcjonowania elektrociepłowni zbudowano rozległą sieć ciepła zarówno w obrębie Śródmieścia oraz w innych częściach miasta. W 1958 r. uruchomiono pierwszy odcinek magistrali łączącej „EC-2” z sąsiednimi zakładami przemysłowymi - ZPB im. Dzierżyńskiego (dawnej zakłady L. Geyera), ZPB im. Kunickiego (dawna fabryka Gampego i Albrechta) oraz ZPB im. Liebknechta (dawne fabryki Babada i Danziger), w następnym roku uruchomiono magistralę gorącej wody prowadzącą do nowopowstałych osiedli mieszkaniowych Zabardz i Bałuty oraz Nowe Rokicie, w 1960 r. uruchomiono magistralę łączącą „EC-2” z osiedlami Doły, Bałuty III i Obywatelska. Jednocześnie doprowadzono sieć parową w rejonie głównych ulic Śródmieścia, w 1961 r. podłączono osiedla mieszkaniowe Kurak, Bałuty I, II, IV oraz Koziny-Zachód, w 1962 - m.in. osiedle Dąbrowa, zaś w latach 1963-65 - osiedle mieszkaniowe oraz dzielnice przemysłowo-magazynową Teofilów, w końcu w 1968 r. - Nowe Sady. Powyższy proces rozbudowy sieci ciepłej połączonej z „EC-2” jednoznacznie ilustruje znaczenie jakie zakład odegrał dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i przemysłu na terenie Łodzi, w szczególności do końca lat 60. XX w. (w 1969 r. w północnej części miasta uruchomiono elektrociepłownię „EC-3”, zaś w 1977 r. - w części południowo-wschodniej - elektrociepłownię „EC-4”). Oddanie do użytku „EC-2” miało istotne znaczenie dla modernizacji i rozwoju licznych zakładów włókienniczych na terenie Łodzi, skutkowało m.in. masowym od końca lat 50. XX w. przechodzeniem łódzkich fabryk na nowe źródło zasilania - parę technologiczną płynącą z magistrali miejskich połączonych z elektrociepłownią. Na skutek powyższego, w obrębie poszczególnych zakładów likwidowano lokalne, stare kotłownie i elektrownie, które często adaptowano do nowych funkcji, w konsekwencji, w dalszym etapie stopniowo dokonywano także wyburzeń nieużytkowanych kominów fabrycznych. Powyższy proces, bezpośrednio związany z uruchomieniem „EC-2”, posiada również istotne znaczenie historyczne, z jednej strony przyczynił się do rozwoju łódzkiego przemysłu, zaś z drugiej - do istotnej zmiany jaka zaszła w dotychczasowym krajobrazie architektonicznym miasta. Należy również wskazać, iż likwidacja indywidualnych kotłowni w poszczególnych zakładach przemysłowych zaopatrzonych w parę technologiczną z „EC-2”, a także rozbudowa systemu centralnego ogrzewania za pośrednictwem magistrali z

elektrociepłowni, które stopniowo zastępowało indywidualne, tradycyjne ogrzewanie mieszkań, przyczyniły się w istotny sposób do ograniczenia zadymienia i zapylenia powietrza oraz poprawy jakości życia mieszkańców miasta (Łódź była jednym z najbardziej zanieczyszczonych ośrodków przemysłowych w kraju, na poprawę czystości powietrza w wyniku oddania do użytku „EC-2” wskazywano zarówno w łódzkiej prasie jak i publikacjach książkowych już pod koniec lat 50. XX w.). Zespół „EC-2” jest również cennym dla miasta materialnym świadectwem obrazującym realia społeczno-gospodarcze i polityczne lat 50. XX w. Druga miejska elektrociepłownia została zaprojektowana w centralnym biurze projektowym w Warszawie, oparta w znacznym stopniu na wzorcach i technologiach zaczerpniętych z ZSRR oraz urządzeniach sprowadzonych z krajów bloku sowieckiego (m.in. pierwsze turbozespoły zostały sprowadzone z Czechosłowacji). Decyzja dotycząca budowy „EC-2”, a także jej lokalizacji w centralnej części miasta, bez poszanowania dotychczasowego procesu urbanizacji tego obszaru zapoczątkowanego w okresie międzywojennym, były podyktowane odgórnie podjętą **decyzją** polityczną władz PRL oraz realizacją nowych zamierzeń gospodarczych i urbanistycznych nakreślonych w sześcioletnim planie rozwoju, zaś budowa zakładu i jego funkcjonowanie wykorzystywane było przez ówczesne władze do celów propagandowych. W celu wyeksponowania znaczenia jaką dla miasta miała budowa „EC-2” w dniu 19 stycznia 1960 r., w piętnastą rocznicę wyzwolenia Łodzi, obiektowi nadano imię Włodzimierza Ilicza Lenina. W licznych publikacjach dotyczących Łodzi z lat 50. - 70. XX w. „EC-2” prezentowana jest jako szandarowa inwestycja oraz jeden z symboli rozwoju miasta. Jednocześnie, niezależnie od propagandowego wymiaru przedsięwzięcia, należy podkreślić, że „EC-2” była jedną z najważniejszych i **największych** realizacji architektonicznych (z uwagi na skalę i lokalizację, także urbanistycznych), zrealizowanych w przemyśle łódzkim do połowy lat 60. XX w. Spośród najważniejszych inwestycji przemysłowych zrealizowanych w tym okresie należy wymienić m.in. rozbudowę usytuowanej na Chojnach fabryki kotłowni i radiatorów „Fakora” (ul. Warmińczyka), budowę magazynów przedzi na Widzewie (ul. Nieciarniana), rozbudowę Zakładów Przemysłu Jedwabniczego „Pierwsza” oraz rozpoczęcie budowy Łódzkich Zakładów Cewek Przędzalnianych na Rodzie Pabianickiej (ul. Pabianicka), budowę Zakładów Budowy Transformatorów „Elta” na Teofilowie (ul. Aleksandrowska), czy rozpoczęcie budowy zespołu budynków Łódzkiej Drukarni Dzielowej w Śródmieściu (ul. Rewolucji 1905 r.). Ww. inwestycje choć istotne w aspekcie rozwoju danej gałęzi przemysłu łódzkiego, ustępują „EC-2” zarówno pod względem skali jak i znaczenia jakie odegrały dla dziejów miasta. Budowa nowej elektrociepłowni traktowana była jako inwestycja kluczowa dla rozwoju miasta, jej lokalizacja w centrum Łodzi przy nowej arterii komunikacyjnej posiadała również wymiar propagandowy (przy al. Politechniki zlokalizowano także inną, istotną dla wizerunku miasta inwestycję o randze symbolu, tzw. Pałac Sportu, obecnie hala sportowa przy ul. Skorupki). Widok al. Politechnik wraz z „EC-2” był często powielanym w literaturze łódzkiej okresu PRL wizerunkiem symbolizującym powojenny rozwój Łodzi. Należy podkreślić, iż „EC-2” jest to druga elektrociepłownia wzniesiona w okresie po II wojnie światowej na terenie kraju, co czyni ją cennym zabytkiem w skali ponadlokalnej. Pomimo licznych analogii ze swym pierwowzorem - elektrociepłownią Żerań w Warszawie, posiada szereg cech indywidualnych, w szczególności w zakresie kompozycji przestrzennej założenia, architektury głównych obiektów zespołu, a nawet zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych (m.in. żelbetowa konstrukcja stropodachu budynku głównego). Podobieństwa w przypadku obu ww. zespołów wynikają głównie z tożsamer funkcji obiektu, którego architektura jest w znaczny stopniu podporządkowana z góry określonemu, stałemu procesowi technologicznemu (ten zaś narzuca schematyczny układ obiektów czy kompozycję bryły budynku głównego) opartemu na wzorcach zaczerpniętych z ZSRR, oba założenia zostały wzniesione w niedługim odstępie czasu, w okresie dominacji w architekturze realizmu socjalistycznego operującego powtarzalnymi rozwiązaniami stylistycznymi, w końcu, plany budowy obu elektrociepłowni zostały opracowane w tym samym biurze projektowym.

Zespół budowlany „EC-2” prezentuje wartości artystyczne, które wynikają zarówno z walorów kompozycji przestrzennej założenia jak i przede wszystkim walorów architektonicznych najważniejszych jego obiektów. Projekt budowy „EC-2” został wykonany w 1954 r. w okresie dominacji w sztuce realizmu socjalistycznego, którego wpływy są widoczne do dnia dzisiejszego, w takich elementach zespołu jak jego monumentalna skala, regularność oraz dążenie do uzyskania osiowości i symetrii w rozplanowaniu naniesień (względem osi wschód – zachód), a także w

opracowaniu architektonicznym najważniejszych obiektów zespołu – budynku głównego, zespołu portierni z główną bramą wjazdową oraz budynkiem administracyjnym, a także budynku socjalno-dyrekcyjnego. Układ przestrzenny założenia jest wynikiem zaplanowanej koncepcji w której, pomimo przemysłowego przeznaczenia obiektu oraz związanej z tym faktem konieczności podporządkowania lokalizacji poszczególnych nanieśień procesowi technologicznemu, starano się nadać cechy symetrii i osiowości (z główną osią kompozycyjną zlokalizowaną w linii wschód-zachód). W centralnej części usytuowane monumentalny, wielokondygnacyjny budynek główny z symetrycznie zakomponowaną elewacją frontową (wschodnią) o szerokości blisko 200 metrów, której osiowość podkreślono centralnie zlokalizowanym ryzalitem nastawni ujętym przybudówkami rozdzielni elektrycznych (obecnie symetrię tej kompozycji naruszyła częściowa rozbiórka południowej przybudówki). Od strony zachodniej z budynkiem głównym „EC-2” sąsiadują trzy kominy fabryczne, z których dwa o wysokości 120 metrów, wzniesione w pierwszym etapie budowy założenia, zostały usytuowane symetrycznie względem osi poprzecznej budynku głównego, dodatkowo podkreślając symetrię założenia, kominy stanowią dominantę wysokościową zespołu. Z kolei od strony wschodniej, na przedpolu budynku głównego „EC-2”, równolegle do jego elewacji frontowej, usytuowano niższą zabudowę towarzyszącą – budynek remizy strażackiej i magazynu głównego oraz budynek chemiczny. Całość ww. założenia flankują od strony północnej i południowej dwie hiperboloidalne chłodnie kominowe o wysokości 64 metrów, pełniące rolę subdominant wysokościowych usytuowanych na dalszym planie założenia, zaś na planie pierwszym – od strony północnej budynek administracyjny (przy portierni), zaś od strony południowej pierwotnie kompozycję domykał niezachowany do dnia dzisiejszego budynek domu kultury. Droga z zaprojektowanych osi założenia, została zlokalizowana w linii północ-południe, wyznacza ją droga wewnętrzna **biegnąca** od głównej bramy wjazdowej na teren „EC-2” przy ul. Wróblewskiego, w kierunku południowym, oś została podkreślona symetrycznie zakomponowanym założeniem bramowym. Na zachód od drogi wewnętrznej zlokalizowane główne, wysokie obiekty zespołu, tzn. budynek główny, kominy fabryczne, chłodnie kominowe oraz budynek socjalno-dyrekcyjny, z kolei po wschodniej stronie drogi wewnętrznej, w jednej linii, równolegle do ul. Politechniki, zlokalizowano niższą zabudowę o charakterze towarzyszącym – wschodnie skrzydło budynku administracyjno-biurowego, budynek chemiczny oraz budynek remizy strażackiej i **magazynu** głównego (niegdyś **ciąg** zabudowy zamykał od strony południowej budynek świetlicy). Choć wyżej opisane założenie nie posiada idealnie symetrycznego układu (względem żadnej z ww. osi), na co uwagę wskazuje m.in. autor „Opinii nr 2”, w koncepcji przestrzennej zespołu **wyraźnie** widoczne jest dążenie do uzyskania generalnej symetrii i osiowości założenia, spleśnienia brył obiektów postępującego w kierunku zachodnim (w głąb posesji widzianej od strony ul. Politechniki), a także właściwa dla socrealizmu monumentalna skala całego założenia, wyróżniająca je w krajobrazie miasta.

Mając na uwadze, iż przedmiotem postępowania jest zespół budowlany **wraz z wszelkimi zabawkami techniki znajdującymi się i zachowanymi na terenie** „EC-2” (zgodnie z treścią postanowienia LWKZ z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie wszczęcia postępowania o wpis do rejestru zabytków), w toku postępowania dokonano również analizy stopnia zachowania elementów technicznego wyposażenia wewnątrz budynków zespołu. Zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy wskazuje, iż elementy wyposażenia oraz infrastruktury technicznej elektrociepłowni zachowały się częściowo w obrębie hali kotłowni (w znacznej części zniszczone i zdekompletowane) oraz niemal kompletnie w pomieszczeniu nastawni w budynku głównym „EC-2”. We wnętrzach pozostałych budynków zlokalizowanych we wschodniej części **zespołu** nie zachowały się pierwotne elementy wyposażenia technicznego, jak już wspomniano, elementy infrastruktury technicznej nie zachowały się także w zachodniej i środkowej części terenu „EC-3”.

Formułując zakres ochrony konserwatorskiej LWKZ, dokonał analizy zaleceń konserwatorskich sformułowanych w pozyskanej w toku prowadzonego postępowania dokumentacji konserwatorskiej (karta ewidencyjna zabytku nieruchomego sporządzona dla zespołu „EC-2”, we wrześniu 2018 r., opr. przez mgr inż. arch. P. Tomaszewskiego i dr hab. inż. arch. B. M. Walezaka), a także treści dwóch ekspertyz pozyskanych w toku prowadzonego postępowania („Opinia nr 1”, opr. w marcu 2015 r. przez dr inż. arch. M. Grymala, dr hab. inż. arch. J. Salma oraz dr hab. inż. arch. B. M. Walezaka oraz „Opinia nr 2”, opr. w lutym 2018 r. przez dr inż. arch. M. Dominińczaka). Autorzy karty ewidencyjnej, w rubryce poświęconej istniejącym zagrożeniom dla zabytku oraz najpilniejszym postulatów konserwatorskim, wskazali co następuje: *Obiekt zagrożony ze względu na nienależyte*

oraz dwuchczasowe prace razbiórkowe. Wskazane obiekty ochroną konserwatorską budynku głównego, chłodni kominowych, kominów przemysłowych, budynku wysokiego oddziału chemicznego, bramy głównej z portiernią i budynkiem administracyjnym. Jednocześnie autorzy dokumentacji nie wskazali jakim stopniem ochrony konserwatorskiej w ich ocenie winny być objęte ww. elementy zespołu „EC-2”. W „Opinii nr 1” jej autorzy wskazali na brak większych wartości zabytkowej zespołu budowlanego „EC-2” jako całości, a także problemy związane z adaptacją założenia do nowej funkcji w przypadku objęcia ochroną konserwatorską wszystkich jego elementów. Autorzy „Opinii nr 1” dokonali kompleksowej analizy wartości zespołu w czterostopniowej skali, na podstawie kryteriów waloryzacji opracowanych przez W. Prodlu (WF), M. Witwickiego (MW) i W. Affelta (WA), a także oceny możliwości jego adaptacji na podstawie kryteriów opracowanych przez K. Gasdlicę. W podsumowaniu stwierdzili: *Przy zastosowaniu ujednoliconej metody oceny w odniesieniu do trzech różnych systemów wartościujących udało się uzyskać zobiektywizowany obraz walorów kulturowych oraz społeczno-ekonomicznych zespołu elektrociepłowni EC-2. Obiekt uzyskał odpowiednio: wartość o zasięgu krajowym – 0, o zasięgu regionalnym – 1 (WA), o zasięgu regionalnym 4 (WF), 10 (MW), 4 (WA). W świetle przytoczonych wyżej wyników analizy wartościującej należy zauważyć, że jedynie w ramach metod opracowanej przez Waldemara Affelta – szczególnie pomocnej przy ocenie zabytków techniki i przemysłu, w zakresie których jej autor jest wybitnym w skali kraju ekspertem – w odniesieniu do jednego kryterium wykazana została wartość obiektu na poziomie regionalnym. Jednocześnie w zakresie wartości społeczno-ekonomicznej analiza ta wykazała brak potencjału ekonomicznego, brak wartości użytkowej oraz konserwatorskiej wartości zachowania funkcji... We wnioskach końcowych autorzy opinii wskazali na możliwe dwa warianty ochrony konserwatorskiej zespołu – ochronę pełną i ochronę fragmentaryczną. W odniesieniu do pierwszej formy stwierdzili: *Możliwe jest dążyć do objęcia odpowiednimi zapisami całego zespołu, co zapewni jego integralność (zachowanie kompletności), nie rozwiąże jednak istotnych ze względu na skalę założenia problemów jego utrzymania, bieżącej, kosztochłonnej eksploatacji i kwestii funkcjonalnych. W dalszej perspektywie, wobec braku szansy na działania o charakterze specjalnym może to oznaczać zagrożenie w postaci postępującej dewastacji i dekapitalizacji. Wskazali również, na możliwość zastosowania ochrony fragmentarycznej (wybiórczej), polegającej na wyborze elementów, które w postaci obiektów autentycznych powinny zostać utrzymane oraz wskazaniu takich, które mogą zostać zastąpione / wymienione w części lub całkowicie przez nowe składniki założenia i wreszcie wytypowaniu takich, które bez uszczerbków dla walorów założenia mogą zostać usunięte. Z kolei autor „Opinii nr 2”, przedłożonej w toku postępowania przez spółkę Hakamore Sp. z o.o., będącą jedną ze stron prowadzonego postępowania, dokonał analizy wartości zabytkowej zespołu „EC-2” wg. kryteriów autentyczności, integralności, wartości historyczno-naukowej, wartości historyczno-emojonalnej, wartości artystycznej, wartości estetycznej, a także wartości użytkowej. Autor w formie tabelarycznej dokonał oceny wartości budynku głównego (dzieląc go na trzy odrębne elementy: kotłownię i maszynownię; nastawnię; magazynu oraz biura), chłodni kominowych, bramy i portierni oraz pozostałych obiektów. W podsumowaniu analizy wartościującej autor „Opinii nr 2” stwierdził, że *Ocena ogólna dawnej elektrociepłowni „Łódź-II” nie jest jednoznaczna. Dokonując analizy ww. kategorii w skali pięciostopniowej, przyznał wysokie oceny cząstkowe (4-5) jedynie nastawni w budynku głównym (w zakresie autentyczności, integralności i wartości historyczno-naukowej) oraz bramie z portiernią (w zakresie autentyczności, integralności, wartości historyczno-naukowej oraz wartości estetycznej), ponadto kotłownię i maszynownię w budynku głównym uzyskała ocenę 4 w kategorii wartości historyczno-naukowej. W ramach oceny ogólnej, wszystkie obiekty z wyjątkiem bramy z portiernią oraz nastawni budynku głównego otrzymały zbiorczą ocenę poniżej 3. Tytułem uzupełnienia autor stwierdził: *Należy podkreślić, że we wszystkich siedmiu badanych kategoriach stwierdzone wartości mają charakter wyłącznie lokalny. Obiekty, które uzyskały całokształtową ocenę niższą niż 3.0 nie przedstawiają w zasadzie żadnej istotnej wartości konserwatorskiej. We wnioskach końcowych autor wskazał, iż *Ogólna wartość historyczna i konserwatorska zespołu EC2 jest niska. Większą wartość przedstawiają wyłącznie niektóre, opisane w powyższej analizie elementy całego zespołu, takie jak portiernia z bramą wjazdową czy nastawnia [...] jako całość – zespół EC2 nie spełnia kryteriów uznania za zabytek. Analizując treść obu ww. opinii należy wskazać, że ich autorzy są zgodni co do faktu braku podstaw do objęcia ochroną konserwatorską zespołu budowlanego „EC-2” jako całości, ponadto wskazują na brak indywidualnych wartości zabytkowych chłodni kominowych oraz kominów fabrycznych „EC-2”. LWKZ podziela pogląd przedstawiony zarówno w*****

„Opinii nr 1” jak i w „Opinii nr 2”, iż obiekty te, są typowymi i powtarzalnymi elementami budownictwa przemysłowego (charakterystycznymi dla licznych funkcjonujących na terenie kraju zakładów przemysłowych, elektrociepłowni, elektrowni, kopalni czy hut) oraz nie prezentują szczególnej wartości indywidualnej, zarówno w aspekcie historycznym (z uwagi na okres ich budowy), konstrukcyjnym (żelbetowe, monolityczne konstrukcje o charakterze typowym, powtarzalnym, bez rozwiązań indywidualnych, spotykane w licznych zakładach przemysłowych takich jak elektrociepłownie, elektrownie czy huty), a także pod względem formy czy skali.

Podjmując decyzję o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu „EC-2” w zakresie określonym w sentencji niniejszej decyzji, LWKZ uwzględnił konieczność wyważenia interesu społecznego oraz interesu właściciela nieruchomości. Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje na wysokie znaczenie zespołu „EC-2” dla społeczności lokalnej. Postępowanie zostało wszczęte na wniosek organizacji społecznej – Stowarzyszenia Łódzka Przestrzeń, które zgodnie z zapisami statutowymi podejmuje działania w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego Łodzi. Należy wskazać, iż wniosek w sprawie wpisania zespołu „EC-2” do rejestru zabytków (w zakresie budynku głównego, zespołu trzech kominów, dwóch kominowych, portierni, a także jednego wybranego bloku energetycznego) złożyła również inna organizacja społeczna - Oddział Łódzki Towarzystwa Opieki nad Zabytkami (LWKZ postanowieniem z dnia 1 czerwca 2018 r. odmówił wszczęcia postępowania z uwagi na niespełnienie przesłanek wniosku określonych w art. 31 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w kontekście art. 61a § 1, tzn. brak zgodności wniosku z interesem społecznym w związku, iż wszczęcie postępowania dotyczyłoby sprawy już prowadzonej z innego wniosku). Podjmując decyzję o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu „EC-2”, a także formułując zakres wpisu do rejestru zabytków LWKZ uwzględnił opisane wyżej wartości historyczne, artystyczne i naukowe zespołu, a także aktualny stan zachowania układu przestrzennego zespołu jak i stopień przekształcenia poszczególnych jego elementów. Jako uzasadnienie dla dokonania wpisu do rejestru przedmiotowego zespołu należy również wskazać na takie czynniki jak: brak użytkowania obiektów zespołu (od czasu wyłączenia elektrociepłowni w 2015 r.), w konsekwencji brak właściwego **zagospodarowania** zarówno terenu jak i poszczególnych jego obiektów; gwarantującego utrzymanie wartości kulturowych „EC-2”, a także postępująca, poważna degradacja założenia; dotychczasowy brak ochrony konserwatorskiej w ramach gminnej ewidencji zabytków części obiektów o wartościach zabytkowych (korpus główny budynku administracyjnego przy portierni czy budynek socjalno-dyrekcyjny); **potwierdzone** w zgromadzonym materiale dowodowym zagrożenie dla stanu zachowania części składowych założenia, które dotychczas nie zostały objęte ochroną konserwatorską (złożone są wnioski o wydanie pozwoleń na rozbiorę kominów fabrycznych; wnioski zawarte w karcie ewidencyjnej zespołu „EC-2” wskazują na zagrożenie całego zespołu z uwagi na nieużytkowanie oraz prowadzone prace rozbiorowe); dotychczasowy brak właściwej, całościowej formy ochrony konserwatorskiej, gwarantującej zachowanie wszystkich wartości kulturowych zespołu, w tym walorów widokowych oraz właściwych relacji przestrzennych pomiędzy elementami zespołu, wynikający z braku miejscowego planu zagospodarowania **przestrzennego** dla obszaru, na którym usytuowanych jest zespół „EC-2”. Analizując **zgromadzony materiał dowodowy** LWKZ stwierdził, iż podniesienie aktualnego stopnia ochrony konserwatorskiej znajduje **uzasadnienie wyłącznie dla najbardziej** wartościowych **elementów** zespołu, tzn. budynku głównego, portierni z bramą **wjazdową**, budynku administracyjnego, a także **budynku** dyrekcji. W odniesieniu do **pozostałych elementów zespołu** **wskazane jest utrzymanie** aktualnego stopnia ochrony konserwatorskiej (ewidencja **zabytków**). Wpis do rejestru zabytków obejmuje także nieruchomość **gruntową** położoną przy ul. Wróblewskiego 26 (**działka** nr 74/236, obręb G-11), która stanowi **integralną**, pod względem **przestrzennym i historycznym** część zespołu budowlanego „EC-2”, w jej obrębie posadowione są wszystkie zabytkowe obiekty założenia (zarówno wpisane do rejestru jak i figurujące w ewidencji). Z uwagi na brak zabytkowych naniesień na gruncie nie znajduje **uzasadnienia** wpisanie do **rejestru zabytków** nieruchomości położonych przy al. Politechniki 17, al. Politechniki 18 i ul. Piasta b.n. (**działki** nr: 74/231, 74/234, 74/237 i 74/238), ponadto z uwagi na odstąpienie od wpisania do rejestru **zabytków** północnej chłodni kominowej, brak **zasadności** dla wpisu do rejestru **zabytków** nieruchomości położonych przy ul. Różanej 6 (**działka** nr 74/195), ul. Różanej 8 (**działka** nr 74/196) i ul. Wróblewskiego b.n. (**działka** nr 74/194), na terenie których zlokalizowany jest **zachodni**, niewielki fragment ww. obiektu (**większa** część obrysu chłodni znajduje się na terenie nieruchomości wpisanej do rejestru przy ul. Wróblewskiego 26).

W uzasadnieniu niniejszej decyzji LWKZ zobowiązany jest odnieść się do treści wniosku **Hakamore Sp. z o.o.** z dnia 15 maja 2018 r., skierowanego w ramach **przewodzonego postępowania**, w którym spółka poinformowała o planowanej na obszarze „EC-2” inwestycji, a także m.in. wniosła uznanie przez LWKZ **priorytetów** wskazanych dla tego obszaru w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi (Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r.), dalej „Studium”. LWKZ postanowieniem z dnia 27 lipca 2018 r. podjął decyzję o dopuszczeniu **priorytetów** określonych w Studium, wskazując m.in. na fakt, iż wpis do rejestru zabytków zespołu „EC-2” nie jest **sprzeczny** z **ustaleniami** zawartymi w Studium, a także nie przekreśla możliwości realizacji inwestycji na tym terenie. W pierwszej kolejności **należy wskazać**, iż zespół „EC-2” został **wyszczególniony** w treści Studium jako obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, a więc dotychczas był już objęty ochroną konserwatorską. W załączniku graficznym nr 4 do Studium – pn. *Identyfikacja dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* (część dotycząca uwarunkowań), wśród obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, uwzględniono zespół budowlany „EC-2”, co więcej **oznacza** zakres ochrony konserwatorskiej szerszy, niż wynika to z treści załącznika do karty adresowej gminnej ewidencji zabytków sporządzonej dla zespołu „EC-2” w 2015 r. Jako obiekty zabytkowe **oznaczono**: budynek główny, zespół budynku portierni z główną bramą wjazdową oraz budynkiem administracyjnym, dwie chłodnie kominowe, budynek socjalno-dyrekcyjny, budynek chemiczny, **zarówno** w zakresie części wysokiej jak i niskiej oraz budynek magazynu głównego i remizy **strażackiej**. W załączniku graficznym nr 15 pn. *Dziedzictwo kulturowe, zabytki oraz dobra kultury współczesnej* (część dotycząca kierunków), obszar na którym usytuowana jest „EC-2” został oznaczony jako projektowana strefa ochrony konserwatorskiej „C” – *ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia*. Zgodnie z ustaleniami Studium, tereny na których znajduje się przedmiotowy zespół fabryczny, zostały określone jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna w strefie ogólnomiejskiej, oznaczona symbolem WZ2 – tzn. tereny zabudowy wielofunkcyjnej. W charakterystyce jednostki obszary oznaczone symbolami WZ2 i WZ3 zostały wskazane do przekształceń, wymagające zmian strukturalnych, funkcjonalnych i wizerunkowych. Jednocześnie wśród głównych celów polityki przestrzennej prowadzonej na terenie wszystkich jednostek oznaczonych symbolem WZ, wskazano *ochronę istniejących wartości historycznych i kompozycyjnych*. Obiekty „EC-2” zostały oznaczone jako **charakterystyczne** dominanty widoczne w panoramie miasta. W pkt. 4.3 Studium (*Ochrona i kształtowanie wartości widokowych*) dla obiektów charakterystycznych w krajobrazie, w tym dominant widocznych w panoramie miasta, w nowych działaniach ustalono ich zachowanie oraz podkreślanie kompozycją urbanistyczną, z kolei dla otoczenia zabytków lub dóbr kultury współczesnej ustalono zasadę harmonijnego kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego uwzględniających charakterystyczne, historyczne cechy tych obiektów. Dalej, zgodnie z treścią Studium (rozdział 5.1) dla obszarów zakwalifikowanych jako istotne pod względem kulturowym i chronionych ustaleniami stref ochrony konserwatorskiej B i C wskazano prowadzenie polityki opartej na *rownowadze pomiędzy ochroną zasobu a potrzebami zrównoważonego rozwoju*, jednakże przy zachowaniu zasadny nadrzędnej możliwości ich utrzymania *w niezmienionej formie lub ich adaptacji z dopuszczeniem ingerencji w strukturę zabytku i jego otoczenia wyłącznie zgodnie z uzyskanymi zaleceniami konserwatorskimi*. Dalej, wskazano iż: *Oznacza to dopuszczenie przekształceń zabytków oraz ingerencji w ich otoczenie, włączających się z ich dostosowaniem do wyników funkcjonalnych, technologicznych oraz obowiązujących przepisów prawa wyłącznie na zasadach określonych indywidualnie przez służby konserwatorskie*. Należy wskazać, iż w Studium, w ramach usprawnienia systemu komunikacji drogowej na terenie miasta, przewidziano m.in. przesunięcie korytarza drogowego ulicy Wróblewskiego, który miałby fragmentarycznie przebiegać na obszarze „EC-2” (m.in. w celu upłynięcia ruchu i poprawy dostępności inwestycyjnej terenu dawnej elektrociepłowni). Szczegółowa analiza schematu planowanego układu ulic zamieszczonego w Studium (*Kierunki rozwoju*, str. 109) wskazuje, iż planowany korytarz nie koliduje z żadnym z istniejących obiektów o wartościach zabytkowych (przebiega w sąsiedztwie północnej chłodni kominowej oraz w zachodniej części obszaru „EC-2”). Mając na uwadze powyższe zapisy Studium, należy stwierdzić brak sprzeczności pomiędzy wpisem do rejestru zabytków historycznego zespołu budowlanego elektrociepłowni „EC-2” w zakresie określonym niniejszą decyzją oraz planowanym przeznaczeniem tegoż terenu. LWKZ podziela zapisy

Studium wskazuje, iż **obszar „EC-2”** wymaga dokonania **przekształceń** o charakterze strukturalnym. Zabytkowe obiekty zespołu **wymagają zachowania oraz adaptacji** do nowej funkcji. Obiekty **zespołu** skoncentrowane są na stosunkowo niewielkim **obszarze** we **wschodniej** części nieruchomości, znakomita część obszaru, dawnej elektrowni (zachodnia i centralna część działki) to teren przemysłowy, na którym obecnie nie **występują** zabytkowe naniesienia, jest to **obszar silnie zdegradowany**, który **wymaga** podjęcia działań **inwestycyjnych** z dopuszczeniem wielofunkcyjnej zabudowy. Wpis do rejestru **zabytków obiektów** zespołu nie jest równoznaczny z brakiem możliwości realizacji **inwestycji** w **obrębie** obiektów **zabytkowych**, a tym bardziej nie przekreśla realizacji **planów inwestycyjnych** na terenie, na którym obiekty te nie **występują**, wpis do rejestru **oznacza** jedynie konieczność **uzgodnienia** zakresu tejże **inwestycji** ze **ślužbami konserwatorskimi**, z poszanowaniem dla obiektów **zabytkowych** oraz zgodnie z przepisami **ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**. W końcu, wpis do rejestru **zabytków** obszaru „EC-2” nie stoi w **sprzeczności** z ukazaną w Studium planowaną **inwestycją drogową**. Na marginesie należy wskazać, iż wpis do **rejestru zabytków gruntów oraz budynków** umożliwia właścicielowi zabytkowej nieruchomości **skorzystanie** z określonych przepisami **ulg podatkowych**, a także z licznych, **zewnętrznych źródeł** dofinansowania na **prowadzenie robót budowlanych, prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytku** wpisanym do **rejestru**. Zatem wpis do rejestru **zabytków** nie tylko nie **przekreśla** możliwości realizacji **planów inwestycyjnych** na tym terenie, ale tworzy właściwe warunki, m.in. finansowe, umożliwiające właścicielowi utrzymanie **zabytku**.

Mając na uwadze w szczególności znaczne wartości historyczne, a także wartości artystyczne i mrukowe wskazanych w niniejszej decyzji obiektów zespołu budowlanego „EC-2”, należało orzec jak wyżej.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji (art. 127 § 2; art. 129 § 1 i 2 Kpa). W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może rzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a § 1 i 2 Kpa). Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 Kpa).

podpis
określa

podpis i pieczęć
LWKZ

ŁÓDŹSKIE WÓJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW
Aleksandra Srepczyńska

Załączniki:

1. Kopia mapy ewidencyjnej z oznaczeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków (kolor czerwony) oraz granic historycznego zespołu budowlanego (kolor zielony)
2. Pouczenie o skutkach wpisania do rejestru zabytków nieruchomości.

Otrzymują:

1. HAKAMORE Spółka z o.o., z siedzibą w Warszawie
reprezentowana przez pełnomocnika
r.pr. Piotra Cwierniewskiego
Kancelaria BSWW
Ul. Ks. Ignacego Skorupki 5
00-546 Warszawa

2. Gmina Miasto Łódź
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
3. Prezydent Miasta Łodzi (Skarb Państwa)
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
4. PGI- Dyscyplina Spółka Akcyjna
ul. Garbarska 21A
20-340 Lublin
5. n.a

Do wiadomości:

6. Miejski Konserwator Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 113, 90-430 Łódź
7. Urząd Miasta Łodzi Wydział Urbanistyki i Architektury, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
8. Narodowy Instytut Dziedzictwa - Centralna Ewidencja Zabytków, ul. Kopernika 36/40, 00-924 Warszawa
9. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Kraj. Wierzytch., ul. Pomorska 21, 90-202 Łódź

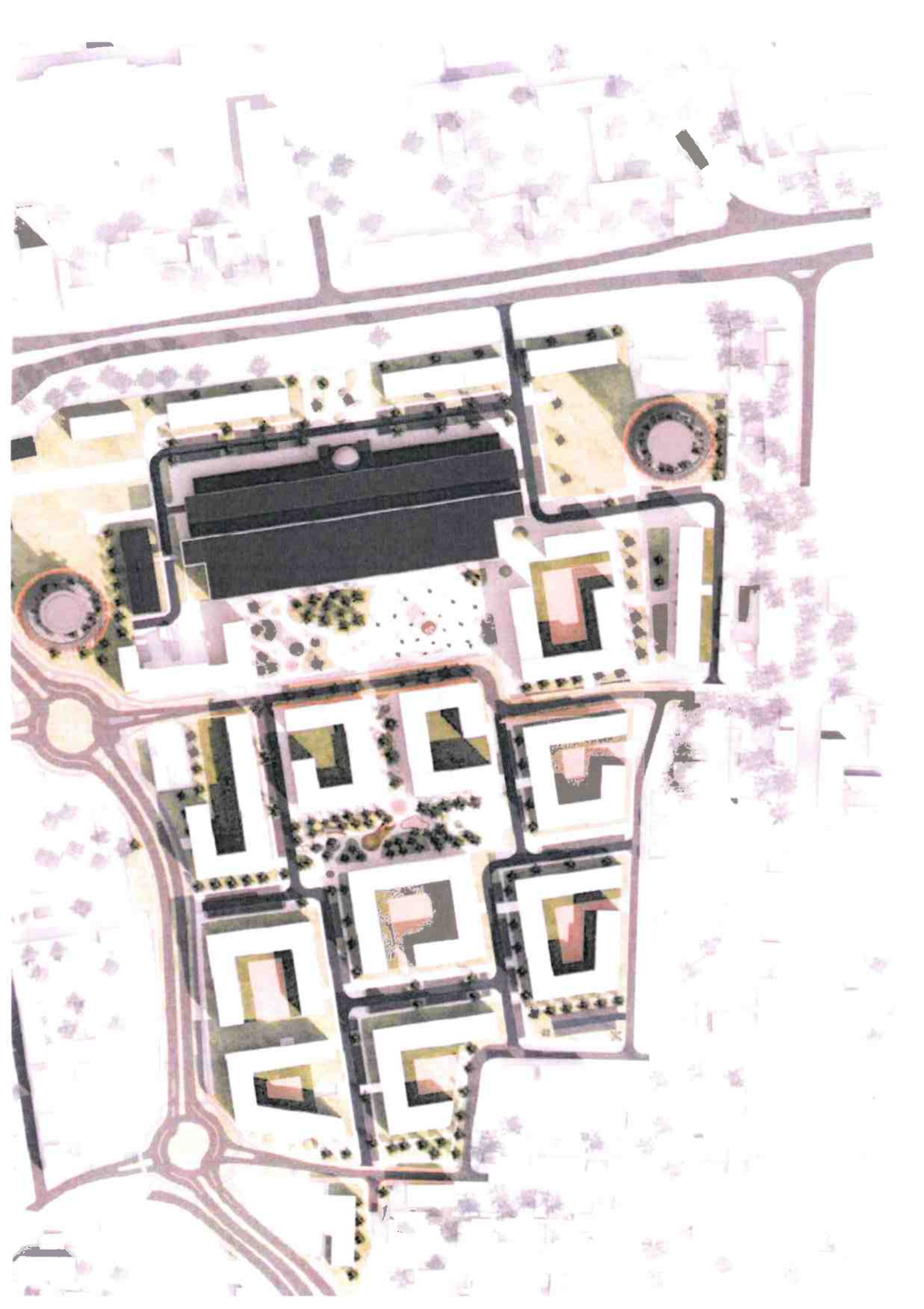
BUDYNEK	SZACOWANY PUM [m ²]	WYMAGANA LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH	PROJEKTOWANA ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH W GARAŻU	PROJEKTOWANA ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH NA TERENIE	PROJEKTOWANA ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH ŁĄCZNIE*
A-usunięto	0,0	0	0	0	0
B	1205,1	20	0	39	39
C	3053,7	51	102	0	102
D	2070,3	35	92	0	92
E	2047,5	34	46	0	46
F	8184,8	136	111	0	111
G	9670,7	161	176	18	194
H	9298,3	155	93	48	141
I	2616,9	44	51	0	51
J	3033,2	51	43	46	89
K	8870,7	148	117	46	163
L	13090,7	218	206	35	241
M	7836,4	131	152	0	152
N	9337,7	156	171	0	171
O	3036,5	51	34	46	80
P	10219,8	170	129	61	190
R	9116,1	152	130	40	170
S	8989,7	150	201	13	214
T	2452,5	41			
U	2765,8	46			
W	3053,7	51	210	57	267
V	5904,0	98	163	7	170
SUMA	125853,9	2098	2227	456	2683

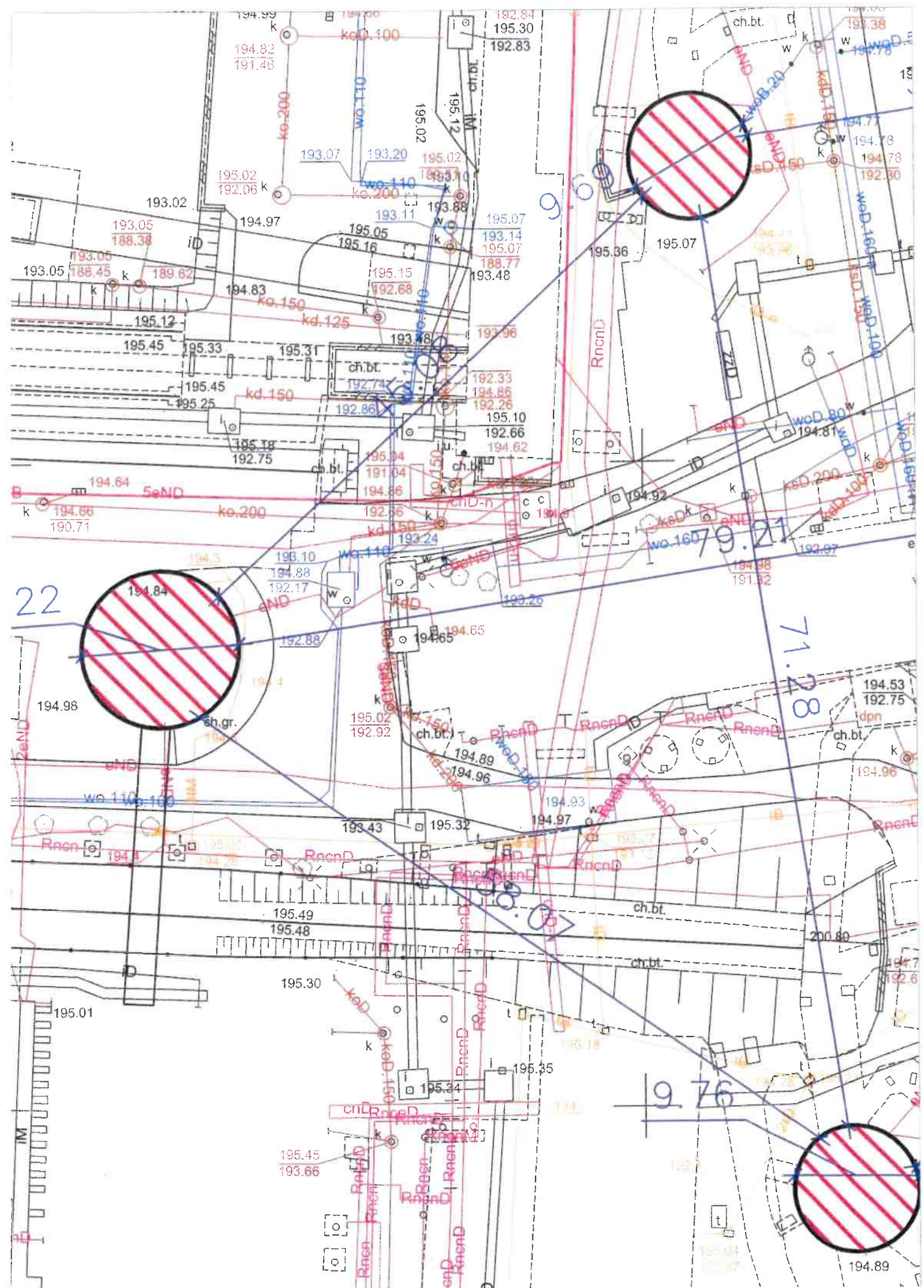
*LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH PODANA WG SCHEMATU GARAŻY I PROJEKTU KONCEPCYJNEGO PROJEKTU MASTERPLANU. BILANS ZAKŁADAJĄ ZAPAS MIEJSC PARKINGOWYCH, KTÓRYCH LICZBA PO UWZGLĘDNIENIU INSTALACJI, KONSTRUKCJI I INNYCH URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH NA DALSZYCH ETAPACH PROJEKTOWYCH MOŻE WPLYWAĆ NA ICH MNIEJSZĄ LICZBĘ.

PUM BEZ CHŁODNI [m ²]	119746,5
PUM CHŁODNIE [m ²]	6107,4
PUM TOTAL [m ²]	125853,9

** PROPONOWANE ETAPOWANIE NIE UWZGLĘDNIŁO KOLEJNOŚCI REALIZACJI POSZCZEGÓLNYCH ETAPÓW. KOLEJNOŚĆ DO USTALENIA NA DALSZYCH ETAPACH PROJEKTOWYCH

ETAP**	BUDYNKI	SZACOWANY PUM [m ²]
I	AEF	10232,3
II	G	9670,7
III	HI	11915,15
IV	BCD	6329,05
V	JO	6069,765
VI	UW	5819,45
VII	V	5903,95
VIII	ST	11442,145
IX	N	9337,705
X	M	7836,4
XI	R	9116,12
XII	P	10219,755
XIII	L	13090,675
XIV	K	8870,745







0g6XmG35H0

Łódź, dnia 28-11-2024

Urząd Miasta Łodzi

Łódź, ul. Piotrkowska 104

DM-DM-I.6843.6.1306.2024.AS

Id umowy: 210848
Id kontrahenta: 717644
Nr leczki: GR-1642

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
UL. UNII EUROPEJSKIEJ 18A
96-100 SKIERNIEWICE

W związku z nabyciem nieruchomości, przypominam o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, którego właścicielem jest:

GMINA ŁÓDŹ,
położonego w Łodzi:

ŁÓDŹ, UL. PIASTA; UL. WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO 26,

oznaczonej jako działka(i) nr:

74/234 w obrębie G-1,
74/236 w obrębie G-1,

nabytego aktem notarialnym AN 910/2024 z dnia 26-01-2024 r.

Zgodnie z art. 238 Kodeksu Cywilnego oraz art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu istnieje z mocy samej ustawy.

Nabywca nieruchomości przejmuje obowiązki wynikające z istoty prawa użytkowania wieczystego, w tym również obowiązek ponoszenia opłat rocznych w wysokości i na zasadach ustalonych dla zbywcy przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30), opłaty roczne stanowią wskazany w tabeli procent wartości gruntu (pozycja tabeli - stawka). Cenę gruntu ustalono na 21.168.190,68 zł.

Zgodnie z powyższym opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości o powierzchni 160511 m² wynosi:

Grunt związany z nabyciem:	Wart. gruntu (zł)	Stawka	Udział	Opłata roczna netto(zł) [cena]*Udział*Stawka	Vat (%)	Vat (zł)	Opłata roczna brutto (zł) (4+6)
	1	2	3	4	5	6	
Gruntu	21.168.190,68	1,00%	1/1*1/1	211 681,91	ND	0,00	211 681,91
Łącznie opłata roczna: dwieście jedenaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy							211 681,91

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości obowiązuje od 1 stycznia 2025 r., płatna jest do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

Brak wpłaty w ustawowym terminie skutkuje naliczaniem odsetek ustawowych zgodnie z art. 481 Kodeksu Cywilnego.

Informacje dotyczące opłat oraz wysokości odsetek można uzyskać w Wydziale Dysponowanie Mieniem UMŁ tel: 42 638 59 26.

Wpłaty należy dokonać na rachunek:

Indywidualny Rachunek Bankowy - JHM DEVELOPMENT

SPÓŁKA AKCYJNA

PEKAO S.A.

Nr rachunku: 64124069574426110000746505

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana stosownie do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niniejsza informacja nie stanowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Informacje dodatkowe w tej sprawie można uzyskać pod nr telefonu 638-42-50

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Monika Andrzejewska-Koniuszaniec

Otrzymują:

1. a/a

JHM Sekretariat WS



4e9Un0B2AD

Łódź, dnia 28-11-2024

Urząd Miasta Łodzi

Łódź, ul. Piotrkowska 104

DM-DM-I.6843.6.1307.2024.AS

Id umowy: 211540
Id kontrahenta: 717644
Nr teczki: GR-1642

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
UL. UNII EUROPEJSKIEJ 18A
96-100 SKIERNIEWICE

W związku z nabyciem nieruchomości, przypominam o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, którego właścicielem jest:

GMINA ŁÓDŹ,

położonego w Łodzi:

BOCZNICA KOLEJOWA ; UL. HENRYKA WIENIAWSKIEGO 3B,

oznaczonej jako działka(i) nr:

18/81 w obrębie G-1,

18/77 w obrębie G-1,

nabytego aktem notarialnym AN 910/2024 z dnia 26-01-2024 r.

Zgodnie z art. 238 Kodeksu Cywilnego oraz art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu istnieje z mocy samej ustawy.

Nabywca nieruchomości przejmując obowiązki wynikające z istoty prawa użytkowania wieczystego, w tym również obowiązek ponoszenia opłat rocznych w wysokości i na zasadach ustalonych dla zbywcy przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30), opłaty roczne stanowią wskazany w tabeli procent wartości gruntu (pozycja tabeli - stawka). Cenę gruntu ustalono na 2.880.000,00 zł.

Zgodnie z powyższym opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości o powierzchni 21843 m² wynosi:

Grunt związany z nabyciem:	Wart. gruntu (zł)	Stawka	Udział	Opłata roczna netto(zł) [cena]*Udział*Stawka	Vat (%)	Vat (zł)	Opłata roczna brutto (zł) (4+6)
	1	2	3	4	5	6	
Gruntu	2 880 000,00	3,00%	1/1*1/1	86 400,00	ND	0,00	86 400,00
Łącznie opłata roczna: osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta złotych zero groszy							86 400,00

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości obowiązuje od 1 stycznia 2025 r., płatna jest do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

Brak wpłaty w ustawowym terminie skutkuje naliczaniem odsetek ustawowych zgodnie z art. 481 Kodeksu Cywilnego.

Informacje dotyczące opłat oraz wysokości odsetek można uzyskać w Wydziale Dysponowanie Mieniem UMŁ tel: 42 638 59 26.

Wpłaty należy dokonać na rachunek:

Indywidualny Rachunek Bankowy - JHM DEVELOPMENT

SPÓŁKA AKCYJNA

PEKAO S.A.

Nr rachunku: 37124069574426110000746506

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana stosownie do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niniejsza informacja nie stanowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Informacje dodatkowe w tej sprawie można uzyskać pod nr telefonu 638-42-50

Z-CIA DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Monika Andrzejewska-Koniuszaniec

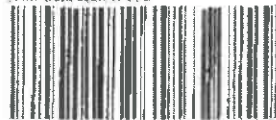
Otrzymują:

1. a/a

WPC - ...

47583

JHM Sekretariat WS



4095L16gOf

Łódź, dnia 28-11-2024

Urząd Miasta Łodzi

Łódź, ul. Piotrkowska 104

DM-DM-I.6843.6.1312.2024.AS

Id umowy: 698520
 Id kontrahenta: 717644
 Nr teczki: GR-735

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
UL. UNII EUROPEJSKIEJ 18A
96-100 SKIERNIEWICE

W związku z nabyciem nieruchomości, przypominam o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, którego właścicielem jest:

GMINA ŁÓDŹ,
 położonego w Łodzi:

ŁÓDŹ, UL. RÓŻANA; ŁÓDŹ, UL. WALEREGO WRÓBLEWSKIEGO; UL. RÓŻANA 8,

oznaczonej jako działka(i) nr:

74/194 w obrębie G-1,
 74/196 w obrębie G-1,

nabytego aktem notarialnym AN 910/2024 z dnia 26-01-2024 r.

Zgodnie z art. 238 Kodeksu Cywilnego oraz art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu istnieje z mocy samej ustawy.

Nabywca nieruchomości przejmuje obowiązki wynikające z istoty prawa użytkowania wieczystego, w tym również obowiązek ponoszenia opłat rocznych w wysokości i na zasadach ustalonych dla zbywcy przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30), opłaty roczne stanowią wskazany w tabeli procent wartości gruntu (pozycja tabeli - stawka). Cenę gruntu ustalono na 143 152,00 zł.

Zgodnie z powyższym opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości o powierzchni 1211,00 m² wynosi:

Grunt związany z nabyciem:	Wart. gruntu (zł)	Stawka	Udział	Opłata roczna netto(zł) [cena]*Udział*Stawka	Vat (%)	Vat (zł)	Opłata roczna brutto (zł) (4+6)
	1	2	3	4	5	6	
Gruntu	143 152,00	3,00%	1/1*1/1	4 294,56	ND	0,00	4 294,56
Łącznie opłata roczna: cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt sześć groszy							4 294,56

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości obowiązuje od **1 stycznia 2025 r.**, płatna jest do dnia **31 marca** każdego roku z góry za dany rok bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

Brak wpłaty w ustawowym terminie skutkuje naliczaniem odsetek ustawowych zgodnie z art. 481 Kodeksu Cywilnego.

Informacje dotyczące opłat oraz wysokości odsetek można uzyskać w Wydziale Dysponowanie Mieniem UMŁ tel: 42 638 59 26.

Wpłaty należy dokonać na rachunek:

Indywidualny Rachunek Bankowy - JHM DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
PEKAO S.A.
Nr rachunku: 80124069574426110000746508

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana stosownie do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niniejsza informacja nie stanowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.
Informacje dodatkowe w tej sprawie można uzyskać pod nr telefonu 638-42-50

Z-CIA DYREKTORA WYDZIAŁ
DYSPONOWANIA MIENIEM

Monika Andrzejewska-Kontuszaniec

Otrzymują:
1. a/a



Łódź, dnia 28-11-2024

Urząd Miasta Łodzi

Łódź, ul. Piotrkowska 104

DM-DM-I.6843.6.1305.2024.AS

Id umowy: 2119044
Id kontrahenta: 717644
Nr teczki: GR-1840

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
UL. UNII EUROPEJSKIEJ 18A
96-100 SKIERNIEWICE

W związku z nabyciem nieruchomości, przypominam o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, którego właścicielem jest:

GMINA ŁÓDŹ,
położonego w Łodzi:

UL. RÓŻANA 6,

oznaczonej jako działka(i) nr:

74/195 w obrębie G-1,

nabytego aktem notarialnym AN 910/2024 z dnia 26-01-2024 r.

Zgodnie z art. 238 Kodeksu Cywilnego oraz art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu istnieje z mocy samej ustawy.

Nabywca nieruchomości przejmuje obowiązki wynikające z istoty prawa użytkowania wieczystego, w tym również obowiązek ponoszenia opłat rocznych w wysokości i na zasadach ustalonych dla zbywcy przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30), opłaty roczne stanowią wskazany w tabeli procent wartości gruntu (pozycja tabeli - stawka). Cenę gruntu ustalono na 147 000,00 zł.

Zgodnie z powyższym opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości o powierzchni 928,00 m² wynosi:

Grunt związany z nabyciem:	Wart. gruntu (zł)	Stawka	Udział	Opłata roczna netto(zł) [cena]*Udział*Stawka	Vat (%)	Vat (zł)	Opłata roczna brutto (zł) (4+6)
	1	2	3	4	5	6	
Gruntu	147 000,00	3,00%	1/1*1/1	4 410,00	ND	0,00	4 410,00
Łącznie opłata roczna: cztery tysiące czterysta dziesięć złotych zero groszy							4 410,00

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości obowiązuje od **1 stycznia 2025 r.**, płatna jest do dnia **31 marca** każdego roku z góry za dany rok bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

Brak wpłaty w ustawowym terminie skutkuje naliczaniem odsetek ustawowych zgodnie z art. 481 Kodeksu Cywilnego.

Informacje dotyczące opłat oraz wysokości odsetek można uzyskać w Wydziale Dysponowanie Mieniem UMiŁ tel: 42 638 59 26.

Wpłaty należy dokonać na rachunek:

Indywidualny Rachunek Bankowy - JHM DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA

PEKAO S.A.

Nr rachunku: 91124069574426110000746504

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana stosownie do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niniejsza informacja nie stanowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Informacje dodatkowe w tej sprawie można uzyskać pod nr telefonu 638-42-50

Z-CIA DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Monika Andrzejewska-Koniuszaniec

Otrzymują:

1. a/a



Łódź, dnia 28-11-2024

Urząd Miasta Łodzi

Łódź, ul. Piotrkowska 104

DM-DM-I.6843.6.1309.2024.AS

Id umowy: 701930
Id kontrahenta: 717644
Nr teczek: GR-1097

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
UL. UNII EUROPEJSKIEJ 18A
96-100 SKIERNIEWICE

W związku z nabyciem nieruchomości, przypominam o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, którego właścicielem jest:

GMINA ŁÓDŹ,

położonego w Łodzi:

ŁÓDŹ, UL. RÓŻANA,

oznaczonej jako działka(i) nr:

62/6 w obrębie G-1,
62/18 w obrębie G-1,

nabytego aktem notarialnym AN 910/2024 z dnia 26-01-2024 r.

Zgodnie z art. 238 Kodeksu Cywilnego oraz art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu istnieje z mocy samej ustawy.

Nabywca nieruchomości przejmuje obowiązki wynikające z istoty prawa użytkowania wieczystego, w tym również obowiązek ponoszenia opłat rocznych w wysokości i na zasadach ustalonych dla zbywcy przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30), opłaty roczne stanowią wskazany w tabeli procent wartości gruntu (pozycja tabeli - stawka). Cenę gruntu ustalono na 1 596 730,00 zł.

Zgodnie z powyższym opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości o powierzchni 5388,00 m² wynosi:

Grunt związany z nabyciem:	Wart. gruntu (zł)	Stawka	Udział	Opłata roczna netto(zł) [cena]*Udział*Stawka	Vat (%)	Vat (zł)	Opłata roczna brutto (zł) (4+6)
	1	2	3	4	5	6	
Gruntu	1 596 730,00	3,00%	1/1*1/1	47 901,90	ND	0,00	47 901,90
Łącznie opłata roczna: czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset jeden złotych dziewięćdziesiąt groszy							47 901,90

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości obowiązuje od 1 stycznia 2025 r., płatna jest do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

Brak wpłaty w ustawowym terminie skutkuje naliczaniem odsetek ustawowych zgodnie z art. 481 Kodeksu Cywilnego.

Informacje dotyczące opłat oraz wysokości odsetek można uzyskać w Wydziale Dysponowanie Mieniem UMŁ tel: 42 638 59 26.

Wpłaty należy dokonać na rachunek:

Indywidualny Rachunek Bankowy - JHM DEVELOPMENT

**SPÓŁKA AKCYJNA
PEKAO S.A.**

Nr rachunku: 10124069574426110000746507

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana stosownie do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niniejsza informacja nie stanowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Informacje dodatkowe w tej sprawie można uzyskać pod nr telefonu 638-42-50

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Monika Andrzejewska-Koniuszaniec

Otrzymują:

1. a/a

WPŁ. DNIA

JHM Sekretariat WS



4sDHTKuyIP

Łódź, dnia 28-11-2024

Urząd Miasta Łodzi

Łódź, ul. Piotrkowska 104

DM-DM-I.6843.6.1316.2024.AS

Id umowy: 957824
 Id kontrahenta: 717644
 Nr teczki: GR-1369

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
 UL. UNII EUROPEJSKIEJ 18A
 96-100 SKIERNIEWICE

W związku z nabyciem nieruchomości, przypominam o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, którego właścicielem jest:

GMINA ŁÓDŹ,
 położonego w Łodzi:

UL. HENRYKA WIENIAWSKIEGO 3A; UL. HENRYKA WIENIAWSKIEGO 3B,

oznaczonej jako działka(i) nr:

22/14 w obrębie G-1,
 18/70 w obrębie G-1,

nabytego aktem notarialnym AN 910/2024 z dnia 26-01-2024 r.

Zgodnie z art. 238 Kodeksu Cywilnego oraz art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu istnieje z mocy samej ustawy.

Nabywca nieruchomości przejmując obowiązki wynikające z istoty prawa użytkowania wieczystego, w tym również obowiązek ponoszenia opłat rocznych w wysokości i na zasadach ustalonych dla zbywcy przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30), opłaty roczne stanowią wskazany w tabeli procent wartości gruntu (pozycja tabeli - stawka). Cenę gruntu ustalono na 1 954 000,00 zł.

Zgodnie z powyższym opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości o powierzchni 7799.00 m² wynosi:

Grunt związany z nabyciem:	Wart. gruntu (zł)	Stawka	Udział	Opłata roczna netto(zł) [cena]*Udział*Stawka	Vat (%)	Vat (zł)	Opłata roczna brutto (zł) (4+6)
	1	2	3	4	5	6	
Gruntu	1 954 000,00	3,00%	1/1*1/1	58 620,00	ND	0,00	58 620,00
Łącznie opłata roczna: pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset dwadzieścia złotych zero groszy							58 620,00

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości obowiązuje od 1 stycznia 2025 r., płatna jest do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

Brak wpłaty w ustawowym terminie skutkuje naliczaniem odsetek ustawowych zgodnie z art. 481 Kodeksu Cywilnego.

Informacje dotyczące opłat oraz wysokości odsetek można uzyskać w Wydziale Dysponowanie Mieniem UMŁ tel: 42 638 59 26.

Wpłaty należy dokonać na rachunek:

Indywidualny Rachunek Bankowy - JHM DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA
PEKAO S.A.
Nr rachunku: 53124069574426110000746509

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana stosownie do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niniejsza informacja nie stanowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Informacje dodatkowe w tej sprawie można uzyskać pod nr telefonu 638-42-50

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁU
DYSPONOWANIA MIENIEM

Monika Andrzejewska-Koźmianiec

Otrzymują:
1. a/a



Łódź, dnia 28-11-2024

Urząd Miasta Łodzi

Łódź, ul. Piotrkowska 104

DM-DM-I.6843.6.1304.2024.AS

Id umowy: 694232
 Id kontrahenta: 717644
 Nr teczki: GR-214

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
UL. UNII EUROPEJSKIEJ 18A
96-100 SKIERNIEWICE

W związku z nabyciem nieruchomości, przypominam o obowiązku uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, którego właścicielem jest:

GMINA ŁÓDŹ,
 położonego w Łodzi:
BOCZNICA KOLEJOWA,
 oznaczonej jako działka(i) nr:

18/50 w obrębie G-1,

nabytego aktem notarialnym AN 910/2024 z dnia 26-01-2024 r.

Zgodnie z art. 238 Kodeksu Cywilnego oraz art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu istnieje z mocy samej ustawy.

Nabywca nieruchomości przejmuje obowiązki wynikające z istoty prawa użytkowania wieczystego, w tym również obowiązek ponoszenia opłat rocznych w wysokości i na zasadach ustalonych dla zbywcy przedmiotowej nieruchomości.

Stosownie do art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30), opłaty roczne stanowią wskazany w tabeli procent wartości gruntu (pozycja tabeli - stawka). Cenę gruntu ustalono na 56 000,00 zł.

Zgodnie z powyższym opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości o powierzchni 263,00 m² wynosi:

Grunt związany z nabyciem;	Wart. gruntu (zł)	Stawka	Udział	Opłata roczna netto(zł) [cena]*Udział*Stawka	Vat (%)	Vat (zł)	Opłata roczna brutto (zł) (4+6)
	1	2	3	4	5	6	
Gruntu	56 000,00	3,00%	1/1*1/1	1 680,00	ND	0,00	1 680,00
Łącznie opłata roczna: jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt złotych zero groszy							1 680,00

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości obowiązuje od 1 stycznia 2025 r., płatna jest do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok bez dodatkowego wezwania do zapłaty.

Brak wpłaty w ustawowym terminie skutkuje naliczaniem odsetek ustawowych zgodnie z art. 481 Kodeksu Cywilnego.

Informacje dotyczące opłat oraz wysokości odsetek można uzyskać w Wydziale Dysponowanie Mieniem UMŁ tel: 42 638 59 26.

Wpłaty należy dokonać na rachunek:

Indywidualny Rachunek Bankowy - JHM DEVELOPMENT
SPÓŁKA AKCYJNA

PEKAO S.A.

Nr rachunku: 2112406957442610000746503

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana stosownie do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niniejsza informacja nie stanowi wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej.

Informacje dodatkowe w tej sprawie można uzyskać pod nr telefonu 638-42-50

Z-CA DYREKTORA WYDZIAŁ
DYSPONOWANIA MIENIEM

Monika Andrzejewska-Koniuszaniec

Otrzymują:

1. a/a

DNIA

PROJEKT TECHNICZNY ROZBIÓRKI

Egzemplarz:

1 2 3

INWESTOR:	JHM DEVELOPMENT S.A. ul. Unii Europejskiej 18A 96-100 Skierniewice
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:	Kategoria XXIX – kominy
NAZWA OPRACOWANIA:	Projekt techniczny rozbiórki kominów na terenie EC-2 przy ul. Wróblewskiego 26 w Łodzi
LOKALIZACJA:	dz. nr ewid. 236 i 18/70, obręb: G-1 Łódź jedm. ewid. 143201_4 ul. Wróblewskiego 26,93-578 Łódź
IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTA:	mgr inż. Marek Juskiewicz
SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIENÍ:	upr. nr ZAP/0002/POOK/08 - konstrukcje bud. nr ewid. MAZ/BO/0562/13
PIECZĘĆ I PODPIS:	
DATA OPRACOWANIA:	kwiecień 2025 r.

SPIS TREŚCI

1.	DANE OGÓLNE	3
1.1.	Podstawa opracowania	3
1.2.	Przedmiot i cel opracowania	3
2.	OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO	4
2.1.	Istniejący stan zagospodarowania	4
2.2.	Opis kominów	5
3.	OPIS ZAKRESU I SPOSOBU PROWADZENIA ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH	7
3.1.	Roboty przygotowawcze:	8
3.2.	Wyburzenie części nadziemnej - metoda strzałowa.....	9
3.3.	Wyburzenie części podziemnej - metodamechaniczna	14
3.4.	Uprzątnięcie terenu i zagospodarowanie materiałów porozbiórkowych. 15	
4.	ZAGADNIENIA OCHRONY ŚRODOWISKA	16
5.	PRZEPISY	16
6.	INFORMACJA DOT.BEZPIECZEŃSTWA IOCHRONY ZDROWIA	18
6.1.	Sposób zabezpieczenia strefy zagrożenia dla ludzi w trakcie wykonywania robót strzałowych	18
6.2.	Warunki zachowania bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót strzałowych.....	19
6.3.	Elementy zagospodarowania terenu mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:	19
6.4.	Zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi występujących podczas rozbiórki: 19	
6.5.	Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.....	20
6.6.	Wykaz środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia:	21
6.7.	Zalecenia w przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne	22
6.8.	Zalecenia w przypadku znalezienia niewybuchów i niewypałów	23
7.	UPRAWNIENIA I UBEZPIECZENIE PROJEKTANTA	24
8.	SPIS RYSUNKÓW	26

1. DANE OGÓLNE

Nazwa zadania: Projekt rozbiórki kominów znajdujących się na terenie EC-2 przy ul. Wróblewskiego 26 w Łodzi na działce o nr ewid. 236 i 18/70 z obrębu G-1;

Adres obiektu: ul. Wróblewskiego 26, 93-578 Łódź, na działce nr ewid. 236 i 18/70 z obrębu G-1;

Inwestor: JHM DEVELOPMENT S.A., ul. Unii Europejskiej 18A,
96-100 Skierniewice

1.1. Podstawa opracowania

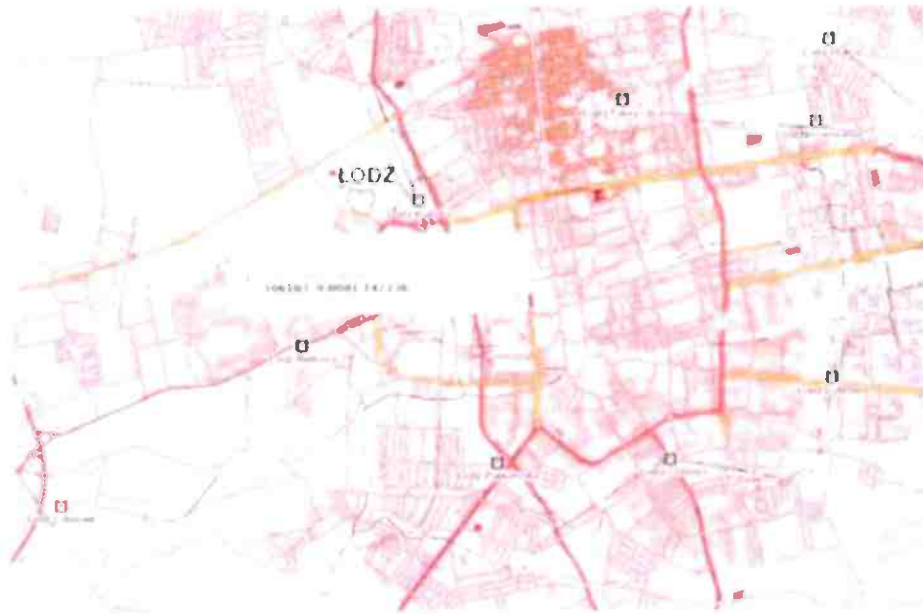
- Umowa z Inwestorem;
- Wizja lokalna;
- Mapa terenu;
- Decyzja o wpisie do rejestru zabytków nieruchomości WUOZ-BR.5140.43.2018.PU z dnia 12 marca 2019r.
- Obowiązujące przepisy.

1.2. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt rozbiórki trzech kominów spalinowych na terenie elektrociepłowni „EC-2” zlokalizowanej w Łodzi przy ul. Wróblewskiego. Celem opracowania jest wskazanie technologii i rozwiązań organizacyjnych zalecanych do przeprowadzenia wyburzenia przedmiotowych obiektów, przy uwzględnieniu zapewnienia bezpieczeństwa obiektów sąsiednich

Rozbiórka kominów w żaden sposób nie wpłynie na pogorszenie stosunków wodnych, warunków sanitarnych, ani stanu środowiska oraz nie wpłynie na stan sąsiadującej zabudowy, w tym zabudowy objętej indywidualną ochroną konserwatorską. Wyburzane obiekty nie są objęte indywidualną ochroną Konserwatora Zabytków, ani nie są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Znajdują się natomiast na nieruchomości gruntowej usytuowanej w Łodzi, ul. Wróblewskiego 26, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 74/236, która zgodnie z Decyzją o wpisie do rejestru zabytków nieruchomości WUOZ-BR.5140.43.2018.PU z dnia 12 marca 2019r.

objęta jest ochroną konserwatorską. Zgodnie jednak z przywołaną decyzją Łódzkiej Wojewódzkiej Konserwator Zabytków **wyraźnie odstąpił od wpisania do rejestru zabytków przedmiotowych trzech kominów fabrycznych.**



Rys. 1. Orientacja.



Rys. 2. Lokalizacja kominów przeznaczonych do rozbiórki.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

2.1. Istniejący stan zagospodarowania

Na przedmiotowym terenie po byłej Elektrociepłowni EC-2 znajdują się kominy przeznaczone do rozbiórki. Kominy te nie są obecnie eksploatowane, a w przeszłości pełniły funkcje odprowadzania spalin powstałych z procesu produkcji energii i ciepła na terenie Elektrociepłowni EC-2, która funkcjonowała w latach 1957-2015 r. Dojazd do miejsca, gdzie zlokalizowane są kominy odbywa się wjazdem na teren dawnej EC-2 od strony ul. Wróblewskiego poprzez bramę główną. Działka jest ogrodzona. Teren na działce jest utwardzony płytami typu trylinka. Na działce znajduje się także zieleni niekolidująca z pracami rozbiórkowymi.

Sieci uzbrojenia terenu

Na przedmiotowej działce w otoczeniu kominów znajduje się infrastruktura techniczna, w tym sieć:

- wodna;
- kanalizacyjna deszczowa
- elektroenergetyczna, oświetleniowa;
- ciepłownicza
- telekomunikacyjna;
- technologiczna;

2.2. Opis kominów

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje dotyczące kominów przeznaczonych do rozbiórki.

Trzy kominy spalinowe o wysokościach 120m, 120m oraz 160m, będące przedmiotem opracowania, znajdują się w centralnej części działki i oddalone są od siebie wzajemnie o ok. 60 - 80m. Kominy wykonane są w technologii żelbetowej, z wykończeniem powłoka malarską w kolorach białym i czerwonym. Na kominach znajdują się stalowe platformy robocze. Na wschód od kominów na terenie działki EC-2, w odległości ok. 32m, znajduje się dawny budynek produkcyjny.



Fot. 1 .Trzy kominy na tle budynku elektrowni.



Fot. 2. Trzy kominy na tle budynku elektrowni



Fot. 3. Trzy kominy widziane od strony ulicy Wieniawskiego.

3. OPIS ZAKRESU I SPOSOBU PROWADZENIA ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH

Zakres robót rozbiórkowych obejmuje rozbiórkę trzech wyżej opisanych kominów. Kominy będą wyburzone w części nadziemnej i podziemnej wraz z fundamentami. Wyburzenie części nadziemnej będzie realizowane metodą strzałową z wykorzystaniem materiałów wybuchowych. Wyburzenie części podziemnej realizowane będzie metodą mechaniczną przy wykorzystaniu koparek na podwoziu gąsienicowym, wyposażonych w specjalistyczny osprzęt wyburzeniowy.

Roboty rozbiórkowe należy wykonywać w szczególności przestrzegając warunków BHP zawartych w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy a w szczególności z wytycznymi zawartymi rozdziale 6C działu 4 wyżej wymienionego Rozporządzenia. Jednocześnie z uwagi na bliskość budynku zabytkowego stanowiącego budynek główny dawnej EC-2 należy zwrócić szczególną uwagę na wykluczenie wszelkich ryzyk związanych z wpływem rozbiórki na przedmiotowy budynek.

Poniżej przedstawiono proponowaną kolejność wykonywania robót. Dokładna sekwencja wykonywania robót będzie zawarta w projekcie organizacji robót rozbiórkowych.

Zakres prac rozbiórkowych podzielono na kilka niżej wymienionych etapów:

- 1) Prace przygotowawcze.
- 2) Prace rozbiórkowe części nadziemnej
- 3) Prace rozbiórkowe części podziemnej
- 4) Uprzątniecie terenu.

3.1. Roboty przygotowawcze:

W ramach robót przygotowawczych będzie wykonane:

- zorganizowanie zaplecza prac rozbiórkowych;
- zorganizowanie dojazdu na teren rozbiórki dla maszyn i pojazdów transportowych wywożących gruz;
- wyznaczenie stref bezpiecznej pracy oraz zabezpieczenie terenu rozbiórki z uwzględnieniem bezpieczeństwa i higieny pracy w trakcie prowadzenia prac rozbiórkowych;
- ustalenie przebiegu tras i głębokości zalegania infrastruktury podziemnej oraz wykonanie wygradzeń;
- weryfikacja braku mediów przyłączonych do obiektu.

Uzbrojenie podziemne na trasie robót rozbiórkowych i demontażowych

Nie wyklucza się istnienia uzbrojenia, nie wykazanego w dostępnych materiałach geodezyjnych. Szczególną uwagę zwraca się na prowadzenie robót w rejonie sieci oraz instalacji energetycznych. W przypadku stwierdzenia nienaniesionej na mapie sieci oraz instalacji elektroenergetycznej, należy powiadomić Zamawiającego i odłączyć sieć lub instalacje przez służby Zamawiającego w punkcie przyłączenia.

Wszystkie prace związane z zabezpieczeniem lub zbliżaniem się do istniejącego uzbrojenia podziemnego należy prowadzić za zgodą właściciela uzbrojenia i z zachowaniem zasad bezpieczeństwa. W razie konieczności przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych i ziemnych należy wykonać ręczne przekopy kontrolne.

W zależności od warunków terenowych i uzbrojenia możliwe jest stosowanie sprzętu do mechanicznego wykonywania wykopów. Prace rozbiórkowe i ziemne w pobliżu uzbrojenia podziemnego wykonywać ręcznie i pod nadzorem właściciela uzbrojenia.

3.2. Wyburzenie części nadziemnej - metoda strzałowa.

Po zakończeniu prac przygotowawczych nastąpi przygotowanie obiektów i otoczenia do robót strzałowych. Z obiektów przeznaczonych do wyburzenia zostaną zdemontowane wszelkie elementy wyposażenia, takie jak np. wszystkie podesty, drabiny, włazy.

Powalanie kominów metodą strzałową odbywa się poprzez wykonanie robotami strzałowymi włomu obalającego, który swoim zakresem obejmuje część trzonu budowli. Wybuchowe wykonanie podcięcia spowoduje utratę stateczności kominu i tym samym jego grawitacyjne obalenie.

Istniejące zagospodarowanie terenu – duży obszar nieruchomości i brak jakiegokolwiek zabudowań po wschodniej stronie kominów pozwala na obalenie kominów metodą strzałową w kierunku zachodnim (Rys. 3). W strefie obalania kominu (kierunek zachodni) nie znajdują się żadne zabudowania, ani inne obiekty budowlane, które mogłyby ulec uszkodzeniu.

Dodatkowo z uwagi na bliskość obiektu zabytkowego po wschodniej części kominów (budynek główny EC2) planowane jest wykonanie dodatkowych zabezpieczeń obejmujących:

- kierunkowe obciążenia kominów
- naciągi linowe
- wał ziemny jako fizyczną przesłonę chroniącą budynek główny przez odłamkami podczas obalania.
- wały ziemne minimalizujące amplitudę drgań w strefie obalania kominów.



Rys. 3. Kierunek obalania kominów.

Kierunki obalania wskazano na Rys. 4. W pierwszej kolejności planuje się wyburzenie komina o wysokości 160m, wysuniętego najdalej na zachód działki - obiekt 1. W następnej kolejności wyburzone zostaną obiekty 2 i 3.



Rys. 4 Kierunki obalania kominów.

W czasie wykonywania wyburzeń metodą strzałową występują następujące zjawiska:

- Drgania parasejsmiczne;
- Podmuch (PFU);
- Fala akustyczna;
- Rozrzut odłamków;
- Zagrożenie powaleniem obiektu w niepożądanym kierunku.

Zjawiska te są minimalizowane poprzez zastosowanie odpowiedniej technologii wyburzenia strzałowego i dobór wielkości ładunków bezpiecznych dla otoczenia. Stosowne obliczenia, rozwiązania i prognozy w zakresie doboru technologii strzałowej i oddziaływania robót na otoczenie zostaną opracowane na etapie wykonywania dokumentacji strzałowej przedsięwzięcia.

Poniżej przedstawiono rozwiązania:

Zagrożenie rozrzutem:

- Ograniczenie rozrzutu odłamków w trakcie inicjacji wybuchu należy eliminować poprzez bezpośrednie

zabezpieczenie miejsc montowania ładunków wybuchowych. Jako przekrycia zastosowane zostaną jedne z poniższych materiałów: taśmy przenośnikowe, siatki stalowe, maty słomiane, geowłóknina.



Fot. 7-8. Zabezpieczenia bezpośrednie z gum i geowłókniny na kominie.

Dodatkowo, celem zabezpieczenia budynku głównego przed skutkiem oddziaływań związanych z zastosowaniem metody strzałowej planuje się wykonanie wału ziemnego jako fizycznej przesłony chroniącej budynek główny przez odłamkami podczas obalania

Zagrożenie powaleniem obiektu:

Zagrożenie bezpośrednim powaleniem obiektu jest obszar wyznaczony maksymalnym zasięgiem możliwego powalenia rozbieranego obiektu budowlanego, z uwzględnieniem powalenia w kierunku innym niż projektowany. Informuje on o możliwym zagrożeniu powstałym na skutek niekontrolowanego powalenia wyburzanego obiektu - sytuacja taka zdarza się bardzo rzadko. Zachowanie kierunku obalenia komina jest pochodną wieloletniej praktyki, wiedzy i doświadczenia osób wykonujących roboty strzałowe. Z wyznaczonej strefy w trakcie obalania należy bezwzględnie wycofać wszystkie przebywające tam osoby. W celu zapewnienia obalenia w odpowiednim kierunku z uwagi na bliskość obiektu zabytkowego właściwe jest zastosowanie dodatkowo kierunkowych obciążeń i naciągów linowych.

Zagrożenia parasejsmiczne

Normy określające próg szkodliwości sejsmicznej dotyczą najczęściej prędkości drgań lub przyspieszenia w powiązaniu z częstotliwością. Na zachowanie fali sejsmicznej w dużym stopniu wpływa ośrodek, w którym się ona porusza (w przypadku wyburzeń zwykle jest to grunt lub skała), zwłaszcza jego zawodnienie, zagęszczenie, czy lokalne zmiany struktury.

W celu ograniczenia oddziaływania fali parasejsmicznej, wywołanej upadającą masą wyburzanych kominów i zminimalizowania amplitudy drgań przenoszonych na grunt, na kierunku obalania każdego komina zostaną usypane wały ziemne (bądź wykonane z gruzu). Usytuowanie wałów – poprzecznie do kierunku padania komina (prostopadle). Pozwoli to także na ograniczenie strefy zagrożonej rozrzutem luźnego materiału powstałego podczas upadku. Planuje się także wykonanie rowu kompensacyjnego pomiędzy wyburzaniem kominami, a zabezpieczonym budynkiem głównym. Rów stanowi przeszkodę dla drgań rozprzestrzeniających się w gruncie i obniża do bezpiecznych poziomów wpływ na fundamenty i konstrukcję budynku głównego;

Zagrożenia powietrzną falą uderzeniową (PFU).

Podczas detonacji MW wydzieli się znaczna ilość gazów pod dużym ciśnieniem. Przy detonacji ładunku na powierzchni, gazy te uderzają bezpośrednio w powietrze i sprężają go. Powstaje fala uderzeniowa która ma na następujące właściwości:

- Prędkość przemieszczania PFU jest większa od prędkości dźwięku w ośrodku przemieszczania;

- Nadciśnienie w PFU jest większe od ciśnienia atmosferycznego;

- Prędkość przemieszczania się PFU jest zależna od wielkości nadciśnienia;

- Nadciśnienie w PFU sukcesywnie spada.

Gazy wytworzone przez MW mają ruch z określoną prędkością, jednakże gazy są szybko hamowane przez ośrodek równy im gęstością (powietrze). Ruch gazów w gazie to podmuch i jego znaczenie szkodliwe jest niewielkie. Fala uderzeniowa, po wytraceniu energii, osiąga prędkość dźwięku i funkcjonuje jako fala akustyczna bez praktycznego szkodliwego oddziaływania na obiekty chronione - poza psychicznym oddziaływaniem na ludzi. W praktyce jedynym czynnikiem sprawczym jest PFU posiadająca określone nadciśnienie mierzone w Pa.

Po obaleniu obiektów materiał porozbiórkowy z części nadziemnej będzie sukcesywnie sortowany i przetwarzany, po czym usunięty z terenu budowy do odpowiednich punktów odpowiedzialnych za utylizację odpadów.

3.3. Wyburzenie części podziemnej - metoda mechaniczna.

Przed wyburzeniem konstrukcji podziemnej fundamenty kominów zostaną odkopane. Następnie

elementy żelbetowe, betonowe i murowe części podziemnej wyburzanych obiektów zostaną wyburzone przy użyciu ciężkich koparek gąsienicowych wyposażonych w osprzęt wyburzeniowy, takie jak: młoty hydrauliczne, szczęki kruszące, nożyce.

Wykonywanie tych prac nie stanowi ryzyka dla budynku objętego indywidualnym wpisem do rejestru z uwagi na jego odległość od terenu prac.



Fot. 9. Przykład wyburzania fundamentów metodą mechaniczną.

3.4. Uprzątnięcie terenu i zagospodarowanie materiałów porozbiórkowych.

Po zakończonych pracach wyburzeniowych teren zostanie uprzątnięty i wyrównany.

Wśród materiałów, które powstaną podczas prac rozbiórkowych przewiduje się:

- odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek, gruz ceglany;
- stal, aluminium, blacha;
- tworzywa sztuczne, kable, korytka PCV, izolacje, ew. papa.

W obiektach przeznaczonych do rozbiórki nie stwierdzono występowania materiałów niebezpiecznych (np. azbest). Należy stosować bieżącą segregację materiałów porozbiórkowych na terenie budowy. Materiały porozbiórkowe zostaną zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. ZAGADNIENIA OCHRONY ŚRODOWISKA

Rozbiórka obiektów nie wpłynie negatywnie na gatunki chronione (tj. ptaki i nietoperze) lub ich siedliska, gdyż w obiekcie przeznaczonym do rozbiórki nie występują żadne gniazda prawnie chronione. Planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko, nie będzie powodować pogorszenia stanu środowisk i nie wprowadzi uciążliwości dla terenów sąsiednich w myśl Rozporządzenia Rady ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2021 poz. 1973), ani tzew. historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi w myśl Ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. 2020 poz. 2187), ani nie będzie powodować zanieczyszczeń gleby i ziemi, ani szkód w środowisku w wodach.

5. PRZEPISY

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz.U. 2025 poz. 418);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2022.699);
- PN-EN 1991 -1 -1:2004 Eurokod 1: Oddziaływanie na konstrukcje;
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (t. j. Dz.U.2003.169.1650);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

(Dz.U.2003.120.1126);

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003.47.401);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie rozbiórek obiektów budowlanych wykonywanych metodą wybuchową (Dz.U.2003.120.1135);
- Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 01 września 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz.U. 2021 poz. 1210);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 14 marca 2000 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy ręcznych pracach transportowych (t. j. Dz.U. 2018poz. 1139);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie wykazu prac wzbronionych młodocianym i warunków ich zatrudniania przy niektórych z tych prac (t. j. Dz.U. 2016 poz. 1509);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz.U.2022 poz. 840);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz.U.2021 poz. 1973);
- Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. 2020 poz. 2187).

6. INFORMACJA DOT. BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

6.1. Sposób zabezpieczenia strefy zagrożenia dla ludzi w trakcie wykonywania robót strzałowych

Przed przystąpieniem do robót zostaną wywieszone odpowiednie tablice ostrzegawcze informujące o robotach strzałowych. Przed rozpoczęciem strzelania zostaną rozprowadzone posterunki ochronne oraz będą nadane sygnały syreną zgodnie z wymogami ostrzegania stosowanymi w górnictwie:

I-szy sygnał - jeden ciągły - uprzedzający:

Osoby niezatrudnione przy robotach strzałowych wychodzą poza strefę rozrzutu. Posterunki zabezpieczające sprawdzają, czy w obrębie rażenia odłamkami nie ma osób postronnych i po upewnieniu się, że nikomu nie grozi niebezpieczeństwo, zajmują swoje stanowiska. Odpalający łączy zapalniki elektryczne.

II-gi sygnał - dwa przeciągłe - ostrzegawczy:

Strzałowi sprawdzają prawidłowość połączeń sieci strzałowej i podłączają go do zapalarek.

III-ci sygnał- jeden krótki - odpalenia:

Strzałowi donośnym głosem oznajmi: UWAGA - ODPALA SIĘ. Strzałowy uruchamia zapalarkę.

IV-ty sygnał - trzy przeciągłe - odwoławczy:

Sygnał odwoławczy nadawany jest po kontroli stanu otoczenia i po upewnieniu się, że nie pozostały ładunki niezdetonowane, a stan wyburzanych obiektów nie zagraża bezpieczeństwu osób postronnych. Polecenie nadania sygnału odwoławczemu wydaje strzałowemu kierownik robót strzałowych.

6.2. Warunki zachowania bezpieczeństwa przy wykonywaniu robót strzałowych.

W trakcie wykonywania robót strzałowych należy bezwzględnie przestrzegać obowiązujących przepisów w zakresie:

- Przepisów BHP w trakcie wykonywania robót budowlanych;
- Przepisów BHP w zakresie wykonywania robót rozbiórkowych;
- Wszelkich przepisów dotyczących prac z użyciem materiałów wybuchowych;

- Zapisów planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- Instrukcji bezpiecznego wykonywania robót opracowanej poprzez wykonawcę
- Wewnątrzzakładowych przepisów i instrukcji.

Wszelkie prace z użyciem materiałów wybuchowych muszą być wykonywane przez osoby posiadające niezbędne uprawnienia i dopuszczenia oraz pod nadzorem osób o takim zakresie uprawnień.

6.3. Elementy zagospodarowania terenu mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:

Obiekty i infrastruktura znajdująca się na terenie EC-2 wokół rozbieranych kominów.

6.4. Zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi występujących podczas rozbiórki

Prowadzenie i wykonywanie robót w zakresie niniejszego opracowania może stwarzać następujące zagrożenia:

- Zagrożenie upadkiem z wysokości większej niż 1m przy pracach demontażowych i montażowych;
- Zagrożenie podczas wykonywania prac rozbiórkowych np. zranienie upadającymi elementami konstrukcyjnymi z betonu, stali lub zranienie odłamkami gruzu (w tym zagrożenie spadaniem elementów z konstrukcji powyżej);
- Zawalenie lub osunięcie się rozbieranych elementów podczas rozbiórki;
- Zagrożenie porażenia prądem związane z ruchem pojazdów mechanicznych pod i nad elementami istniejącej infrastruktury technicznej;
- Zagrożenie związane z ruchem pojazdów mechanicznych lub ich elementów, przypadkowym potrąceniem, najechaniem na pracownika na terenie wykonywania prac oraz wyjazdem z terenu prowadzenia prac;
- Zagrożenie podczas cięcia materiałów budowlanych z rozbiórki;
- Zagrożenie podczas załadunku odpadów i innych materiałów;
- Zagrożenie porażeniem prądem elektrycznym podczas używania sprzętu zasilanego energią elektryczną;
- Zagrożenie hałasem podczas pracy maszyn;
- Zagrożenie podczas prac w pobliżu zbiorników wodnych;
- Zagrożenia wynikające z demontażu elementów konstrukcji o ciężarze >1,0 T;

- Zagrożenia wynikające z prowadzenia robót demontażowych wynikających z demontażu konstrukcji obiektu.

6.5. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

Kierownictwo budowy zobowiązane jest do opracowania instrukcji oraz przeprowadzania szkoleń dla pracowników, a w szczególności:

- Przeszkolenia w zakresie konieczności i zasad stosowania środków ochrony osobistej takich jak: kaski ochronne, kombinezony robocze, szelki lub pasy bezpieczeństwa itp.;
- Wyznaczonym do realizacji zadań udzielony powinien być przez kierownika określonych robót instruktaż stanowiskowy w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, dla konkretnego stanowiska wg aktualnych norm prawnych i powszechnie przyjętych zasad;
- Opracowania instrukcji zasad składowania i transportu materiałów budowlanych i odpadów;
- Opracowania instrukcji zasad postępowania w przypadku pożaru awarii lub innych zagrożeń, w tym wyznaczenie dróg umożliwiających szybką ewakuację, określenie lokalizacji sprzętu p. poż, telefonów alarmowych, środków organizacyjnych itp.;

Wyznaczenia miejsca przechowywania dokumentacji niezbędnej do prawidłowej eksploatacji maszyn i urządzeń.

Szkolenia oraz instruktaż będą przeprowadzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 27 lipca 2004 r. w sprawie szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy.

Wykonywanie funkcji operatorów maszyn, dźwigów, kierowców wózków silnikowych i pozostałych maszyn wymaga posiadania uprawnień wydanych przez właściwą komisję kwalifikacyjną,

6.6. Wykaz środków technicznych i organizacyjnych zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia:

Należy przeprowadzić specjalne szkolenie, uświadomienie pracownikom konieczności przestrzegania całkowitego zakazu spożywania każdego alkoholu w czasie wykonywania prac, gdyż niezastosowanie się do tych warunków procedury może skończyć się dla pracowników kalectwem lub śmiercią ze względu na upadek z wysokości lub inne obrażenia.

Należy zastosować następujące środki techniczne i organizacyjne:

- zatrudnić na czas ich wykonywania niezbędne kierownictwo oraz stosować się do poleceń i instrukcji inspektora nadzoru zgodnych z obowiązującym prawem;
- roboty rozbiórkowe prowadzić ręcznie z zachowaniem szczególnej ostrożności,
- roboty na wys. pow. 5m prowadzić co najmniej we 2 osoby, zabezpieczając strefę niebezpieczną siatką;
- rusztowania ustawiać na stabilnym podłożu spinając z konstrukcją, nie pracować z drabin;
- przeprowadzić instruktaż obsługi sprzętu technicznego oraz szkolenie BHP,
- wyposażyć osoby wykonujące prace rozbiórkowe w odzież roboczą oraz sprzęt ochrony osobistej;
- używać sprzętu BHP w tym. m.in. ubrania roboczego, rękawic, butów, kamizelek zabezpieczających przed upadkiem z wysokości, kamizelek odblaskowych podczas prac przy ograniczonej widoczności, okularów, naszników;
- podczas prowadzenia prac demontażowych na wysokości nie dopuszcza się do obecności osób poniżej w obiekcie, w szczególności bezpośrednio poniżej w obszarze, w którym wykonywana jest rozbiórka na wysokości;
- nie należy odcinać elementów konstrukcji, na których znajdują się pracownicy oraz narzędzia;
- upewnić się, że nie demontuje sieci, których wyeliminowanie mogłoby zaszkodzić prawidłowemu działaniu budynków sąsiednich;
- umieścić w widocznym miejscu tablice z napisem „UWAGA ROZBIÓRKA”;
- zabezpieczyć i **oznakować** białą-czerwoną taśmą teren, na którym prowadzone będą wykonywane roboty rozbiórkowe;
- wyznaczyć miejsce do selekcji i tymczasowego składowania materiałów rozbiórkowych przed ich wywozem do utylizacji;
- do realizacji prac rozbiórkowych skierować osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz aktualne badania lekarskie i okresowe szkolenia BHP; wstrzymać roboty w przypadku, gdy prędkość wiatru przekracza 10 m/s;
- elementy pyłące polewać wodą w celu uniknięcia kurzu, zdemontowane instalacje i urządzenia i należy składować w miejscu do tego przeznaczonym;

6.7. Zalecenia w przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne

Zgodnie z obowiązującymi ogólnie przepisami prawa (ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2018 poz. 2067 z późn. zm.) wymaga się, aby każdy, kto:

- a) przypadkowo znalazł przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, jest obowiązany, przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- b) w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, następnie zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6.8. Zalecenia w przypadku znalezienia niewybuchów i niewypałów

W przypadku ewentualnego ujawnienia w czasie robót niewybuchów, niewypałów lub innych nieznanych przedmiotów, będą podjęte n/w działania:

- wstrzymanie pracy i natychmiastowe powiadomienie o tym fakcie policji (tel. 997) lub przedstawiciela lokalnych władz lub odpowiednich służb wojskowych lub skorzystanie z telefonu alarmowego „112”;
- nie zostaną podjęte żadne działania powodujące dotknięcie znaleziska;
- oznakowanie znaleziska w widoczny sposób;
- zabezpieczenie znaleziska przed osobami postronnymi.

7. UPRAWNIENIA I UBEZPIECZENIE PROJEKTANTA



Signtext ZAP/0002-ZOKK/08

Szczecin, dnia 10 czerwca 2008 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2006 r. o warunkach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2006 r. Nr 23 poz. 42 z późn. zm.) i art. 12 ust. 1 pkt 1 (3, art. 12 ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 1, art. 14 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 256 poz. 2158 z późn. zm.) oraz § 11 ust. 1 pkt 1, § 15 i § 17 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie warunków technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. Nr 83 poz. 578 z późn. zm.) w związku z art. 101 kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.)

Zachodniopomorska Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna

nada je

Panu mgr inż. Markowi Juszkiewicz

ur. dnia 17 lipca 1978 r. w Szczecinie

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewid. ZAP/0002/POOK/08

DO PROJEKTOWANIA

BEZ OGRANICZEŃ

W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ

UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w zakresie zakresu uprawnień na podstawie art. 19 i 20 p.a. załącznika nr 8 do ustawy nr 23/06 Zakres udzielanych uprawnień Budowlanych w sprawie na formularze doczyn

Pouczenie

Od niniejszej decyzji odwołanie może składać Komitet Kwalifikacyjny ZOKK, tj. Inżynierowie i Architekci w Warszawie, są powoływani przez Zachodniopomorską Okręgową Izbę Inżynierów i Architektów w Szczecinie w składzie: 1. dr inż. Andrzej Jędrzejewski

Wzrostający

Wzrostający Komitet Kwalifikacyjny

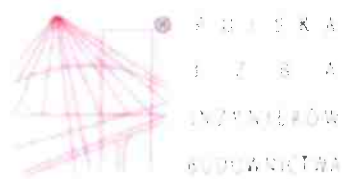
mgr inż. Andrzej Jędrzejewski

Inżynier Budowlany

Inżynier Budowlany

mgr inż. Andrzej Jędrzejewski





Zaświadczenie
o numerze ewidencyjnym
MAZ-RBW-7EN-114 *

Pan **MAREK JUSZKIEWICZ** o numerze ewidencyjnym **MAZ/BO/0562/13**

adres zamieszkania

jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-12-31 12:51:09 roku przez:

Ramon Lala, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

Zgodnie z art. 281 K.s.,

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy (zamiast własnej) wystawca posiada zaświadczenie odtworzone elektronicznie i opatrzone go kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

8. SPIS RYSUNKÓW

8.1. Projekt zagospodarowania terenu ze wskazaniem obiektów do rozbiórki.



BADANIA LABORATORYJNE

konsultacje, ekspertyzy, opracowania

www.jars.pl

Mysłowice, 30.03.2016 r.

**SPRAWOZDANIE Z BADAŃ GRUNTÓW
NA TERENIE ELEKTROCIĘPŁOWNI EC2 W ŁODZI**

Zleceniodawca: Veolia Energia Łódź S.A.
ul. J. Andrzejewskiej 5
92-550 Łódź

Opracowanie:
Starszy Specjalista ds. Ochrony Środowiska

.....
mgr inż. Joanna Topuszczak

Niniejszy dokument bez pisemnej zgody JARS Sp. z o.o. nie może być powielany inaczej niż tylko w całości.

Spis treści:

1.	Wprowadzenie	3
1.1.	Podstawa formalno – prawna.....	3
1.2.	Cel i zakres opracowania.....	3
1.3.	Materiały wykorzystane w opracowaniu	3
2.	Charakterystyka obszaru badań.....	4
2.1.	Nazwa i adres zakładu.....	4
2.2.	Położenie obiektu objętego badaniami.....	4
2.3.	Warunki hydrogeologiczne obszaru badań	5
3.	Ocena stanu zanieczyszczenia gruntów na terenie zakładu.....	11
3.1.	Lokalizacja punktów poboru.....	11
3.2.	Zakres badań.....	15
3.3.	Zasady interpretacji wyników badań	16
3.4.	Prezentacja wyników badań gruntu.....	17
4.	Podsumowanie i wnioski.....	36

Spis tabel:

Tabela nr 1.	Wykaz aktów prawnych.....	3
Tabela nr 2.	Charakterystyka miejsc poboru próbek gruntu.	12
Tabela nr 3.	Zakres i metodyki badań gruntu.	15
Tabela nr 4.	Zestawienie wyników badań gruntu przeprowadzonych w dniach 7-9 marca 2016 r. – otwory Ł-1 do Ł-10 – głębokość odwiertu 0-2 m ppt.....	18
Tabela nr 5.	Zestawienie wyników badań gruntu przeprowadzonych w dniach 7-9 marca 2016 r. – otwory Ł-11 do Ł-15 oraz ŁW-1 i ŁW-2 – głębokość odwiertu 0-2 m ppt.....	19
Tabela nr 6.	Zestawienie wyników badań gruntu przeprowadzonych w dniach 7-9 marca 2016 r. – otwory G-1 do G-8 – głębokość odwiertu 0-2 m ppt	20
Tabela nr 7.	Zestawienie wyników badań gruntu przeprowadzonych w dniach 7-9 marca 2016 r. – otwory G-9 do G-15 – głębokość odwiertu 0-2 m ppt.....	21
Tabela nr 8.	Zestawienie wyników badań gruntu przeprowadzonych w dniach 7-9 marca 2016 r. – otwory Ł-1 do Ł-10 – głębokość odwiertu 2-5 m ppt.....	22
Tabela nr 9.	Zestawienie wyników badań gruntu przeprowadzonych w dniach 7-9 marca 2016 r. – otwory Ł-11 do Ł-15 oraz ŁW-1 i ŁW-2 – głębokość odwiertu 2-5 m ppt.....	23
Tabela nr 10.	Zestawienie wyników badań gruntu przeprowadzonych w dniach 7-9 marca 2016 r. – otwory G-1 do G-8 – głębokość odwiertu 2-5 m ppt	24
Tabela nr 11.	Zestawienie wyników badań gruntu przeprowadzonych w dniach 7-9 marca 2016 r. – otwory G-9 do G-15 – głębokość odwiertu 2-5 m ppt.....	25

Spis załączników:

- Załącznik nr 1 Sprawozdania z badań laboratoryjnych
- Załącznik nr 2 Profile wybranych otworów badawczych

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa formalno – prawna

Podstawą opracowania niniejszej dokumentacji jest zamówienie Nr IZ/AS/4046/15 dotyczące badań gruntu na terenie Elektrociepłowni EC2 w Łodzi.

1.2. Cel i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie stanowi omówienie wyników badań jakości gruntów pobranych na terenie zamkniętej Elektrociepłowni EC2 w Łodzi, należącej do Veolia Energia Łódź S.A.

Badania fizykochemiczne przeprowadzono w akredytowanym przez Polskie Centrum Akredytacji laboratorium badawczym JARS Sp. z o.o. (Certyfikat Akredytacji AB 1095).

Dokumentacja została przygotowana w oparciu o akty prawne przedstawione poniżej.

Tabela nr 1. Wykaz aktów prawnych

Nazwa aktu prawnego	Dz. U.		Poz.
	Rok	Nr	
Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity, z późn. zm.)	2013	0	1232
Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (z późn. zm.)	2007	75	493
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi	2002	165	1359

1.3. Materiały wykorzystane w opracowaniu

Przy sporządzaniu dokumentacji wykorzystano następujące materiały:

- Wniosek o wydanie pozwolenia zintegrowanego na wprowadzenie zanieczyszczeń do środowiska przez ZESPÓŁ ELEKTROCIEPŁOWNI W ŁODZI S.A. – ELEKTROCIEPŁOWNIA NR 2, Wydział Inżynierii Procesowej i Ochrony środowiska Politechniki Łódzkiej, 2005 r.
- Decyzja Wojewody Łódzkiego Nr PZ/28 z dnia 30.06.2006 r. znak SR.VII-G/6617-2/PZ/28/2006 udzielająca pozwolenia zintegrowanego Zespołowi Elektrociepłowni w Łodzi S.A. dla instalacji EC-2 wraz z późniejszymi zmianami.
- Ocena stanu środowiska gruntowo – wodnego na terenie EC-2, Pracownia Geologiczno - Inżynierska, Łódź, grudzień 2014 r.
- Ocena stanu zanieczyszczenia gleby, ziemi i wód gruntowych na terenie Elektrociepłowni EC-2 w Łodzi eksploatowanej przez Veolia Energia Łódź S.A., JARS Sp. z o.o. z siedzibą w Łajskach, marzec 2015 r.
- Sprawozdanie z badań stanu zanieczyszczenia gleby, ziemi i wód gruntowych na terenie Elektrociepłowni EC2 eksploatowanej przez Veolia Energia Łódź S.A. w Łodzi, JARS Sp. z o.o. z siedzibą w Łajskach, marzec 2015 r.

2. Charakterystyka obszaru badań

2.1. Nazwa i adres zakładu

Przedmiotem opracowania jest teren zakładu:

Veolia Energia Łódź S.A.
Elektrociepłownia EC2
ul. Wróblewskiego 26
93-578 Łódź

2.2. Położenie obiektu objętego badaniami

Przedmiotem badań jest teren zamkniętej Elektrociepłowni EC-2 w Łodzi.

Jest to teren przemysłowy o powierzchni około 19,0 ha, zlokalizowany w południowo - zachodniej części miasta Łódź, w dzielnicy Górna.

Podstawowe urządzenia elektrociepłowni położone są przy ulicy Wróblewskiego 26, natomiast na zachód za ulicą Wieniawskiego znajdują się zbiorniki retencyjne popiołu.

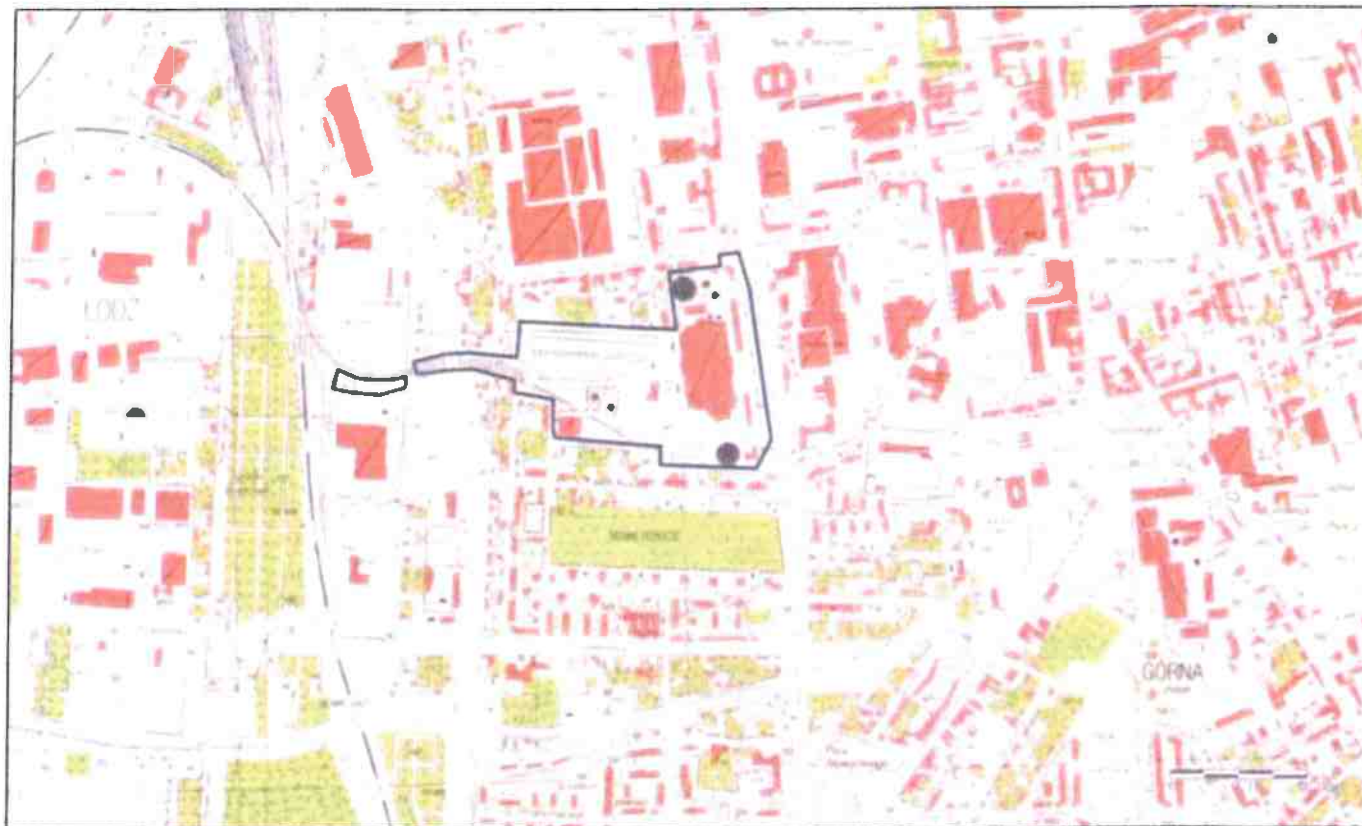
Veolia Energia Łódź S.A. posiada prawo wieczystego użytkowania gruntu.

Otoczenie terenu badań stanowią:

- od strony północnej budynki mieszkalne i usługowe, a za ulicą Wróblewskiego teren nieużytków i fragmenty obiektów po byłych zakładach włókienniczych, tereny mieszkalne oraz kompleks obiektów Politechniki Łódzkiej (akademiki, jednostki naukowo-dydaktyczne),
- od strony wschodniej przebiega aleja Politechniki, za którą znajdują się obiekty mieszkalne, usługowe oraz dalsze budynki Politechniki Łódzkiej,
- od strony południowej wzdłuż ulic Felsztyńskiego, Różanej i Przechodniej znajduje się zabudowa mieszkalna, za którą położony jest teren zielony – Park im. T. Rejtana,
- od strony zachodniej znajdują się obiekty budownictwa mieszkaniowego wzdłuż ulic Piasta, Braterskiej i Rejtana, dalej przebiega droga krajowa nr 1 i ulica Wieniawskiego, za którą znajdują się zbiorniki retencyjne popiołu Elektrociepłowni EC-2 i teren zakładu prefabrykacji materiałów budowlanych.

Lokalizację Elektrociepłowni EC-2 w Łodzi przedstawiono na poniższym wycinku mapy topograficznej.

Rysunek nr 1. Lokalizacja Elektrociepłowni EC-2 w Łodzi.



2.3. Warunki hydrogeologiczne obszaru badań

Zgodnie z podziałem hydrogeologicznym Polski według Paczyńskiego (1995) rejon EC-2 należy do subregionu łódzko-piotrkowskiego (VII1), natomiast regionalizacja słodkich wód podziemnych Kleczkowskiego (1990, zmodyfikowana) zalicza rejon ten do Niecki Łódzkiej. Wydziela się tu trzy piętra wodonośne: piętro czwartorzędowe, trzeciorzędowe i kredowe.

Piętro wodonośne czwartorzędu występuje na całym obszarze miasta i z reguły składa się z trzech poziomów wodonośnych:

- gruntowy poziom wodonośny, związany z piaskami i żwirami dolin rzecznych,
- międzyglinowy (nadmorenowy) poziom wodonośny, stanowiący główną warstwę użytkową,
- podglinowy (podmorenowy) poziom wodonośny, występujący w piaszczysto-żwirowej serii interglacialnej.

Gruntowy poziom wodonośny występuje w rejonach dolin rzecznych lub w zapiaszczonych partiach glin morenowych. Poziom charakteryzuje się niewielką miąższością i dużymi wahaniami zwierciadła wody w ciągu roku.

Poziom nadmorenowy zachowany w formie szczątkowej cechuje się zwierciadłem swobodnym, niewielką miąższością strefy wodonośnej i dużą nieciągłością. Miejscami omawiany poziom nie posiada nadkładu glin zwałowych i tworzy pierwszą warstwę wodonośną. Zasilany jest przez infiltrację wód opadowych, bądź w wyniku przesączania się wód z gruntowego poziomu wodonośnego.

Poziom podmorenowy może składać się z kilku warstw rozdzielonych glinami. Charakteryzuje się dużą miąższością strefy zawodnionej i naporowym zwierciadłem wody. Lokalnie, w strefach okien hydrogeologicznych poziom wykazuje zwierciadło swobodne.

W rejonie elektrociepłowni mogą występować wody gruntowego i nadmorenowego poziomu wodonośnego, jednak będą to warstwy nieciągłe. Pod warstwą glin lodowcowych na głębokości ok. 24,0 m występuje podmorenowy poziom wodonośny o zwierciadle naporowym, stabilizującym się na głębokości ok. 9,5 – 15,5 m p.p.t., na rzędnych 180 – 178 m n.p.m.

Na podstawie profili studni wierconych na potrzeby EC-2 można stwierdzić, iż na obszarze zakładu nie występuje piętro wodonośne trzeciorzędu.

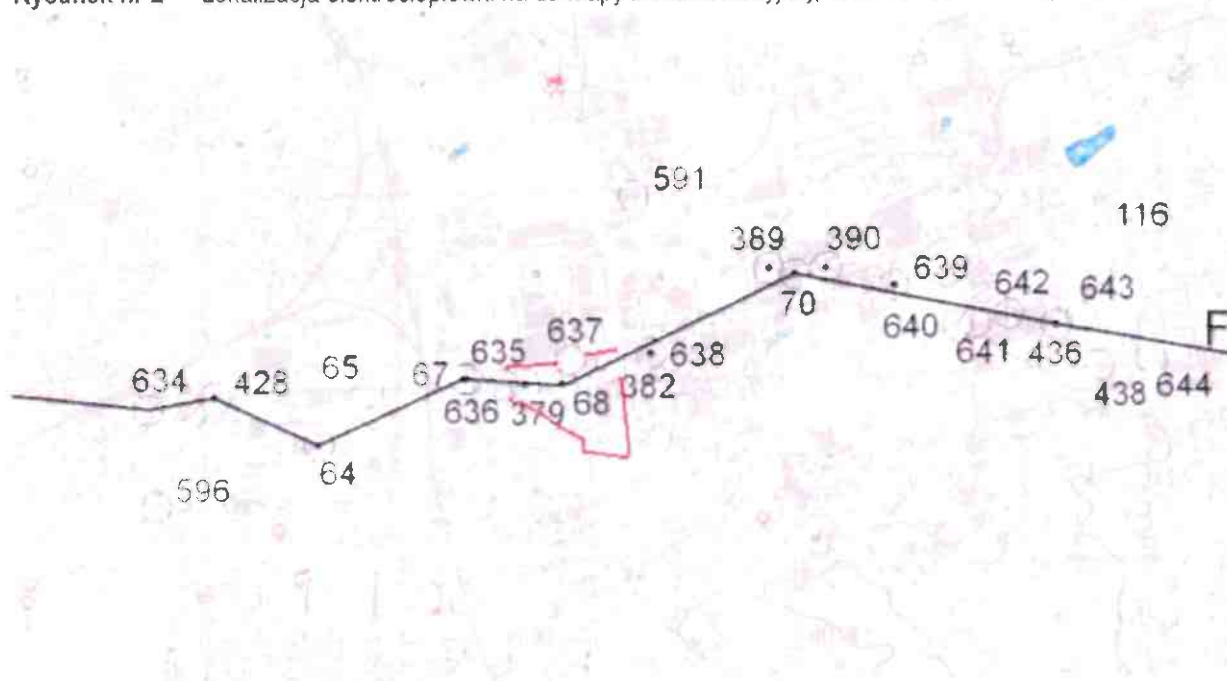
Górnokredowy poziom wodonośny budują silnie spękanе wapienie i margle, od powierzchni izolowane glinami zwałowymi czwartorzędu. W warunkach naturalnych wody podziemne mają charakter naporowy. W rejonie Łodzi poziom górnokredowy traktowany jest jako główny użytkowy poziom wodonośny.

Znaczna miąższość warstwy wodonośnej (do 200 m) oraz dobra jakość wód pozwoliły na eksploatację wód do celów przemysłowych, w wyniku czego w latach 50-tych XX wieku powstał rozległy lej depresji. Po zamknięciu zakładów włókienniczych i wyłączeniu wielu ujęć lustro wody stopniowo podniosło się o około 30 m.

W poziomie kredy dolnej wody występują w obrębie piaskowców, izolowanych od stropu i spągu. Studnie ujmujące ten poziom charakteryzują się dużą wydajnością eksploatacyjną - do 210 m³/h. Wody tego poziomu są intensywnie eksploatowane przez Zakłady Wodociągów i Kanalizacji.

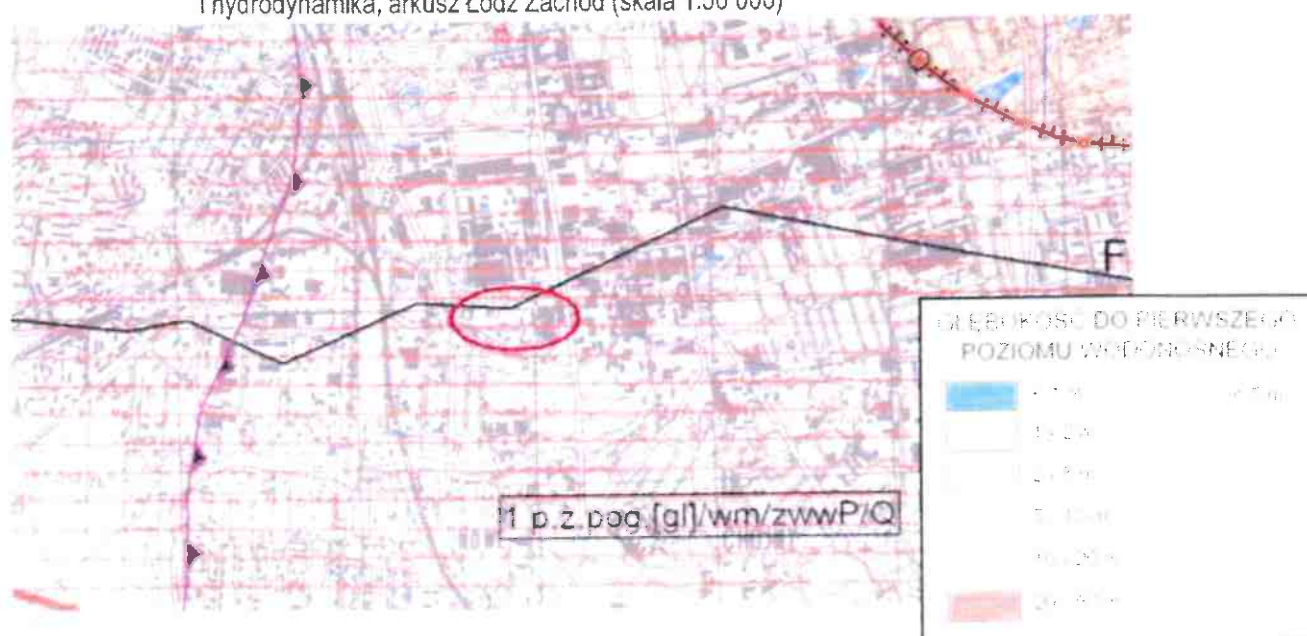
Poniżej przedstawiono fragment Mapy Dokumentacyjnej wykonanej na potrzeby Mapy Pierwszego Poziomu Wodonośnego, Występowanie i Hydrodynamika. Na mapie zaznaczono linie przekroju hydrogeologicznego, do wykreślenia którego posłużono się profilami studni wierconych, w tym studni należących do EC2, o numerach: 67, 68, 379, 382, 635. Studnia nr 382 ujmuje wody piętra czwartorzędu, studnia nr 67 ujmuje wody górnokredowe, a pozostałe sięgają po wody z utworów kredy dolnej.

Rysunek nr 2 Lokalizacja elektrociepłowni na tle Mapy Dokumentacyjnej, arkusz Łódź Zachód (skala 1:50 000)

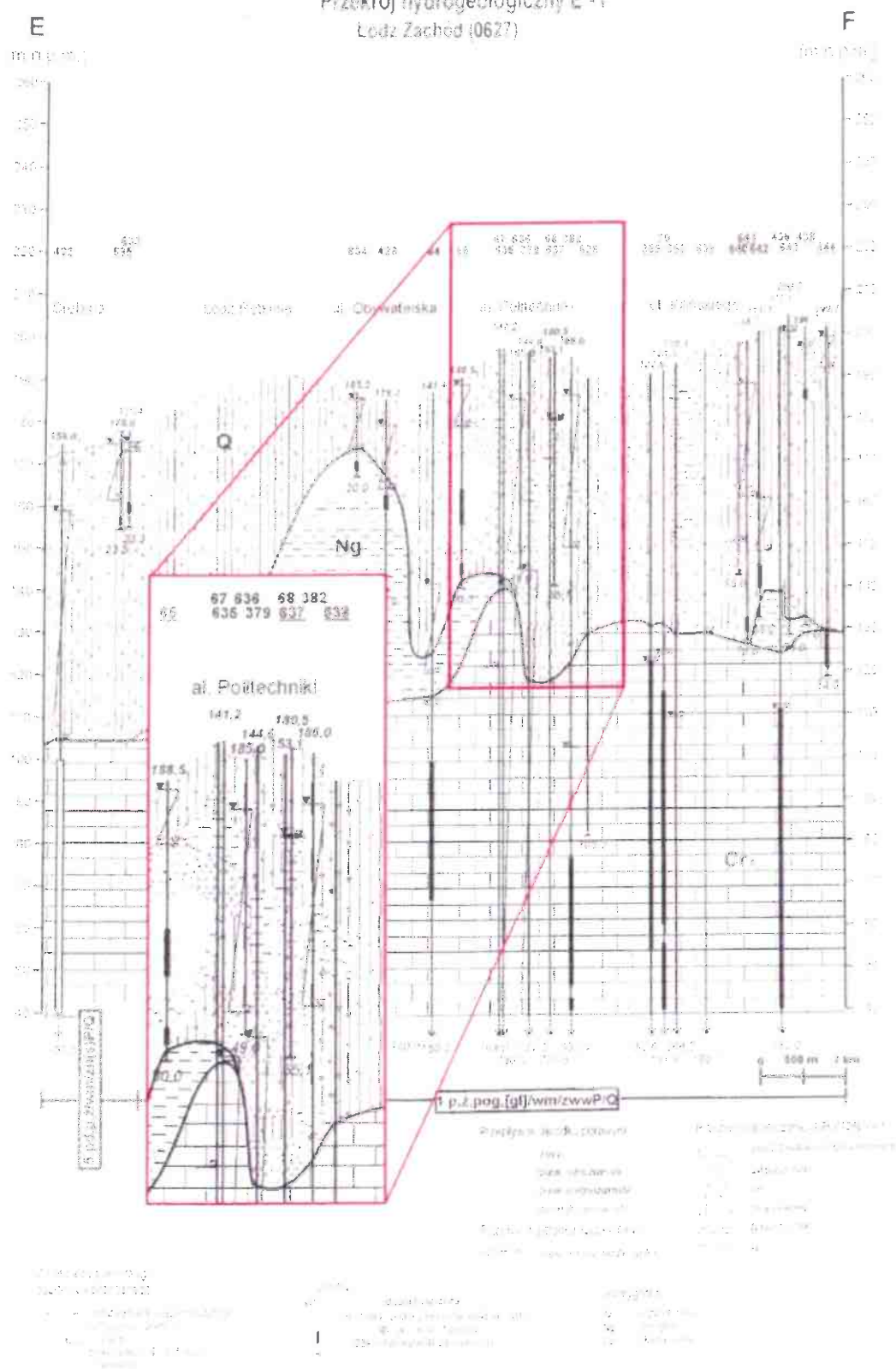


Zgodnie z Mapą Pierwszego Poziomu Wodonośnego tereny zajmowane przez EC2 leżą w obrębie jednostki hydrogeologicznej nr **1 p,ż,pog,[gl]/wm/zwwP/Q**. Jednostkę wydzielono na obszarze wysoczyzny morenowej, gdzie pierwszy poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędu, do głębokości 5 m pod powierzchnią terenu. Poziom ten nie stanowi głównego użytkowego piętra wodonośnego. Na poziom składają się wody zawieszone, często występujące w gniazdach, soczewkach, czy przewarstwieniach piasków o zróżnicowanej miąższości i rozprzestrzenieniu.

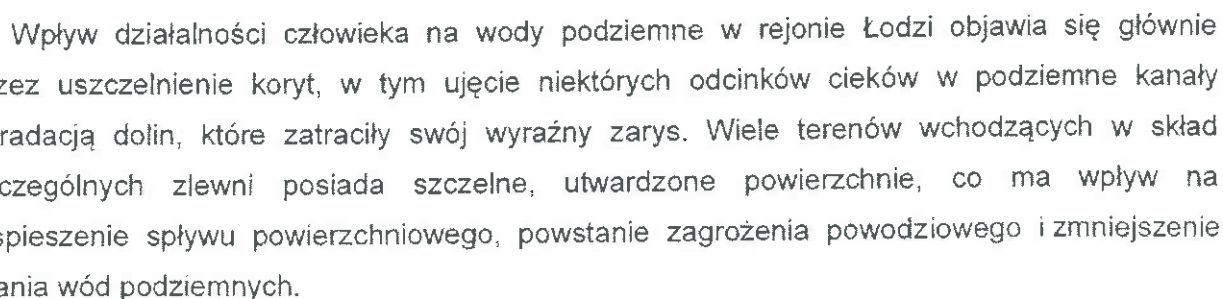
Rysunek nr 3 Lokalizacja elektrociepłowni na tle mapy Pierwszego poziomu wodonośnego, Występowanie i hydrodynamika, arkusz Łódź Zachód (skala 1:50 000)



Przekrój hydrogeologiczny E - F
Łódź Zachód (0627)



Rysunek nr 5 Fragment mapy wrażliwości wód podziemnych na zanieczyszczenie, podatność wód pierwszego poziomu wodonośnego za zanieczyszczenia z powierzchni terenu (skala 1:500 000)



Eksploatację Elektrociepłowni EC2 w Łodzi rozpoczęto w 1958 roku. Do 1961 roku uruchomiono 6 turbozespołów i 8 kotłów. W 1966 roku przystąpiono do rozbudowy EC2 o jeden kocioł OP-140 (nr 9) i turbozespół nr 7. W latach następnych rozbudowano ciepłownictwo i wybudowano dwa opalane mazutem kotły wodne typu PTWM-100 i PTWM-180.

Instalacja produkowała ciepło i energię elektryczną dla odbiorców komunalnych i przemysłowych miasta Łodzi.

W ostatnich latach pracy elektrociepłowni eksploatowano 5 kotłów parowych opalanych węglem kamiennym, w tym cztery OP-130 i jeden OP-140. Paliwem rozpałkowym był olej opałowy lekki „Ekoterm”. Spaliny z kotłów po odpyleniu w elektrofiltrach kierowane były do wspólnego emitora nr 2 o wysokości $h = 120$ m i średnicy wylotowej $d = 5,8$ m.

Odżużlanie kotłów odbywało się przy zastosowaniu odżużlaczy zgrzeblowych. Żużel wygarniany był do stalowych kontenerów, wywożony samochodami i zagospodarowywany przemysłowo przez firmę zewnętrzną.

Wytrącony w elektrofiltrach popiół był transportowany do zbiorników retencyjnych znajdujących się przy ulicy Wieniawskiego i zagospodarowywany przez firmę zewnętrzną. Zbiorniki wyposażone były w odpowietrzenia z filtrami workowymi, z których powietrze po odpyleniu odprowadzane było emitorem E-4 o wysokości $h = 35$ m i średnicy wylotu $d = 0,5$ m (zbiornik ZR1) oraz emitarami E5 i E6 o wysokości $h = 35$ m i średnicy wylotu $d = 0,3$ m każdy (zbiornik ZR2).

Działalność produkcyjna Elektrociepłowni EC2 została zakończona dnia 31 marca 2015 r.

Program likwidacji instalacji nie zakładał rozbiórki obiektów i demontażu istniejących urządzeń, a jedynie ich oczyszczanie i pozostawienie w stanie niezagrożającym ludziom i środowisku. Paliwa i surowce pozostałe po zaprzestaniu produkcji na terenie EC-2 zostały przewiezione do Elektrociepłowni EC-3 i EC-4.

2.5. Inne źródła emisji w otoczeniu zakładu

Środowisko w rejonie omawianego terenu badań mogło pozostawać pod wpływem oddziaływań innych obiektów. W bezpośrednim otoczeniu Elektrociepłowni EC-2 w Łodzi do lat 80-tych XX w. funkcjonował jeden większy zakład przemysłowy i były to Zakłady Przemysłu Wełnianego. Obecnie zakłady te nie prowadzą już działalności. Od strony wschodniej i zachodniej zakładu przebiegają drogi o dużym natężeniu ruchu samochodowego, które mogą być potencjalnym źródłem zanieczyszczeń takich jak węglowodory i metale ciężkie.

3. Ocena stanu zanieczyszczenia gruntów na terenie zakładu

W ramach zlecenia firma JARS Sp. z o.o. wykonała na terenie Elektrociepłowni EC2 badania aktualnego stopnia zanieczyszczenia gruntu.

Próbki gruntu do badań pobrano w dniach 07-09.03.2016 r. Odwierty wykonano przy pomocy wiertnicy mechanicznej. Prace terenowe prowadzone były pod nadzorem uprawnionego geologa (uprawnienia nr XI-0081).

Analizy próbek gruntu przeprowadzono w akredytowanym przez Polskie Centrum Akredytacji laboratorium badawczym JARS Sp. z o.o. (Certyfikat Akredytacji AB 1095).

3.1. Lokalizacja punktów poboru

Analizowany teren należący do Elektrociepłowni EC2 charakteryzuje się zabudową o zwartym charakterze przemysłowym z dużą ilością uzbrojenia podziemnego. Teren zakładu jest w większości utwardzony.

Lokalizacja punktów poboru prób gruntów została ustalona przez Zleceniodawcę. Przy ustalaniu miejsc poboru brano od uwagę następujące czynniki:

- sposób zagospodarowania terenu,
- lokalizację miejsc magazynowania i stosowania substancji powodujących ryzyko zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego,
- uzbrojenie terenu (oruirowanie, okablowanie).

Badanie stopnia zanieczyszczenia gruntu przeprowadzono w rejonie potencjalnych źródeł zanieczyszczenia, którymi na terenie instalacji energetycznego spalania paliw są:

- a) miejsca magazynowania i transportu paliw,
- b) obiekty gospodarki olejowej,
- c) magazyny pozostałych substancji niebezpiecznych,
- d) miejsca gromadzenia odpadów paleniskowych,
- e) stacje uzdatniania wody i magazynowania chemikaliów,
- f) urządzenia podczyszczające ścieki,
- g) transformatory, rozdzielnie elektryczne,
- h) magazyny odpadów niebezpiecznych,
- i) szlaki komunikacyjne, bocznicie kolejowe.

Ponadto nieutwardzone tereny zlokalizowane na terenie zakładu uznano za obszary narażone na potencjalne oddziaływanie rozproszonych źródeł zanieczyszczenia jakimi były emitery odprowadzające zanieczyszczenia do powietrza.

Zaproponowano gęstą siatkę monitoringu gleb i wyznaczono 32 punkty poboru próbek gruntów do analiz.

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359) określa podział na 2 następujące strefy głębokościowe w obszarach przemysłowych typu C:

- **strefa 1** na głębokości 0,0÷2,0 m p.p.t., w której dopuszcza się zwiększony poziom zanieczyszczeń, w związku z działalnością prowadzoną na tym obszarze,
- **strefa 2** na głębokości 2,0 ÷15,0 m p.p.t., jest to strefa chroniąca wody podziemne przed zanieczyszczeniem.

W związku z powyższym mając na uwadze możliwość poprawnej interpretacji wyników, próbki pobierano z uwzględnieniem wymienionych stref głębokościowych.

W tabeli poniżej scharakteryzowano miejsca poboru próbek gruntu.

Tabela nr 2. Charakterystyka miejsc poboru próbek gruntu.

Numer punktu poboru	Numer laboratoryjny próbki	Numer sprawozdania laboratoryjnego	Współrzędne geograficzne		Głębokość odwiertu [m ppt]	Opis lokalizacji punktu
			Szerokość geograficzna	Długość geograficzna		
1	2	3	4	5	6	7
Ł 1	4821/03/16	686/03/2016/F/1	51°44'36,0" N	19°26'59,0"E	0 - 2	Rejon chłodni kominowej - ptn. – wsch. część zakładu
	4853/03/16	686/03/2016/F/33			2 - 5	
Ł 2	4822/03/16	686/03/2016/F/2	51°44'37,0" N	19°27'2,1"E	0 - 2	Rejon zbiorników z chemikaliami SUW - ptn. – wsch. część zakładu
	4854/03/16	686/03/2016/F/34			2 - 5	
Ł 3	4826/03/16	686/03/2016/F/6	51°44'31,3" N	19°27'2,5"E	0 - 2	Rejon SUW – część C, obok zbiornika awaryjnego spustu oleju - wsch. część zakładu
	4858/03/16	686/03/2016/F/38			2 - 5	
Ł 4	4827/03/16	686/03/2016/F/7	51°44'29,6" N	19°27'2,7"E	0 - 2	Pomiędzy torowiskiem i drogą zakładową - wsch. część zakładu
	4859/03/16	686/03/2016/F/39			2 - 5	
Ł 5	4832/03/16	686/03/2016/F/12	51°44'30,8" N	19°26'54,4"E	0 - 2	Torowisko w rejonie elektrofiltrów - centralna część zakładu
	4864/03/16	686/03/2016/F/44			2 - 5	
Ł 6	4828/03/16	686/03/2016/F/8	51°44'27,3" N	19°27'2,2"E	0 - 2	Rejon transformatora blokowego - ptd. – wsch. część zakładu
	4860/03/16	686/03/2016/F/40			2 - 5	
Ł 7	4844/03/16	686/03/2016/F/24	51°44'26,8" N	19°26'50,4"E	0 - 2	Rejon łapacza mazutu – ptd. część zakładu
	4876/03/16	686/03/2016/F/56			2 - 5	
Ł 8	4839/03/16	686/03/2016/F/19	51°44'27,7" N	19°26'50,8"E	0 - 2	Rejon zbiorników olejowych – ptd. część zakładu
	4871/03/16	686/03/2016/F/51			2 - 5	
Ł 9	4838/03/16	686/03/2016/F/18	51°44'28,3" N	19°26'49,8"E	0 - 2	Rejon zbiorników olejowych – ptd. część zakładu
	4870/03/16	686/03/2016/F/50			2 - 5	
Ł 10	4846/03/16	686/03/2016/F/26	51°44'30,1" N	19°26'45,0"E	0 - 2	Rejon torowiska - centralna część zakładu
	4878/03/16	686/03/2016/F/58			2 - 5	
Ł 11	4851/03/16	686/03/2016/F/31	51°44'28,4" N	19°26'42,8"E	0 - 2	Rejon torowiska - ptd. część zakładu
	4883/03/16	686/03/2016/F/63			2 - 5	
Ł 12	4847/03/16	686/03/2016/F/27	51°44'30,7" N	19°26'40,5"E	0 - 2	Rejon torowiska - zach. część zakładu
	4879/03/16	686/03/2016/F/59			2 - 5	

1	2	3	4	5	6	7
Ł 13	4849/03/16	686/03/2016/F/29	51°44'31,6" N	19°26'43,8"E	0 - 2	Rejon stanowiska tankowania oleju napędowego - centralna część zakładu
	4881/03/16	686/03/2016/F/61			2 - 5	
Ł 14	4835/03/16	686/03/2016/F/15	51°44'34,2" N	19°26'45,1"E	0 - 2	Rejon układu sieci ciepłowniczej - ptn. część zakładu
	4867/03/16	686/03/2016/F/47			2 - 5	
Ł 15	4830/03/16	686/03/2016/F/10	51°44'24,6" N	19°26'57,3"E	0 - 2	Rejon obiektów Zakładu Kotlarskiego - pld. część zakładu
	4862/03/16	686/03/2016/F/42			2 - 5	
LW 1	4840/03/16	686/03/2016/F/20	51°44'29,9" N	19°26'21,4"E	0 - 2	Rejon osadnika przy ulicy Wieniawskiego - zach. część zakładu
	4872/03/16	686/03/2016/F/52			2 - 5	
LW 2	4841/03/16	686/03/2016/F/21	51°44'29,9" N	19°26'17,1"E	0 - 2	Rejon zbiornika popiołu przy ulicy Wieniawskiego - zach. część zakładu
	4873/03/16	686/03/2016/F/53			2 - 5	
G1	4823/03/16	686/03/2016/F/3	51°44'35,0" N	19°27'03,7"E	0 - 2	Rejon stacji uzdatniania wody i neutralizatorów ścieków - wsch. część zakładu
	4855/03/16	686/03/2016/F/35			2 - 5	
G2	4824/03/16	686/03/2016/F/4	51°44'30,3" N	19°27'04,1"E	0 - 2	Rejon zbiorników chemikaliów i transformatorów - wsch. część zakładu
	4856/03/16	686/03/2016/F/36			2 - 5	
G3	4825/03/16	686/03/2016/F/5	51°44'28,4" N	19°27'04,8"E	0 - 2	Rejon transformatorów - wsch. część zakładu
	4857/03/16	686/03/2016/F/37			2 - 5	
G4	4829/03/16	686/03/2016/F/9	51°44'26,0" N	19°26'58,5"E	0 - 2	Torowisko - pld. część zakładu
	4861/03/16	686/03/2016/F/41			2 - 5	
G5	4831/03/16	686/03/2016/F/11	51°44'29,0" N	19°26'56,7"E	0 - 2	Rejon komina - centralna część zakładu
	4863/03/16	686/03/2016/F/43			2 - 5	
G6	4837/03/16	686/03/2016/F/17	51°44'30,7" N	19°26'52,7"E	0 - 2	Torowisko - centralna część zakładu
	4869/03/16	686/03/2016/F/49			2 - 5	
G7	4845/03/16	686/03/2016/F/25	51°44'30,0" N	19°26'46,7"E	0 - 2	Torowisko - centralna część zakładu
	4877/03/16	686/03/2016/F/57			2 - 5	
G8	4852/03/16	686/03/2016/F/32	51°44'28,0" N	19°26'45,0"E	0 - 2	Torowisko - pld. część zakładu
	4884/03/16	686/03/2016/F/64			2 - 5	
G9	4850/03/16	686/03/2016/F/30	51°44'29,2" N	19°26'41,4"E	0 - 2	Torowisko - pld. część zakładu
	4882/03/16	686/03/2016/F/62			2 - 5	
G10	4848/03/16	686/03/2016/F/28	51°44'32,0" N	19°26'33,1"E	0 - 2	Torowiska - zach. część zakładu
	4880/03/16	686/03/2016/F/60			2 - 5	
G11	4843/03/16	686/03/2016/F/23	51°44'30,7" N	19°26'21,1"E	0 - 2	Torowisko w rejonie osadnika przy ulicy Wieniawskiego - zach. część zakładu
	4875/03/16	686/03/2016/F/55			2 - 5	
G12	4842/03/16	686/03/2016/F/22	51°44'31,3" N	19°26'17,5"E	0 - 2	Torowisko w rejonie zbiornika popiołu przy ulicy Wieniawskiego - zach. część zakładu
	4874/03/16	686/03/2016/F/54			2 - 5	
G13	4834/03/16	686/03/2016/F/14	51°44'32,7" N	19°26'43,0"E	0 - 2	Teren placu składowego węgla - centralna część zakładu
	4866/03/16	686/03/2016/F/46			2 - 5	
G14	4833/03/16	686/03/2016/F/13	51°44'32,7" N	19°26'49,9"E	0 - 2	Teren placu składowego węgla - centralna część zakładu
	4865/03/16	686/03/2016/F/45			2 - 5	
G15	4836/03/16	686/03/2016/F/16	51°44'34,9" N	19°26'47,5"E	0 - 2	Rejon układu sieci ciepłowniczej - ptn. część zakładu
	4868/03/16	686/03/2016/F/48			2 - 5	

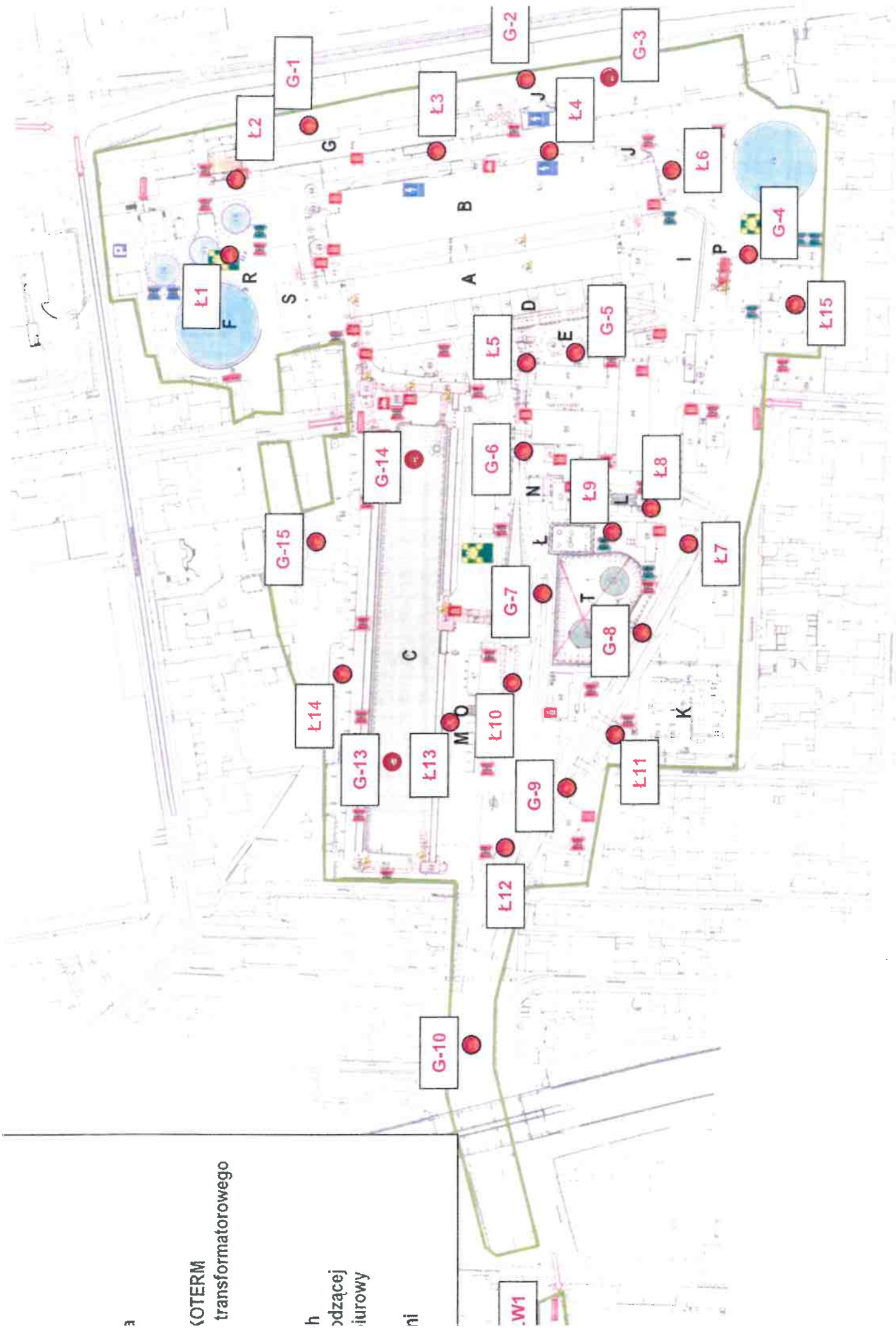
Lokalizację punktów pomiarowych przedstawiono na poniższym rysunku.

a

OTERM
transformatorowego

h
odzącej
iurowy

ni



3.2. Zakres badań

Zakres badań pobranych prób gruntu został ustalony przez Zleceniodawcę. Omawiane grunty przebadano pod kątem zawartości metali ciężkich oraz specyficznych zanieczyszczeń organicznych takich jak oleje mineralne, benzyna, węglowodory aromatyczne i WWA.

W poniższej tabeli przedstawiono zakres badań gruntu wraz z zastosowanymi metodykami badawczymi.

Tabela nr 3. Zakres i metodyki badań gruntu.

Badania gruntu	
Parametr	Metodyka badania
-- Arsen	-- PN-ISO 20280:2010
-- Bar	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Chrom	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Cynk	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Cyna	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Kadm	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Kobalt	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Miedź	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Molibden	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Nikiel	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Ołów	-- PN-EN ISO 11885:2009
-- Rtęć	-- PN-ISO 16772:2009
-- Olej mineralny (węglowodory C12-C35)	-- PN-ISO 16703:2011
-- Benzyna (węglowodory C6-C12)	-- PB-200/LF wyd. 4 z dnia 15.04.2014
-- Benzen	-- PN-EN ISO 22155:2013
-- Etylobenzen	-- PN-EN ISO 22155:2013
-- Toluen	-- PN-EN ISO 22155:2013
-- Ksylen	-- PN-EN ISO 22155:2013
-- Styren	-- PN-EN ISO 22155:2013
-- Suma węglodorów aromatycznych	-- PN-EN ISO 22155:2013
-- Naftalen	-- PN-ISO 18287:2008
-- Fenantren	-- PN-ISO 18287:2008
-- Antracen	-- PN-ISO 18287:2008
-- Fluoranten	-- PN-ISO 18287:2008
-- Chryzen	-- PN-ISO 18287:2008
-- Benzo(a)antracen	-- PN-ISO 18287:2008
-- Benzo(a)piren	-- PN-ISO 18287:2008
-- Benzo(a)fluoranten	-- PN-ISO 18287:2008
-- Benzo(ghi)perylene	-- PN-ISO 18287:2008
-- Suma WWA	-- PN-ISO 18287:2008

3.3. Zasady interpretacji wyników badań

Wyniki analiz gleby pobranej na terenie omawianej Elektrociepłowni porównano z dopuszczalnymi wartościami granicznymi zanieczyszczeń gruntów **obszarów** typu A, B i C określonymi w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

Rozporządzenie dzieli grunty na 3 grupy:

- A – nieruchomości gruntowe wchodzące w skład obszaru poddanego ochronie na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne i przepisów o ochronie przyrody,
- B – grunty zaliczone do użytków rolnych z wyłączeniem gruntów pod stawami i gruntów pod rowami, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, a także grunty zabudowane i zurbanizowane z wyłączeniem terenów przemysłowych, użytków kopalnych oraz terenów komunikacyjnych,
- C – tereny przemysłowe, użytki kopalne, tereny komunikacyjne.

Z uwagi na obecny przemysłowy charakter omawianego terenu, wyniki przeprowadzonych analiz porównano z wartościami granicznymi określonymi **dla gruntów z grupy C**. Mając na uwadze planowane przyszłe zagospodarowanie badanego terenu przeprowadzono także analizę pod kątem spełnienia standardów określonych **dla gruntów z grupy B** (użytki rolne, grunty leśne, zabudowane i zurbanizowane).

Badane grunty poddano dodatkowej ocenie makroskopowej, w wyniku której stwierdzono obecność antropogenicznych nasypów składających się z kamieni, piasku, gliny i cegieł. W głębszych warstwach występują utwory składające się z piasku średniego i gliny piaszczystej.

Zgodnie z zasadami podziału gruntów określonymi we wskazówkach metodycznych Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska z 1995 r.[1] wartość współczynnika wodoprzepuszczalności k , charakterystycznego dla wymienionych rodzajów gruntów zawiera się w przedziale:

- piasek średni od 1×10^{-4} do $2,9 \times 10^{-4}$ [m/s],
- glina piaszczysta od 1×10^{-8} do 4×10^{-6} [m/s].

Z uwagi na dominujące utwory o większej wodoprzepuszczalności, dla badanego terenu przyjęto dopuszczalne standardy jakości gleby określone dla wodoprzepuszczalności powyżej 1×10^{-7} [m/s].

[1] „Wskazówki metodyczne do oceny stopnia zanieczyszczenia gruntów i wód podziemnych produktami ropopochodnymi i innymi substancjami chemicznymi w procesach rekultywacji”, Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Warszawa 1994 r.

3.4. Prezentacja wyników badań gruntu

W poniższych tabelach zestawiono wyniki badań jakości gruntu z wartościami granicznymi, określonymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

	t-1	t-2	t-3	t-4	t-5	t-6	t-7	t-8	t-9	t-10	do	ponizej	do	por
	4821/03/16	4822/03/16	4826/03/16	4827/03/16	4832/03/16	4828/03/16	4844/03/16	4839/03/16	4838/03/16	4846/03/16	-	-	1-10-7	1-10-7
	0-2	0-2	0-2	0-2	0-2	0-2	0-2	0-2	0-2	0-2	0-0,3	0,3-15	0,3-15	>15
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

METALE

mg/kg s.m.	4,4	3,4	4,5	3,8	5,4	7,0	2,6	3,9	4,7	4,5	20	20	20	25
mg/kg s.m.	86	74	172	46	207	261	45	86	49	58	200	200	250	320
mg/kg s.m.	13	12	14	17	14	26	13	12	11	18	50	150	150	190
mg/kg s.m.	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	20	20	30	50
mg/kg s.m.	84	85	139	67	136	301	43	122	74	60	100	300	350	300
mg/kg s.m.	0,15	0,24	0,33	0,09	0,36	0,74	<0,05	0,17	0,10	0,14	1	4	5	6
mg/kg s.m.	4,9	4,0	5,0	4,7	5,6	7,7	3,3	4,8	4,0	5,8	20	20	30	60
mg/kg s.m.	25	22	23	19	136	148	12	16	16	15	30	150	100	100
mg/kg s.m.	0,73	0,98	0,82	<0,40	<0,40	1,2	0,62	0,57	1,3	<0,40	10	10	10	40
mg/kg s.m.	13	8,9	12	12	14	21	8,7	13	11	13	35	100	50	100
mg/kg s.m.	52	24	41	54	45	90	15	22	27	37	50	100	100	200
mg/kg s.m.	<0,10	0,10	<0,10	<0,10	0,25	0,51	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	0,5	2	3	5

WĘGLOWODOROWE

mg/kg s.m.	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	1	1	5	375
mg/kg s.m.	34	<21	64	43	131	56	<21	79	78	308	30	50	200	1000

WĘGLOWODORY AROMATYCZNE

mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,2	25
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	1	75
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	1	75
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	1	35
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	1	5
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	1	75

WIELOPIERŚCIENIOWE WĘGLOWODORY AROMATYCZNE

mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,030	0,18	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	1,7	0,16	1,5	0,10	2,1	19	0,65	0,76	<0,020	0,032	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	0,26	<0,020	0,21	<0,020	0,10	3,6	<0,020	0,090	<0,020	<0,020	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	2,2	0,16	1,2	0,23	2,1	20	0,87	1,4	0,12	0,10	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	0,58	<0,020	0,24	0,046	0,59	4,9	0,22	0,46	0,040	<0,020	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	0,59	<0,020	0,21	0,032	0,58	6,1	0,21	0,49	0,026	<0,020	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	0,35	<0,020	0,090	<0,020	0,43	3,5	0,13	0,38	0,044	<0,020	0,02	0,03	5	10
mg/kg s.m.	0,022	<0,020	<0,020	<0,020	0,028	0,96	<0,020	0,034	<0,020	<0,020	0,1	0,1	5	10
mg/kg s.m.	0,076	<0,020	0,024	<0,020	0,14	0,95	0,058	0,13	<0,020	<0,020	0,1	0,1	10	10
mg/kg s.m.	5,7	0,32	3,5	0,41	6,2	60	2,1	3,8	0,23	0,13	1	1	20	40

4851/03/16		4847/03/16		4849/03/16		4835/03/16		4830/03/16		4840/03/16		4841/03/16		1-10 ⁻⁷		1-10 ⁻⁷	
0-2		0-2		0-2		0-2		0-2		0-2		0-2		0-0,3		0,3-15	
4		5		6		7		8		9		10		11		12	
METALE																	
mg/kg s.m.	5,8	3,1	7,2	1,2	4,5	7,7	6,3	20	20	20	20	20	25	25	25	25	25
mg/kg s.m.	172	43	65	22	132	373	199	200	200	200	200	200	320	320	320	300	6
mg/kg s.m.	20	14	13	3,5	11	17	13	50	150	150	150	150	190	150	150	300	3
mg/kg s.m.	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	20	20	20	20	20	50	40	40	300	7
mg/kg s.m.	159	41	84	23	123	246	101	100	300	300	300	300	300	300	300	300	7
mg/kg s.m.	0,50	0,05	0,40	<0,05	0,24	0,65	0,40	1	4	4	4	4	6	4	4	4	1
mg/kg s.m.	6,7	4,4	4,2	1,0	3,2	8,5	5,8	20	20	20	20	20	60	50	50	50	1
mg/kg s.m.	62	13	19	4,6	69	66	26	30	150	100	100	100	100	100	100	100	2
mg/kg s.m.	1,2	<0,40	1,3	<0,40	0,80	1,7	1,1	10	10	10	10	10	40	30	30	30	2
mg/kg s.m.	20	12	9,9	2,9	9,1	22	15	35	100	50	100	100	100	70	70	70	2
mg/kg s.m.	39	11	22	7,4	32	50	27	50	100	100	100	100	200	100	100	100	2
mg/kg s.m.	0,31	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	0,26	0,5	2	3	5	4	4	4	4	4	1
WĘGLOWODOROWE																	
mg/kg s.m.	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	1	1	1	1	1	375	50	50	50	7
mg/kg s.m.	171	35	26	<21	56	86	910	30	50	200	1000	1000	1000	1000	1000	30	30
WĘGLOWODORY AROMATYCZNE																	
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,1	0,1	0,1	25	3	3	3	3
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,1	0,1	0,1	75	10	10	10	1
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,1	0,1	0,1	75	5	5	5	1
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,1	0,1	0,1	35	5	5	5	1
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	5	2	2	2	1
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	75	10	10	10	1
WIELOPIERSZCZENIOWE WĘGLOWODORY AROMATYCZNE																	
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,098	0,062	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	20	10	10	10	2
mg/kg s.m.	1,2	<0,020	<0,020	<0,020	1,7	6,6	11	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	20	10	10	10	2
mg/kg s.m.	0,17	<0,020	<0,020	<0,020	0,24	0,87	7,6	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	20	10	10	10	2
mg/kg s.m.	1,8	0,044	<0,020	0,038	1,7	<0,020	21	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	20	10	10	10	2
mg/kg s.m.	0,41	<0,020	<0,020	<0,020	0,52	1,3	48	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	20	10	10	10	2
mg/kg s.m.	0,42	<0,020	<0,020	<0,020	0,57	0,97	44	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	20	10	10	10	2
mg/kg s.m.	0,25	<0,020	<0,020	<0,020	0,43	2,4	<0,020	0,02	0,03	0,03	0,03	0,03	10	5	5	5	2
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,022	0,42	1,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	5	5	2
mg/kg s.m.	0,056	<0,020	<0,020	<0,020	0,14	1,0	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	5	5	2
mg/kg s.m.	4,4	0,044	<0,020	0,038	5,3	14	133	1	1	1	1	1	40	20	20	20	2

		4850/03/16	4848/03/16	4843/03/16	4842/03/16	4834/03/16	4833/03/16	4836/03/16											
t.)		0-2	0-2	0-2	0-2	0-2	0-2	0-2					1-10-7		0-0,3		1-10-7		
3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	>15					
METALE																			
mg/kg s.m.	3,0	3,5	10	7,8	2,7	3,4	1,5	20	20	20	20	25	25	25					
mg/kg s.m.	82	71	228	380	29	47	35	200	200	200	200	250	320	300					
mg/kg s.m.	11	15	35	16	13	14	4,9	50	150	150	150	190	190	150					
mg/kg s.m.	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	20	20	20	20	30	50	40					
mg/kg s.m.	50	202	227	148	35	49	34	100	300	300	300	300	300	300					
mg/kg s.m.	0,13	1,1	0,69	0,50	<0,05	<0,05	<0,05	1	4	5	6	4	4	4					
mg/kg s.m.	5,0	4,7	9,7	9,0	5,0	5,3	1,7	20	20	20	20	30	60	50					
mg/kg s.m.	17	21	108	37	11	14	7,0	30	150	100	100	100	100	100					
mg/kg s.m.	0,46	<0,40	1,6	1,8	0,43	<0,40	0,63	10	10	10	10	40	40	30					
mg/kg s.m.	9,5	12	26	22	15	14	4,3	35	100	50	100	100	100	70					
mg/kg s.m.	18	26	59	31	7,8	17	7,1	50	100	100	200	200	100	100					
mg/kg s.m.	0,15	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	0,5	2	3	5	4	4	4					
WĘGLOWODOROWE																			
mg/kg s.m.	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	1	1	1	1	5	375	50	7				
mg/kg s.m.	<21	418	122	97	<21	<21	<21	30	50	200	1000	1000	1000	1000	30				
WĘGLOWODORY AROMATYCZNE																			
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,1	0,1	0,2	25	3	5				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,1	0,1	1	75	10	1				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,1	0,1	1	75	5	1				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,1	0,1	1	35	5	1				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	1	5	2	1				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	1	75	10	1				
WIELOPIERSIENIOWE WĘGLOWODORY AROMATYCZNE																			
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	5	20	10	4				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	1,3	4,2	<0,020	0,066	0,080	0,1	0,1	0,1	0,1	5	20	10	2				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	0,12	0,73	<0,020	0,042	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	5	20	10	2				
mg/kg s.m.	<0,020	0,050	1,8	6,2	<0,020	0,28	0,17	0,1	0,1	0,1	0,1	5	20	10	2				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	0,47	0,95	<0,020	0,024	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	5	20	10	2				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	0,46	0,68	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	5	20	10	2				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	0,30	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,02	0,03	0,03	0,03	5	10	5	2				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	0,024	0,33	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	5	10	5	2				
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	0,080	0,97	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	0,1	0,1	10	10	5	2				
mg/kg s.m.	<0,020	0,050	4,6	14	<0,020	0,41	0,25	1	1	1	1	20	40	20	2				

		4883/03/16	4879/03/16	4881/03/16	4867/03/16	4872/03/16	4873/03/16			1-10-7	1-10-7
		2-5	2-5	2-5	2-5	2-5	2-5			0-0,3	0,3-15
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
METALE											
g/kg s.m.	2,5	2,2	2,5	2,2	2,4	3,1	2,7	20	20	20	25
g/kg s.m.	36	32	37	26	37	35	45	200	200	250	320
g/kg s.m.	14	13	14	12	17	13	13	50	150	150	190
g/kg s.m.	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0	20	20	30	50
g/kg s.m.	75	36	36	36	41	34	38	100	300	350	300
g/kg s.m.	0,06	<0,05	<0,05	<0,05	0,12	0,06	0,08	1	4	5	6
g/kg s.m.	6,1	5,9	6,0	5,2	6,5	5,9	6,7	20	20	30	60
g/kg s.m.	14	13	13	14	16	13	13	30	150	100	100
g/kg s.m.	0,74	<0,40	<0,40	<0,40	<0,40	<0,40	<0,40	10	10	10	40
g/kg s.m.	17	16	16	14	18	17	22	35	100	50	100
g/kg s.m.	7,8	7,4	7,1	12	8,0	7,5	8,6	50	100	100	200
g/kg s.m.	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	<0,10	0,5	2	3	5
WĘGLOWODOROWE											
ng/kg s.m.	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	<1,0	1	1	5	375
ng/kg s.m.	<21	<21	<21	<21	<21	<21	<21	30	50	200	1000
WĘGLOWODORY AROMATYCZNE											
ng/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	0,2	25
ng/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	1	75
ng/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	1	75
ng/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,05	0,1	1	35
ng/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	1	5
ng/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	1	75
WIELOPIERŚCIENIOWE WĘGLOWODORY AROMATYCZNE											
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	5	20
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,02	0,03	5	10
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	5	10
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	0,1	0,1	10	10
mg/kg s.m.	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	<0,020	1	1	20	40

Badania gruntu przeprowadzone w marcu 2016 roku na terenie Elektrociepłowni EC2 w Łodzi w większości pobranych prób z głębokości 0-2 m p.p.t. nie wykazały podwyższonych zawartości zanieczyszczeń w stosunku do wymagań określonych dla gruntów typu C (tereny przemysłowe) w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz.1359), za wyjątkiem ponadnormatywnych zawartości:

- miedzi w otworze G-5,
- oleju mineralnego w otworze G-6.

Stężenia pozostałych badanych parametrów w strefie głębokościowej 0-2 m p.p.t. są niewielkie i w większości przypadków nie przekraczają wymagań stawianych gruntom z grupy B (użytki rolne, grunty leśne, zabudowane i zurbanizowane).

W strefie poniżej 2,0 m p.p.t. oznaczone zawartości wszystkich zanieczyszczeń są znacznie niższe od wykazanych w górnej strefie i spełniają najbardziej restrykcyjne wymagania stawiane gruntom typu A (nieruchomości gruntowe wchodzące w skład obszaru poddanego ochronie).

METALE CIĘŻKIE

Spośród 12 przebadanych metali badania gruntu w warstwie przypowierzchniowej (0-2 m p.p.t.) wykazały najwyższe zawartości w zakresie cynku, miedzi, ołowiu oraz baru.

Najwyższe stężenia metali w strefie 0,0 do 2,0 m p.p.t. zaobserwowano w punktach usytuowanych głównie w rejonie torowisk na terenie zakładu głównego oraz w sąsiedztwie zbiorników retencyjnych przy ulicy Wieniawskiego.

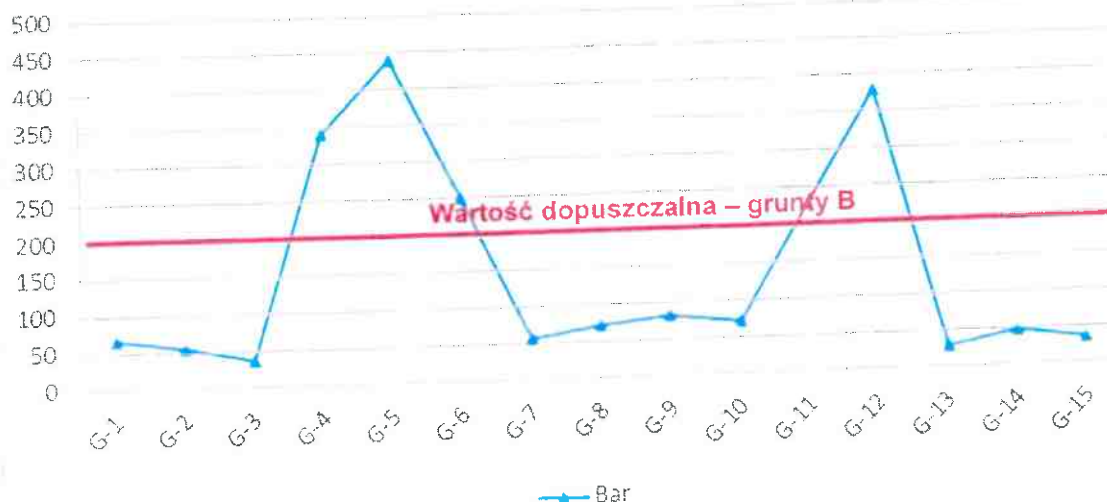
Zmiany w zakresie stężeń w/w metali ciężkich w glebach pierwszej strefy głębokościowej przedstawiono na poniższych wykresach.

Rysunek nr 7. Wykres zmian stężenia baru w próbkach gruntu pobranych na terenie Elektrociepłowni EC-2.

**Stężenie metali w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**



**Stężenie metali w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**

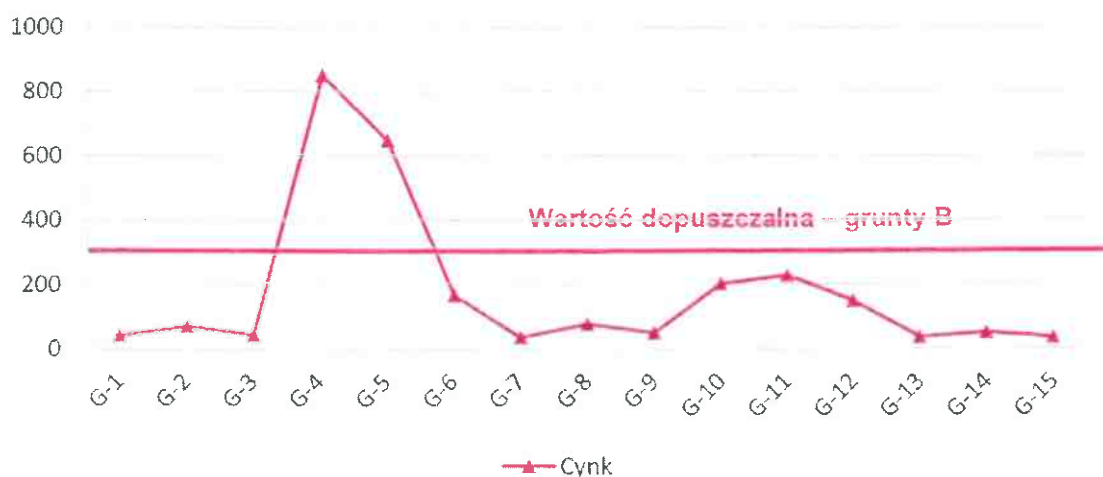


Rysunek nr 8. Wykres zmian stężenia cynku w próbkach gruntu pobranych na terenie Elektrociepłowni EC-2.

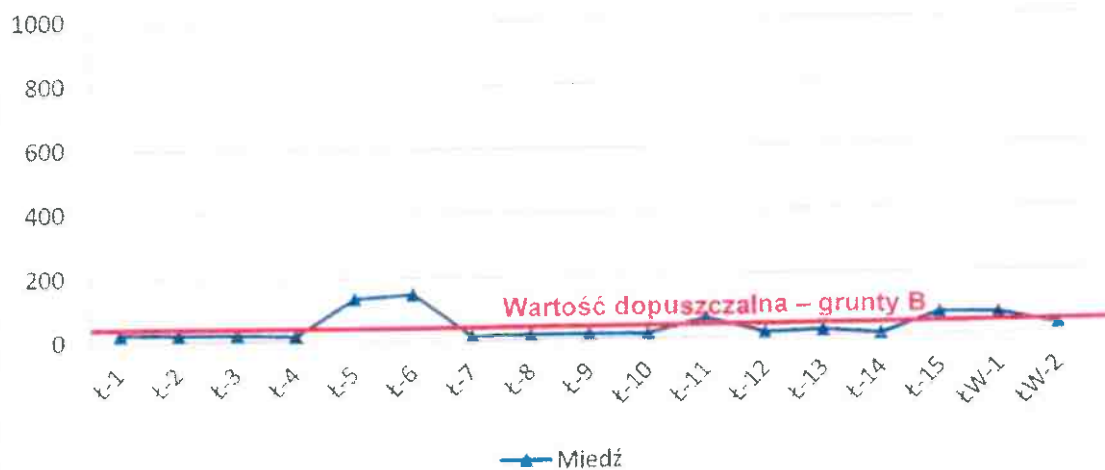
**Stężenie metali w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**



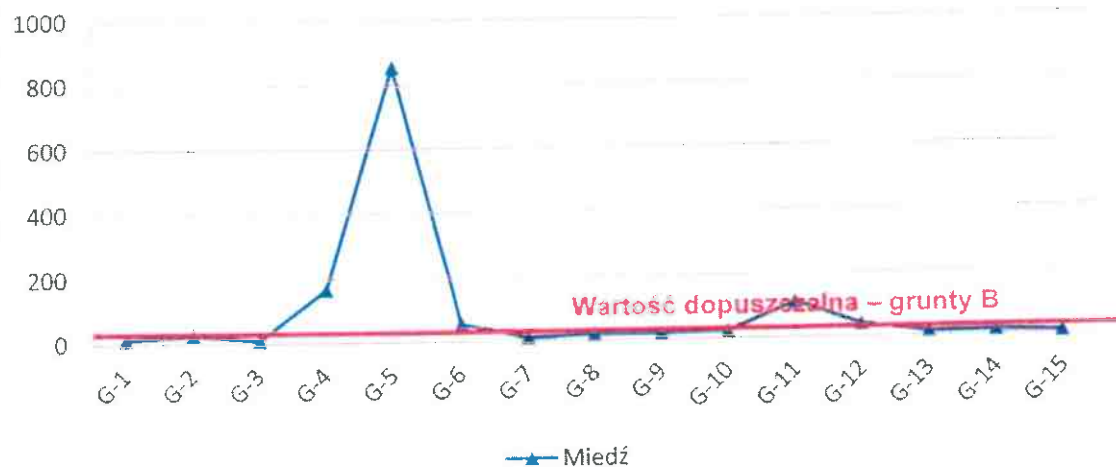
**Stężenie metali w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**



Stężenie metali w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.



Stężenie metali w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.



Rysunek nr 10. Wykres zmian stężenia ołowiu w próbkach gruntu pobranych na terenie Elektrociepłowni EC-2.

**Stężenie metali w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**



**Stężenie metali w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**



Tylko w jednym punkcie pomiarowym oznaczonym jako G-5 w próbce pobranej z pierwszego interwału głębokościowego (0,0 do 2,0 m p.p.t.) badania gruntu wykazały podwyższone stężenie miedzi na poziomie 854 mg/kg s.m. Stężenie to było o około 40% wyższe od dopuszczalnej zawartości tego metalu w gruntach typu C wynoszącej 600 mg/kg s.m. Należy zwrócić uwagę, że zastosowana akredytowana metoda oznaczenia miedzi w glebie charakteryzuje się niepewnością na poziomie 20%.

Przeprowadzone badania świadczą o punktowym występowaniu zanieczyszczenia, jedynie w powierzchniowej warstwie gruntów. Analiza nie wykazała ponadnormatywnej zawartości miedzi w sąsiednim odwiercie Ł-5 położonym na północ od odwiertu G-5.

Na podstawie wykonanych badań nie jest możliwe jednoznaczne określenie przyczyn ponadnormatywnej zawartości tego metalu w gruntach pobranych z otworu G-5. Jedną z najbardziej prawdopodobnych przyczyn podwyższonej koncentracji miedzi może być nawiezenie nasypów antropogenicznych służących do utwardzenia powierzchni ziemi, które mogły zawierać znaczne stężenie tego metalu.

W związku ze stwierdzoną podwyższoną zawartością miedzi jedynie w punkcie G-5 przy jednoczesnym niskim stężeniu tego metalu w pozostałych punktach pomiarowych uznano, że **opisana sytuacja jest incydentalna i nie powinna wpływać na ocenę jakości gruntu na terenie całego zakładu.**

Zawartość normowanych metali ciężkich w pozostałych punktach pomiarowych w strefie 0,0 – 2,0 m p.p.t. jest znacznie niższa od standardów jakości gleby i ziemi określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska dla gruntów grupy C, czyli terenów przemysłowych.

Oznaczone stężenia są również zdecydowanie niższe od standardów obowiązujących na terenach rolniczych, leśnych i zurbanizowanych (grunty grupy B), za wyjątkiem następujących punktów pomiarowych:

- Ł-5 w zakresie:
 - miedzi 136 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 100 mg/kg s.m.)
- Ł-6 w zakresie:
 - baru 261 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 250 mg/kg s.m.)
 - miedzi 148 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 100 mg/kg s.m.)
- ŁW-1 w zakresie:
 - baru 373 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 250 mg/kg s.m.)
- G-4 w zakresie:
 - baru 341 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 250 mg/kg s.m.)
 - cynku 850 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 350 mg/kg s.m.)
 - miedzi 164 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 100 mg/kg s.m.)
 - ołowiu 148 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 100 mg/kg s.m.)
- G-5
 - baru 441 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 250 mg/kg s.m.)
 - cynku 648 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 350 mg/kg s.m.)
 - miedzi 854 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 100 mg/kg s.m.)
 - ołowiu 112 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 100 mg/kg s.m.)

- G-11
 - miedzi 108 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 100 mg/kg s.m.)
- G-12
 - baru 380 mg/kg s.m. (wartość dopuszczalna 250 mg/kg s.m.)

Są to punkty usytuowane w centralnej i południowo – wschodniej części zakładu oraz na terenie lokalizacji zbiorników popiołu przy ulicy Wieniawskiego. Miejsca te znajdują się w promieniu oddziaływania emitora kotłów oraz emitorów zbiorników popiołu, gdzie mógł występować opad pyłu zawierającego metale ciężkie. Należy jednak zaznaczyć, że analiza makroskopowa badanych gruntów wykazała, że wierzchnią warstwę tworzą nasypy antropogeniczne, które mogły być pierwotnym źródłem obecności metali w glebach na terenie zakładu.

W strefie poniżej 2,0 m p.p.t. oznaczone zawartości metali ciężkich były znacznie niższe od wykazanych w górnej strefie i spełniają najbardziej restrykcyjne wymagania stawiane gruntom typu A (nieruchomości gruntowe wchodzące w skład obszaru poddanego ochronie). Dowodzi to o braku migracji zanieczyszczeń z warstwy nasypów antropogenicznych do gruntu rodzimego.

WĘGLOWODOROWE

Badania 10 spośród 32 próbek gruntu **w strefie 0,0 – 2,0 m p.p.t.** nie wykazały obecności olejów mineralnych. W 16 próbkach stężenia oleju były niewielkie i wahały się w przedziale 24÷171 mg/kg s.m. Największe stężenia zaobserwowano w punktach pomiarowych Ł-10, ŁW-2, G-4, G-5, G-6 i G-10, czyli wzdłuż torów kolejowych oraz tras samochodów ciężarowych dowożących surowce i wywożących odpady paleniskowe. Poziomy oleju mineralnego w omawianych próbkach, z wyjątkiem punktu G-6, spełniają wymagania rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz.1359) określone dla gruntów grupy C. Są jednak wyższe od standardów obowiązujących na terenach rolniczych, leśnych i zurbanizowanych (grunty grupy B).

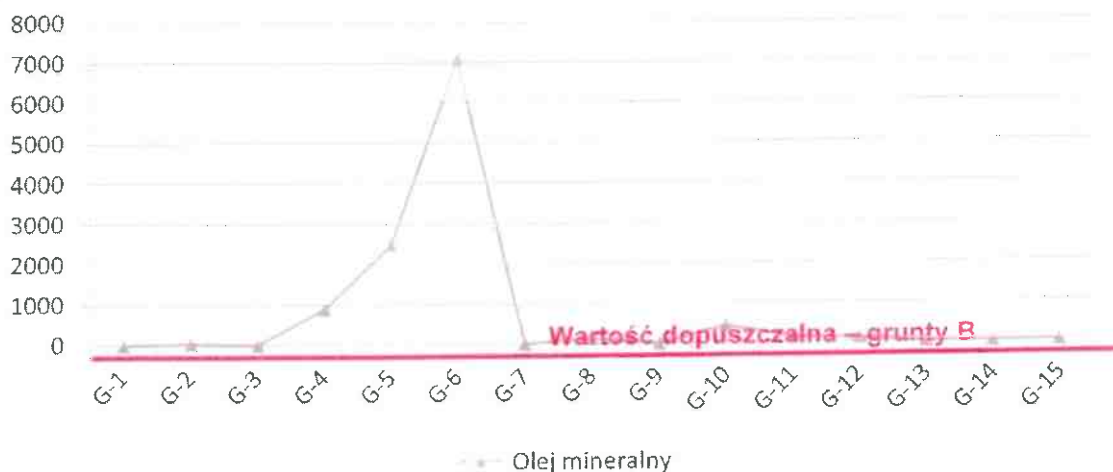
Na poniższym wykresie przedstawiono zmiany stężeń oleju mineralnego w poszczególnych próbkach gruntu pobranych do analizy.

Rysunek nr 11. Wykres zmian stężenia oleju mineralnego w próbkach gruntu pobranych na terenie Elektrociepłowni EC-2.

**Stężenie oleju w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**



**Stężenie oleju w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**



W punkcie G-6 usytuowanym na terenie torowiska w centralnej części zakładu wykazano podwyższone stężenie oleju mineralnego na poziomie 7 098 mg/kg s.m., przy wartości dopuszczalnej dla gruntów grupy C wynoszącej 3 000 mg/kg s.m. Zanieczyszczenie to występuje tylko w warstwie przypowierzchniowej, co potwierdziły badania wykonane w głębszych warstwach gruntu. Analiza makroskopowa wykonana dla odwiertu G-6 wykazała, że górną warstwę (0,0 do 1,6 m) stanowi materiał wykorzystany do wykonania podtorza (nasyp antropogeniczny).

Dyskusyjne jest zatem, czy materiał pobrany do badań należy uznać za część gleby, dla której obowiązują standardy jakości gleby i ziemi. Z uwagi na obecność oleju mineralnego materiał budujący podtorze w miejscu, gdzie stwierdzono zanieczyszczenie, należy usunąć i jako odpad przekazać do dalszego zagospodarowania. Ze względu na brak wód gruntowych oraz istniejącą poniżej nasypu warstwę nieprzepuszczalnej gliny nie istnieje ryzyko migracji zanieczyszczenia i zagrożenie dla środowiska, co potwierdzają badania wykonane w głębszych warstwach gruntu (zanieczyszczenie występuje tylko w warstwie przypowierzchniowej – w warstwie nasypu antropogenicznego).

W żadnej z omawianych próbek gleb w strefie od 0,0 do 2,0 m p.p.t. nie stwierdzono obecności benzyn (węglowodory C6-C12).

W strefie poniżej 2,0 m p.p.t. zarówno stężenia benzyn, jak i oleju mineralnego we wszystkich punktach pomiarowych nie przekroczyły dolnych granic detekcji zastosowanych metod pomiarowych. Jedynie w punkcie G-8 zaobserwowano stężenie oleju mineralnego na poziomie 25 mg/kg s.m. Stężenie to nieznacznie przekracza granicę oznaczalności i jest znacznie niższe od wartości dopuszczalnej dla gruntów grupy C oraz grupy B, a nawet najbardziej restrykcyjnej wartości określonej dla gruntów poddanych ochronie grupy A.

WĘGLOWODORY AROMATYCZNE

Badania gruntu nie wykazały obecności węglowodorów aromatycznych, takich jak benzen, etylobenzen, toluen, ksylen oraz styren zarówno w warstwie przypowierzchniowej 0-2 p.p.t., jak i strefie poniżej 2 m p.p.t. Stężenia wszystkich wymienionych związków nie przekroczyły dolnych granic detekcji (<0,020 mg/kg s.m.) zastosowanej metody pomiarowej.

WIELOPIERŚCIENIOWE WĘGLOWODORY AROMATYCZNE

W przypowierzchniowej warstwie gruntu **0,0 – 2,0 m p.p.t.** analizy większości próbek wykazały obecność jedynie śladowych zawartości WWA, na poziomie ich sumy od 0,038÷14 mg/kg s.m.

W trzech punktach pomiarowych oznaczonych jako Ł-6, ŁW-2 i G-4 stężenia sumy WWA były wyższe i wyniosły od 49÷133 mg/kg s.m., ale nie przekroczyły wartości dopuszczalnej określonej dla gruntów grupy C (250 mg/kg s.m.).

Wartości te są jednak wyższe od standardów obowiązujących na terenach rolniczych, leśnych i zurbanizowanych - grunty grupy B (20 mg/kg s.m.). Występowanie tego typu związków na terenie elektrociepłowni może być związane z długoletnią eksploatacją linii kolejowej, w wyniku przenikania do gruntu oleju kreożowego z podkładów kolejowych lub wycieków olejów pochodzących bezpośrednio z wagonów kolejowych lub samochodów ciężarowych.

Na poniższym wykresie przedstawiono zmiany stężeń WWA w poszczególnych próbkach gruntu pobranych do analizy.

Rysunek nr 12. Wykres zmian stężenia WWA w próbkach gruntu pobranych na terenie Elektrociepłowni EC-2.

**Stężenie WWA w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**



**Stężenie WWA w glebie - głębokość poboru 0-2 m ppt
mg/kg s.m.**



W głębszych warstwach gruntu **poniżej 2,0 m p.p.t.** stężenie WWA w zdecydowanej większości pobranych próbek nie przekroczyło dolnych granic detekcji (<0,020 mg/kg s.m.) zastosowanej metody pomiarowej lub substancje te występują w znikomych ilościach (otwór G-4).

4. Podsumowanie i wnioski

Celem opracowania była ocena stanu zanieczyszczenia gruntu na terenie zamkniętej Elektrociepłowni EC2 należącej do Veolia Energia Łódź S.A. w Łodzi.

Lokalizacja punktów poboru prób gruntu została ustalona przez Zlecniodawcę.

Przy ustalaniu miejsc poboru brano pod uwagę następujące czynniki:

- sposób zagospodarowania terenu,
- lokalizację miejsc magazynowania i stosowania substancji powodujących ryzyko zanieczyszczenia gruntu lub wód podziemnych,
- uzbrojenie terenu (orurowanie, okablowanie).

Pod uwagę wzięto wszelkie możliwe źródła zanieczyszczenia środowiska gruntowego związane zarówno z przedostawaniem się substancji bezpośrednio do gleb w wyniku wycieków z instalacji i zbiorników przemysłowych, jak również osadzaniem się zanieczyszczeń na powierzchni gleby w wyniku emisji do powietrza.

Wyznaczono 32 punkty poboru próbek gruntów do analiz.

Próbki do badań pobrano w dniach 07-09.03.2016 r., z następujących interwałów głębokościowych:

- 0 ÷ 2 m ppt,
- 2 ÷ 5 m ppt.

Odwierty wykonano przy pomocy wiertnicy mechanicznej. Prace terenowe prowadzone były pod nadzorem uprawnionego geologa (uprawnienia nr XI-0081). Analizy przeprowadzono w akredytowanym przez Polskie Centrum Akredytacji laboratorium badawczym JARS Sp. z o.o. (Certyfikat Akredytacji AB 1095).

Omawiane grunty przebadano pod kątem zawartości metali ciężkich oraz specyficznych zanieczyszczeń organicznych takich jak oleje mineralne, benzyna, węglowodory aromatyczne i WWA.

Wyniki analiz gleby pobranej na terenie Elektrociepłowni porównano z dopuszczalnymi wartościami granicznymi zanieczyszczeń określonymi w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

Z uwagi na obecny przemysłowy charakter omawianego terenu, wyniki przeprowadzonych analiz porównano z wartościami granicznymi określonymi dla gruntów z grupy C. Mając na uwadze planowane przyszłe zagospodarowanie badanego terenu przeprowadzono także analizę pod kątem spełnienia standardów określonych dla gruntów z grupy B (użytki rolne, grunty leśne, zabudowane i zurbanizowane).

Badania gruntu przeprowadzone w większości pobranych prób z głębokości **0-2 m p.p.t.** nie wykazały podwyższonych zawartości zanieczyszczeń w stosunku do wymagań określonych dla gruntów typu C (tereny przemysłowe) w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz.1359), za wyjątkiem ponadnormatywnych zawartości:

- miedzi w otworze G-5,
- oleju mineralnego w otworze G-6.

Spośród 12 przebadanych **metali ciężkich** badania wykazały najwyższe zawartości w zakresie cynku, miedzi, ołowiu oraz baru. W 7 punktach pomiarowych stężenie tych metali przekracza standardy jakości gleby obowiązujące na terenach rolniczych, leśnych i zurbanizowanych (grunty grupy B). W jednym punkcie pomiarowym oznaczonym jako G-5 wykazano podwyższone stężenie miedzi na poziomie 854 mg/kg s.m., które przekroczyło dopuszczalną wartość określoną dla terenów przemysłowych grupy C wynoszącą 600 mg/kg s.m. Na podstawie wykonanych badań nie jest możliwe jednoznaczne określenie przyczyn ponadnormatywnej zawartości miedzi w gruntach pobranych z otworu G-5. Jedną z najbardziej prawdopodobnych przyczyn podwyższonej koncentracji miedzi jest nawiezienie nasypów antropogenicznych służących do utwardzenia powierzchni ziemi, które mogły zawierać znaczne stężenie tego metalu. W związku ze stwierdzoną podwyższoną zawartością miedzi jedynie w punkcie G-5 przy jednoczesnym niskim stężeniu tego metalu w pozostałych punktach pomiarowych uznano, że **opisana sytuacja jest incydentalna i nie powinna wpływać na ocenę jakości gruntu na terenie całego zakładu.**

Poziomy **oleju mineralnego** w większości badanych próbek spełniają wymagania określone dla gruntów grupy C (tereny przemysłowe) i gruntów grupy B (tereny rolnicze, leśne i zurbanizowane). W 5 punktach pomiarowych, czyli wzdłuż torów kolejowych oraz tras samochodów ciężarowych stężenia oleju mineralnego są podwyższone i nie spełniają standardów dla grupy B. Natomiast w punkcie G-6 usytuowanym na terenie torowiska w centralnej części zakładu występuje podwyższone stężenie oleju mineralnego na poziomie 7 098 mg/kg s.m. przekraczające wartość dopuszczalną dla gruntów grupy C wynoszącą 3 000 mg/kg s.m. Analiza makroskopowa wykonana dla odwiertu G-6 wykazała, że górną warstwę (0,0 do 1,6 m) stanowi materiał wykorzystany do wykonania podtorza (nasyp antropogeniczny). **Dyskusyjne jest zatem, czy materiał pobrany do badań należy uznać za część gleby, dla której obowiązują standardy jakości gleby i ziemi.**

Z uwagi na obecność oleju mineralnego, materiał budujący podtorze w miejscu, gdzie stwierdzono zanieczyszczenie, należy usunąć i jako odpad przekazać do dalszego zagospodarowania. Ze względu na brak wód gruntowych oraz istniejącą poniżej nasypu warstwę nieprzepuszczalnej gliny nie istnieje ryzyko migracji zanieczyszczenia i zagrożenie dla środowiska, co potwierdzają badania wykonane w głębszych warstwach gruntu (zanieczyszczenie występuje tylko w warstwie przypowierzchniowej – w warstwie nasypu antropogenicznego).

Badania gruntu w strefie powierzchniowej nie wykazały obecności takich zanieczyszczeń jak **benzyny i węglowodory aromatyczne**. Stężenia tych związków nie przekroczyły dolnych granic detekcji zastosowanej metody pomiarowej.

Analiza większości próbek wykazała obecność jedynie śladowych zawartości **wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych**. W trzech punktach pomiarowych stężenia sumy WWA były wyższe i przekroczyły standardy obowiązujące na terenach rolniczych, leśnych i zurbanizowanych - grunty grupy B.

W strefie **poniżej 2.0 m p.p.t.** oznaczone zawartości wszystkich zanieczyszczeń były znacznie niższe od wykazanych w górnej strefie i spełniają najbardziej restrykcyjne wymagania stawiane grutom typu A (nieruchomości gruntowe wchodzące w skład obszaru poddanego ochronie). Stężenia benzyn, oleju mineralnego, węglowodorów aromatycznych oraz WWA we wszystkich punktach pomiarowych nie przekroczyły dolnych granic detekcji zastosowanych metod pomiarowych lub substancje te występują w znikomych ilościach.

Analiza wyników badań gruntu pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

- Elektrociepłownia EC2 w Łodzi funkcjonowała na badanym terenie przez 60 lat. Długoletnia działalność przemysłowa i użytkowanie terenu na potrzeby produkcji energii opartej na spalaniu węgla i oleju oraz związany z tym transport kolejowy i samochodowy surowców i powstających odpadów mogły mieć wpływ na jakość środowiska gruntowego.
- Na podstawie przeprowadzonych badań stwierdzono, że użytkowanie terenu w dotychczasowy sposób nie spowodowało zanieczyszczenia gruntów.
- Uznano, że podwyższone stężenie miedzi w jednym punkcie pomiarowym należy traktować jako anomalię punktową o charakterze powierzchniowym.
- Stwierdzone w badaniach zanieczyszczenie olejem mineralnym dotyczy materiału budującego podtorze w centralnej części zakładu. Z uwagi na podwyższoną wartość stężenia oleju mineralnego uzyskaną w punkcie G6, konieczne jest przeprowadzenie dalszych badań potwierdzających występowanie zanieczyszczenia w rejonie w/w punktu.

- W przypadku potwierdzenia wyników, materiał budujący podtorze w rejonie punktu G6 powinien zostać potraktowany jako odpad i usunięty z terenu Elektrociepłowni zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

Podsumowując stwierdzono, że stan gruntów na omawianym terenie jest zasadniczo dobry i odpowiada standardom jakościowym ustanowionym dla gruntów grupy C oraz w większości przypadków standardom dla grupy B.

Załącznik 5 – Arkusze kalkulacyjne

Wycena działek zabudowanych - 14, Wróblewskiego/Awienławskiego
Łódź-Górna, Łódź



Data Wyceny
08.09.2025

Priloga 1: Preglednica pregledanja in izdajanja dokumentov

Przedział cenowy (na podstawie wstrzymanyh do wyceny nieruchomości porównywalnych):

Przedział cenowy (na podstawie wziętych do wyceny nieruchomości porównywalnych):						394,39
Minimalna cena sprzedaży	000,00	Maksymalna cena sprzedaży	000,00	Średnia cena sprzedaży	816,11	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$

Grupa wydatków		Przebieg choroby		Zakres choroby (%)		Przebieg choroby		Zakres choroby (%)		Przebieg choroby		Zakres choroby (%)	
Charakterystyka	15%	57,69	bardzo dobra	dotętna	20,83	bardzo dobra	0,00	niezdecyd.	57,69				
Rozwinięcie na białogę	99%	70,38	dobra	bardzo dotętna	-76,88	bardzo dobre	-76,88	dobra	0,00				
Powierzchnia gruntu (m²)	99%	76,63	przezroczenia	białogę dotętna	-153,74	dotętna	-76,88	bardzo dobra	-153,76				
Dotętna choroby woskowiny	15%	57,69	dobra	bardzo dobra	-57,68	dotętna	0,00	bardzo dobra	-57,68				
Wykazanie choroby woskowiny	15%	58,34	dotętna	dotętna	0,00	bardzo dotętna	-38,64	dotętna	0,00				
Prawo do gruntu	10%	38,34	dotętna	bardzo dotętna	-38,44	dotętna	0,00	bardzo dobre	-38,44				
Wykazanie z zakrzepów	10%	39,44	dotętna	bardzo dotętna	-38,44	dotętna	0,00	dotętna	0,00				
Suma wag cech	100%	384,39			-936,24		-192,28		-192,28				
Suma parametrów (H, L, M)					780,93		885,73		885,73				
Suma parametrów (H, L, M)					544,29		692,39		692,39				
Współczynnik korekcyjny (H, L, M)													
465,15													
465													
162,477													
79,516,384													
75,577,000													

Pragya Gowang et al.: An Intra-Valuation & Advisory Sp. 200

ZAŁĄCZNIK 5 - KOPIA WYCENY PRZEDMIOTU HIPOTEKI

[wycena została załączona jako Załącznik nr 3 do warunków emisji obligacji stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszej noty informacyjnej]

**ZAŁĄCZNIK 6 - KOPIA UMOWY Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ I DOKUMENTY
ZABEZPIECZEŃ**

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

act legal main offices

Amsterdam
Belgrade
Bratislava
Brussels
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

**BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

(„Administrator Zabezpieczeń”)

a

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH

(„Emitent”)

SPIS TREŚCI

1.	DEFINICJE	4
2.	PRZEDMIOT UMOWY	7
3.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	7
4.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	10
5.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	11
6.	WYNAGRODZENIE i depozyt	12
7.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	14
8.	OBOWIĄZKI EMITENTA	15
9.	ZAWIADOMIENIA	16
10.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
ZAŁĄCZNIK I DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ		20

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI (dalej jako „Umowa”) została zawarta w formie elektronicznej przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Skierniewicach** przy ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, NIP: 8361812427, REGON: 100522155 oraz kapitał zakładowy w kwocie 173.000.000,00 PLN (w całości opłacony), zwaną dalej „**Emitentem**” lub „**Spółką**”, reprezentowaną łącznie przez dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu działającego łącznie z Prokurentem, spośród niżej wymienionych osób:
- a. KAJA MIRGOS - KWIATKOWSKA – Prezes Zarządu
 - b. REGINA BISKUPSKA – Wiceprezes Zarządu
 - c. JERZY MIRGOS - Wiceprezes Zarządu
 - d. SŁAWOMIR ZIÓŁKOWSKI - Członek Zarządu
 - e. JUSTYNA RYDLIK – BRONISZEWSKA – Prokurent
 - f. AGNIESZKA WRÓBEL – Prokurent

a

- (II) spółką pod firmą **BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy złotych), zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**”, reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezes Zarządu.

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent zamierza przeprowadzić emisję nie więcej niż **75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy)** obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej **1000,00 zł (jeden tysiąc złotych)** każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **75.000.000,00 zł (siedemdziesiąt pięć milionów złotych)** („**Obligacje**”);
- (B) zgodnie z zamiarem Emitenta wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji mają zostać zabezpieczone:
- Poręczeniami, przy czym jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczycieli z tytułu Poręczeń, Poręczyciele złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu Się Egzekucji Poręczycieli, w zakresie opisanym szczegółowo w Warunkach Emisji,
 - Hipoteką, przy czym jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z praw użytkowania wieczystego lub własności Nieruchomości jako przedmiotu Hipoteki, Emitent, Poręczyciel i/lub Podmiot Zobowiązany złożą na rzecz Administratora Hipoteki Oświadczenia o Poddaniu Się Egzekucji z Nieruchomości,

- Wekslem Własnym, przy czym jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Emitenta z Weksla Własnego;
 - Cesją.
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez Administratora Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń dla Poręczeń, Cesji i Weksla Własnego oraz administratora hipoteki dla Hipoteki;

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

W Umowie:

Cesja	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
Hipoteka	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Instrukcje Egzekucyjne	<p>oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik I (<i>Wzór Instrukcji Egzekucyjnej</i>) do Umowy, a "Instrukcja Egzekucyjna" oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń:</p> <p>(a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza,</p> <p>(b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie, potwierdzającego, iż dany Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji;</p>

Instrukcje Szczegółowe	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia (o ile taki wzór został załączony do Zawiadomienia), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; "Instrukcja Szczegółowa" oznacza którąkolwiek z nich;
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt. 3.4.6;
Nieruchomość lub Nieruchomości	ma znaczenie w Warunkach Emisji;
Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
Obligatariusz	oznacza każdego posiadacza Obligacji;
Obligatariusze Instruujący	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe, a "Obligatariusz Instruujący" oznacza którąkolwiek z takich osób;
Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji	oznacza łącznie Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji Poręczycieli, , Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości oraz Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Emitenta z Weksła Własnego;
Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji Poręczycieli	oznacza każde oświadczenie Poręczyciela lub Poręczyciela Dodatkowego o poddaniu się na rzecz Administratora Zabezpieczeń egzekucji z całego majątku Poręczyciela lub Poręczyciela Dodatkowego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań z tytułu każdego z Poręczeń, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości	oznacza każde oświadczenie Emitenta, Poręczyciela i/lub Podmiotu Zobowiązanego o poddaniu się na rzecz Administratora Zabezpieczeń egzekucji z prawa własności/użytkowania wieczystego danej Nieruchomości w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;

Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki	oznacza oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki złożone przez Emitenta, i/lub Poręczyciela i/lub Podmiot Zobowiązany jako użytkownika wieczystego/właściciela Nieruchomości lub umowę o ustanowienie Hipoteki zawartą pomiędzy Emitentem i/lub Poręczycielem i/lub Podmiotem Zobowiązanym jako użytkownika wieczystego/właściciela Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń;
Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Emitenta z Weksła Własnego	oznacza oświadczenie Emitenta o poddaniu się na rzecz Administratora Zabezpieczeń egzekucji z Weksła własnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Podmiot Zobowiązany	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Poręczenie	oznacza poręczenie udzielone przez Poręczyciela na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Poręczenie Dodatkowe	oznacza każde z poręczeń udzielone przez Poręczyciela Dodatkowego na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Poręczenia	oznacza łącznie Poręczenie i Poręczenie Dodatkowe;
Poręczyciel	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Poręczyciel Dodatkowy	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, posiadacze których złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem wartości nominalnej Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
Ustawa o Hipotece	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;

Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi;
Warunki Emisji	oznacza przyjęte przez Emitenta warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji;
Weksel Własny	oznacza weksel własny wystawiony przez Emitenta, na zasadach określonych w Warunkach Emisji;
Wierzytelności	oznacza wszelkie istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, w szczególności wierzytelności o zapłatę odsetek od Obligacji, wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, wierzytelności z tytułu odsetek za opóźnienie oraz z tytułu poniesionych przez Obligatariuszy kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji;
Zabezpieczenie	oznacza Hipotekę, Hipotekę z Poręczenia Dodatkowego, Cesję, Poręczenia oraz Weksel Własny lub – w zależności od kontekstu – jedno z nich;
Zawiadomienie	ma znaczenie nadane w pkt. 3.4.2 Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia Administratora Zabezpieczeń: (i) administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczeń, Cesji i Weksla Własnego oraz (ii) administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki i Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego, przy czym na rzecz Administratora Zabezpieczeń zostaną dodatkowo złożone Oświadczenia o Poddaniu Się Egzekucji, niestanowiące zabezpieczeń Obligacji, natomiast będące instrumentami ułatwiającymi usprawniającymi dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń w stosunku do Emitenta, Poręczycieli lub Podmiotu Zobowiązanego.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń zapoznał się z finalnym projektem Warunków Emisji przedstawionym mu przez Emitenta przed zawarciem Umowy i akceptuje ich treść.

3. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 3.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do:
 - 3.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Poręczeniami poprzez zawarcie umów Poręczeń;

- 3.1.2. przyjęcia złożonych na jego rzecz Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji Poręczycieli;
 - 3.1.3. zabezpieczenia Wierzytelności Hipoteką poprzez przyjęcie lub zawarcie Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz dokonywania wszystkich czynności sądowych i pozasądowych niezbędnych do jej ustanowienia oraz zmiany;
 - 3.1.4. przyjęcia złożonych na jego rzecz Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji z Nieruchomości;
 - 3.1.5. zabezpieczenia Wierzytelności Cesją poprzez zawarcie umowy Cesji oraz dokonywania wszystkich czynności sądowych i pozasądowych niezbędnych do jego ustanowienia;
 - 3.1.6. zabezpieczenia Wierzytelności Wekslem Własnym;
 - 3.1.7. przyjęcia złożonego na jego rzecz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji Emitenta z Weksla Własnego;
 - 3.1.8. zabezpieczenia wierzytelności z Poręczenia Dodatkowego Hipoteką z Poręczenia Dodatkowego poprzez przyjęcie lub zawarcie Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz dokonywania wszystkich czynności sądowych i pozasądowych niezbędnych do jej ustanowienia oraz zmiany;
 - 3.1.9. przyjęcia złożonych na jego rzecz Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji z Nieruchomości z Poręczenia Dodatkowego;
 - 3.1.10. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy praw i obowiązków wynikających z Poręczeń, Hipoteki, Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego, Cesji, Weksla Własnego oraz Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji;
 - 3.1.11. dokonywania innych działań i czynności niezbędnych do wykonania dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia lub Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji oraz Umowy, w tym wykonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie potrzebnym do ustanowienia oraz ochrony Zabezpieczeń, jak również egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Zabezpieczeń oraz do innych działań i czynności niezbędnych do wykonania Umowy.
- 3.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 3.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które wynikają z obowiązujących przepisów prawa oraz są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia lub Oświadczeniach o Poddaniu Się Egzekucji. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty takie wyraźnie stanowią inaczej.
- 3.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu sporządzonych w formie pisemnej lub równoważnej jej formie elektronicznej **Instrukcji Egzekucyjnych** lub **Instrukcji Szczegółowych**, na zasadach określonych poniżej:
- 3.4.1. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionego Zabezpieczenia, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji Wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne.

3.4.2. W przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt. 3.4.1 powyżej:

- (i) Administrator Zabezpieczeń w terminie 5 Dni Roboczych od otrzymania Instrukcji Egzekucyjnej poinformuje Obligatariuszy o czynnościach zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczenia, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin (nie krótszy niż 5 Dni Roboczych) w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („**Zawiadomienie**”);
- (ii) wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać przekazane Obligatariuszom w każdy możliwy sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń, w szczególności: (i) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (ii) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (iii) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza.

3.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej lub równoważnej jej formie elektronicznej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu.

3.4.4. Instrukcje Szczegółowe, przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt. 3.4.6 poniżej.

3.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu.

3.4.6. W przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50% Skorygowanej Wartości Obligacji, Instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („**Instrukcje Wiążące**”);

z zastrzeżeniem pkt 3.6 poniżej.

3.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 3.4. powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma obowiązek podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.

3.6. W związku z przewidzianą w Warunkach Emisji możliwością zmiany przedmiotu Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany składać Emitentowi odpowiednie oświadczenia opisane w Warunkach Emisji, po spełnieniu się wskazanych w tym dokumencie warunków, przy czym wykonanie powyższych zobowiązań Administratora Zabezpieczeń nie jest uzależnione od otrzymania przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek instrukcji, zgód lub innych oświadczeń Obligatariuszy.

3.7. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od działania zgodnie z instrukcjami złożonymi przez danych Obligatariuszy Instruujących, jak również od działania zgodnie z pkt. 3.5. powyżej, do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może

ponieść. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiązących nie będzie dysponował niezbędnymi środkami do pokrycia związanych z tym kosztów (z uwzględnieniem środków znajdujących się w depozycie, o którym mowa w pkt. 6 poniżej), wezwie Obligatariuszy do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.

- 3.8. W przypadku w którym Administrator Zabezpieczeń nie będzie dysponował środkami niezbędnymi do pokrycia kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Wiązących udostępnionymi przez Emitenta w ramach depozytu zgodnie z pkt 6.6. Umowy lub po wezwaniu Emitenta o udostępnienie zaliczki na pokrycie tych kosztów zgodnie z pkt 6.5. Umowy i nie otrzyma od Obligatariuszy środków niezbędnych do pokrycia kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Wiązących po wezwaniu Obligatariuszy do pokrycia tych kosztów zgodnie z pkt 3.6. Umowy, może wstrzymać się od ich wykonania i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.
- 3.9. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich Obligatariuszy jest upoważniony do zastosowania wybranych przez siebie środków mających na celu ochronę praw Obligatariuszy, a w szczególności do:
- (i) złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczeń przeciwko Emitentowi, Poręczycielowi lub Podmiotowi Zobowiązanemu,
 - (ii) wystąpienia z powództwem przeciwko Emitentowi, Poręczycielowi lub Podmiotowi Zobowiązanemu;
 - (iii) złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotu Zobowiązanego;
 - (iv) wszczęcia egzekucji wobec Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotu Zobowiązanego.
- 3.10. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa. Na żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń w terminie 5 Dni Roboczych od otrzymania żądania Obligatariusza wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.

4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionego Zabezpieczenia, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji, Wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotom Zobowiązany i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne z zastrzeżeniem pkt 3.5. Umowy.
- 4.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za:
- 4.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia;
 - 4.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
 - 4.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenie.

- 4.3. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy, jeżeli dane Zabezpieczenie nie będzie mogło zostać ustanowione lub ustanowienie danego Zabezpieczenia okaże się nieskuteczne z przyczyn niezależnych od Administratora Zabezpieczeń.
- 4.4. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności.
- 4.5. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymaga dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanej przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 4.6. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Emitenta ani Obligatariuszy za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego, jeżeli działania te zostaną podjęte lub zaniechane zgodnie z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń.
- 4.7. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta oraz Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 15-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług). Ograniczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie ma zastosowania w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy na skutek winy umyślnej.
- 4.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń, w następującej kolejności:
 - 5.1.1. na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń:
 - (i) przekaze tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruuującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 7 Dni Roboczych od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia;
 - (ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego;
 - 5.1.2. na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów i wynagrodzenia zgodnie z pkt. 3.6 Umowy;
 - 5.1.3. na zapłatę lub na poczet zapłaty niezapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt. 6 Umowy, jak również niezapłaconych

udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;

5.1.4. na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta.

5.2. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z Zabezpieczeń innych niż Hipoteka, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego - – proporcjonalnie w stosunku do wysokości każdej z poniższych wierzytelności - rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:

5.2.1. na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń:

(i) przekaze tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruuującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 7 Dni Roboczych od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia;

(ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego;

5.2.2. na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów i wynagrodzenia zgodnie z pkt. 3.6 Umowy;

5.2.3. na zapłatę lub na poczet zapłaty niezapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt. 6 Umowy, jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;

5.2.4. na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta.

5.3. Administrator Zabezpieczeń, w zakresie opłat i kosztów o których mowa w pkt 5.1.2, 5.1.3, 5.2.2 oraz 5.2.3 Umowy, jest zobowiązany korzystać z kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji w następującej kolejności:

5.3.1. w pierwszej kolejności – z kwot uzyskanych z realizacji Poręczenia oraz Weksla Własnego;

5.3.2. w drugiej kolejności – z kwot uzyskanych z realizacji Hipoteki, Cesji, Poręczenia Dodatkowego oraz Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego.

5.4. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. WYNAGRODZENIE I DEPOZYT

6.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

6.1.1. za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń, jednorazowego wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości [REDACTED] netto;

6.1.2. wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z zaspokajaniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, z zachowaniem praw Obligatariuszy i z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, który **racjonalnie** powinien być poświęcony przez pracowników,

współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń, w tym doradców prawnych, na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości [REDACTED] złotych), płatnej w złotych polskich.

- 6.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 6.1.1 powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT.
- 6.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt. 6.1.2. powyżej, płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT, do której załącznikiem będzie zestawienie czasu pracy poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na wykonanie przez nich obowiązków wynikających z Umowy, uwzględniający racjonalne i uzasadnione koszty, które zostały poniesione w związku z dochodzeniem Wierzytelności.
- 6.4. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt. 6.1. powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 6.5. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia samodzielnie kosztów wydatków i opłat sądowych, egzekucyjnych, notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatku od czynności cywilnoprawnych, związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich uzasadnionych, racjonalnie poniesionych i udokumentowanych kosztów pokrytych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Niezależnie od uprawnień Administratora Zabezpieczeń określonych w pkt. 3.6. Umowy, Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.
- 6.6. Depozyt
 - 6.6.1. Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora Zabezpieczeń Emitent wpłaci kwotę **20.000,00 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych i 00/100)** na rachunek bankowy BSWW Trust prowadzony przez Santander Bank Polska S.A. o numerze: 52 1090 2851 0000 0001 5902 8153, z następującym tytułem płatności: „Depozyt – zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami dla obligacji emitowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A.”, w terminie najpóźniej do dnia 7 sierpnia 2024 r.
 - 6.6.2. Środki znajdujące się w depozycie Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony wykorzystać tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora Zabezpieczeń określonych w Umowie, w dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia oraz przepisach prawa, jak i na pokrycie wymagalnego, a nie zapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa powyżej.
 - 6.6.3. W przypadku, gdy jakiegokolwiek środki z depozytu zostaną wykorzystane przez Administratora Zabezpieczeń na zasadach określonych powyżej, wówczas Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia depozytu do kwoty określonej w pkt. 6.6.1 powyżej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania od Administratora Zabezpieczeń wezwania w tym zakresie.
 - 6.6.4. Środki znajdujące się w depozycie (tj. po pomniejszeniu o wypłaty dokonane zgodnie z pkt. 6.6.2 powyżej) zostaną zwrócone Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia wszystkich Zabezpieczeń, jednakże nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia przedstawienia dowodu spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji.

7. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 7.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia, w którym
- 7.1.1. nastąpi pełne zaspokojenie wszelkich Wierzytelności; lub
 - 7.1.2. nastąpi wygaśnięcie Zabezpieczeń w wyniku okoliczności niestanowiących naruszenia Umowy, dokumentów będących podstawą ustanowienia Zabezpieczeń lub Warunków Emisji.
- 7.2. Strony uprawnione są do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:
- 7.2.1. Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 30- (trzydziesto-) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy, z zastrzeżeniem, że uprzednio Emitent zostanie poinformowany o takim przypadku stwierdzenia naruszenia Umowy i wezwany do usunięcia naruszenia w dodatkowym terminie 7 (siedmiu) dni, a oświadczenie Administratora Zabezpieczeń o wypowiedzeniu Umowy będzie mogło zostać złożone wyłącznie w przypadku bezskutecznego upływu takiego dodatkowego terminu;
 - 7.2.2. Emitent - z zachowaniem 30- (trzydziesto-) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak wyłącznie na następujących zasadach:
 - (i) wyłącznie w przypadku powierzania funkcji administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi po uprzednim dokonaniu zmiany Warunków Emisji przewidujących zmianę administratora Zabezpieczeń i wskazującej inny podmiot do pełnienia takiej funkcji;
 - (ii) ze skutkiem wypowiedzenia nie wcześniej niż na dzień rozpoczęcia obowiązywania nowej umowy dotyczącej administrowania Zabezpieczeniami, zawartej z nowym administratorem Zabezpieczeń, wybranym zgodnie z pkt (i) powyżej.
- 7.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt. 7.2.1 powyżej Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym agenta dokumentacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz - w granicach możliwości - Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczeń jest w takim wypadku zobowiązany kontynuować pełnienie swojej funkcji pomimo wygaśnięcia Umowy do czasu ustanowienia nowego administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt. 7.3. W przypadku, gdy do dnia wygaśnięcia Umowy na skutek jej wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt. 7.2.1 powyżej Emitent nie ustanowi nowego administratora Zabezpieczeń, Emitent ustanowi osobę trzecią wskazaną zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt. 7.3 (zdania poniższe) do pełnienia obowiązków Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie wezwie Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej wskazanej przez wszystkich Obligatariuszy lub przez zgromadzenie Obligatariuszy, nowym administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:
- 7.3.1. zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na której mocy ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,
 - 7.3.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym, zawrze z Administratorem Zabezpieczeń, Emitentem oraz Poręczycielem umowę, na której mocy na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia, a Emitent, Poręczyciel i/lub Podmiot Zobowiązany złożą na rzecz takiej osoby trzeciej Oświadczenia o Poddaniu Się

Egzekucji,

- 7.3.3. zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wpisanie w księgach wieczystych Nieruchomości nowego Administratora Zabezpieczeń jako administratora Hipoteki i/lub Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego.
- 7.4. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, niniejsza Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż opisany w powyższych punktach. Strony jednak zobowiązują się do rozwiązania niniejszej Umowy, jeżeli:
- 7.4.1. zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę w tym przedmiocie, lub
- 7.4.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie (w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach).
- 7.5. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z postanowieniami pkt. 7.4 Strony niezwłocznie powiadomią o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków w zakresie przewidzianym w niniejszej Umowie, chyba że zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji). Strony zobowiązują się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty rozwiązania Umowy w powyższym trybie:
- 7.5.1. Emitent zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym Administratorem Zabezpieczeń,
- 7.5.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń, Emitentem, Poręczycielem i/lub Podmiotem Zobowiązanym umowy, na mocy których na tę osobę trzecią przeniesione zostaną zabezpieczenia, a Emitent, Poręczyciel i/lub Podmiot Zobowiązany złożą na rzecz takiej osoby trzeciej Oświadczenia o Poddaniu Się Egzekucji;
- 7.5.3. Emitent zapewni złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o pisanie w księgach wieczystych Nieruchomości nowego administratora Zabezpieczeń jako administratora Hipoteki i/lub Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego.

8. OBOWIĄZKI EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 8.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie i nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po powzięciu wiadomości o tym, że:
- 8.1.1. jakakolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Emitenta lub Podmiotu Zobowiązanego (z wyłączeniem Poręczyciela) w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 3.000.000,00 PLN (trzy miliony złotych); lub,
- 8.1.2. w stosunku do Emitenta lub Podmiotu Zobowiązanego (z wyłączeniem Poręczyciela) wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 3.000.000,00 PLN (trzy miliony złotych); lub,

- 8.1.3. jakakolwiek osoba podjęła jakiejkolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Poręczyciela w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 10.000.000,00 PLN (dziesięć milionów złotych); lub,
- 8.1.4. w stosunku do Poręczyciela wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 10.000.000,00 PLN (dziesięć milionów złotych).
- 8.2. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, podejmie wszelkie czynności oraz przekaze wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z Zabezpieczeń nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania żądania;
- 8.3. nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaze Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 8.4. o ile będzie **to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli** Administratorowi Zabezpieczeń **wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;**
- 8.5. **będzie** przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń, **na jego żądanie wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego** Zabezpieczenia nie później niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od otrzymania żądania;
- 8.6. **niezwłocznie i nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji** Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotu Zobowiązanego **lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji** Emitenta, Poręczyciela lub Podmiotu Zobowiązanego, **zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;**
- 8.7. **niezwłocznie i nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od złożenia przez** Emitenta, Poręczyciela lub Podmiot Zobowiązany **wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi** Administratora Zabezpieczeń **o treści takiego wniosku, o ile to będzie zgodne z przepisami prawa;**
- 8.8. **będzie niezwłocznie powiadamiał** Administratora Zabezpieczeń **o wszelkich zdarzeniach mogących mieć w ocenie Emitenta istotnie negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności.**
9. **ZAWIADOMIENIA**
- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**”) przekazywane w związku z Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną lub formę elektroniczną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w komparycji Umowy, z zastrzeżeniem pkt. 9.2. i 9.3. Umowy.
- 9.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 9.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 9.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 9.2. Umowy.

9.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.

9.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:

9.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, a każda próba doręczenia nastąpiła w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00;

9.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;

9.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;

9.5.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

9.6. Administrator Zabezpieczeń wskazuje następujące dane teleadresowe jako dane właściwe do kontaktu z Administratorem Zabezpieczeń przez Obligatariuszy:

9.6.1. numer telefonu: +48 22 420 59 59;

9.6.2. numer fax: +48 22 420 59 60;

9.6.3. adres pocztowy elektronicznej: warsaw@actlegal-poland.com,
piotr.smoluch@actlegal-polsnd.com.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

10.1. Umowa podlega prawu polskiemu.

10.2. Każda ze Stron może powierzyć funkcję administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie zgodnie z pkt. 7 Umowy.

10.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody Obligatariuszy (wyrażonej przez wszystkich Obligatariuszy w formie pisemnej lub równoważnej jej formie elektronicznej).

- 10.4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej lub równoważnej jej formy elektronicznej pod rygorem nieważności.
- 10.5. Sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).
- 10.6. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 10.7. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały realizację jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 10.8. Umowa została sporządzona w formie elektronicznej.
- 10.9. Emitent jest uprawniony do publikacji wyciągu z niniejszej Umowy na swojej stronie internetowej lub w dokumentacji ofertowej związanej z emisją Obligacji.
- 10.10. Strony i agent dokumentacyjny (w rozumieniu Warunków Emisji) mogą ujawniać w każdym czasie związane z Obligacjami informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, niniejszej Umowy, Zabezpieczeń lub Oświadczeń o Poddaniu Się Egzekucji oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym akcjonariuszom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta.
- 10.11. Integralną część Umowy stanowią załączniki do niej, tj.:
 - 10.11.1. Załącznik I – wzór Instrukcji Egzekucyjnej.

Podpisy Stron:

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:

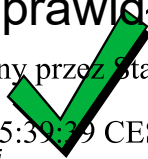
Imię i nazwisko:

Funkcja:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński

Data: 2025.05.27 15:39:39 CEST
Stanisław Bagiński



Prezes Zarządu

Za Emitenta:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:

KAJA MONIKA
MIRGOS-
KWIATKOWSKA

Elektronicznie
podpisany przez KAJA
MONIKA MIRGOS-
KWIATKOWSKA
Data: 2025.05.27
16:22:31 +02'00'



Podpis:

Imię i nazwisko:

Funkcja:

REGINA
BISKUPSKA

Elektronicznie podpisany
przez REGINA BISKUPSKA
Data: 2025.05.27 16:28:20
+02'00'



**ZAŁĄCZNIK I
DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI
WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ**

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●] ("**Obligatariusz**")
Do: BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Administrator Zabezpieczeń ("**Administrator**")
Dotyczy: Obligacji serii F wyemitowanych przez **JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Skierniewicach**, adres: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] roku ("**Warunki Emisji**").

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt. 3.4 Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, składamy Instrukcję Egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadczenia depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z Zabezpieczenia w postaci [wpisać rodzaj Zabezpieczenia] w drodze [wpisać metodę egzekucji].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy partycypować w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji]

Załącznik: dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji

REPERTORIUM A NR 5538 /2025



AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku (27-05-2025), przede mną – **PAWŁEM GMERKIEM** – Notariuszem w Piasecznie, działającym w Kancelarii Notarialnej przy ulicy Kościuszki nr 17, przybyłym do budynku przy ulicy Unii Europejskiej nr 18A w Skierniewicach – stawily się: -----

1. **Kaja Monika MIRGOS-KWIATKOWSKA** (PESEL: 90080402146), zamieszkała pod adresem: 02-627 Warszawa, ulica Naruszewicza nr 27 m.505 – **Prezes Zarządu**,-----
2. **Regina Maria BISKUPSKA** (PESEL: 60100206182), zamieszkała pod adresem: 96-100 Skierniewice, ulica Rawska nr 71A m.73 – **Wiceprezes Zarządu**, -----

obie działające przy niniejszym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** (adres Spółki: 96-100 Skierniewice, ulica Unii Europejskiej nr 18A, REGON: 100522155, NIP: 8361812427), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000372753, zwanej w dalszej części niniejszego aktu: „**Spółką**” lub „**Emitentem**”, umocowane do łącznej reprezentacji Spółki – na podstawie załączonego do niniejszego aktu wydruku komputerowego odpowiadającego odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wygenerowanego na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.979) ze strony Centralnej Informacji Krajowego Rejestru

Sądowego: <https://ekrs.ms.gov.pl> – w dniu dzisiejszym, tj. 27 maja 2025 roku, godz. 4⁵⁴. -----

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych: ad.1 – DHM 446329 (ważny do dnia 25 marca 2034 roku) i ad.2 – DFW 939344 (ważny do dnia 2 marca 2033 roku), zaś podane adresy zamieszkania – na podstawie oświadczeń. -----

Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach zapewniają, że: -----

- dane zawarte w powołanym wyżej wydruku z rejestru przedsiębiorców nie uległy żadnym zmianom, -----
- nie zachodzą 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, -----
- Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub podobne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, -----
- zgodnie z brzmieniem: §27 ust.2 lit.1) a także na podstawie: art.368 §1 Kodeksu spółek handlowych, art.2 ust.1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.708) oraz §31 ust.2 Statutu Spółki – „na: -----
 - emisję do 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) sztuk Obligacji serii F o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej oraz o łącznej wartości nominalnej do 60.000.000 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych) („Obligacje”) na warunkach według uznania Zarządu Spółki, -
 - ustanowienie wymaganych zabezpieczeń zobowiązań Emitenta z tytułu emisji Obligacji na warunkach opisanych w warunkach emisji Obligacji, w szczególności na ustanowienie na prawie użytkowania

wieczystego działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94, które na skutek rozpoznania żądań wniosków wieczystoksięgowych oznaczonych jako: DZ.KW./LD1M/24123/25/1 i DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – objęte będą działem I-O księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 a także w prawie własności budynków i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności hipoteki umownej do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na rzecz spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratora hipoteki, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 ustawy o obligacjach (jednolity tekst: Dz.U. z 2024 roku, poz.708), jako zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy Obligacji do 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) sztuk Obligacji serii F o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych) wyemitowanych przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. wraz ze złożeniem stosownego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 §1 pkt.5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta” -----

wyrażone zostały zgody przez: -----

- Zarząd spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – mocą Uchwały nr V/2025 z dnia 27 maja 2025 roku,-----
- Radę Nadzorczą spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – mocą Uchwały Nr XII/2025 z dnia 27 maja 2025 roku, -----

które to uchwały zostały załączone do niniejszego aktu notarialnego w oryginale,-----

- na dokonanie dokumentowanej tym aktem czynności, nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki, -----
- wobec powyższych uchwał – na dzień złożenia niniejszego oświadczenia –

nie zostało wszczęte postępowanie o uchylenie, unieważnienie,
 bądź uznanie za nieistniejące przedmiotowych uchwał. -----

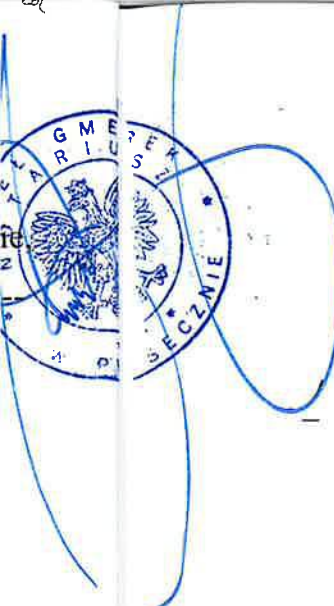


AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI UMOWNEJ NA RZECZ ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART.777 §1 PKT.5) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1.1. Dla działek gruntu położonych w Łodzi, w obrębie G-1 (litera „G kreska cyfra „jeden”), w dzielnicy Łódź-Górna, w gminie Łódź Miasto, w powiecie Miasta Łódź, w województwie łódzkim, oznaczonych numerami: -----

- 74/234 (siedemdziesiąt cztery łamane przez dwieście trzydzieści cztery) – identyfikator działki Id.dz.: 106103_9.0001.74/234, której sposób korzystania określony został jako: Ba – tereny przemysłowe i której nadane zostało oznaczenie adresowe: ulica Piasta o obszarze 0,2895ha (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt pięć dziesięciotysięczne hektara), -----
- 74/236 (siedemdziesiąt cztery łamane przez dwieście trzydzieści sześć) – identyfikator działki Id.dz.: 106103_9.0001.74/236, której sposób korzystania określony został jako: Ba – tereny przemysłowe i której nadane zostało oznaczenie adresowe: ulica gen. Walerego Wróblewskiego nr 26 (dwadzieścia sześć), -----
- 18/88 (osiemnaście łamane przez osiemdziesiąt osiem) – identyfikator działki Id.dz.: 106103_9.0001.18/88, której sposób korzystania określony został jako: Ba – tereny przemysłowe i której nadane zostało oznaczenie adresowe: ulica Henryka Wieniawskiego, -----
- 18/90 (osiemnaście łamane przez dziewięćdziesiąt) – identyfikator działki Id.dz.: 106103_9.0001.18/90, której sposób korzystania określony został jako: Ba – tereny przemysłowe i której nadane zostało oznaczenie adresowe: ulica Henryka Wieniawskiego, -----
- 18/94 (osiemnaście łamane przez dziewięćdziesiąt cztery) – identyfikator

pięc
 do d
 oraz
 num
 trzy
 Ksia
 użyt
 osie
 472
 urza
 spól
 Skie
 grun



działki Id.dz.: 106103_9.0001.18/94, której sposób korzystania określony został jako: Tk – tereny kolejowe i której nadane zostało oznaczenie adresowe: Piasta,-----

– 18/89 (osiemnaście łamane przez osiemdziesiąt dziewięć) – identyfikator działki Id.dz.: 106103_9.0001.18/89, której sposób korzystania określony został jako: Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych,-----

– 18/93 (osiemnaście łamane przez dziewięćdziesiąt trzy) – identyfikator działki Id.dz.: 106103_9.0001.18/93, której sposób korzystania określony został jako: Tp – grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych,-----

o łącznym obszarze 18.2354ha (osiemnaście całych i dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt cztery dziesięciotysięczne hektara), będących w użytkowaniu wieczystym do dnia 05.12.2089r. (piątego grudnia dwa tysiące osiemdziesiątego dziewiątego roku) oraz stanowiących odrębne od gruntu nieruchomości budynków oznaczonych numerami porządkowymi: Wróblewskiego nr 26/30 (dwadzieścia sześć łamane przez trzydzieści) i urządzeń – Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw. nr LD1M/00104088/3.-----

W dziale I Sp. księgi – ujawniono, iż działki gruntu znajdują się w użytkowaniu wieczystym do dnia 05.12.2089r. (piątego grudnia dwa tysiące osiemdziesiątego dziewiątego roku).-----

W dziale II księgi – jako właściciel gruntu wpisana jest Miasto Łódź (REGON: 472057632), zaś – jako wieczysty użytkownik gruntu oraz właściciel budynku i urządzenia stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności – wpisana jest spółka pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 100522155, KRS: 0000372753).-----

W dziale III księgi – wpisane są – obciążające prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku i urządzenia stanowiących odrębne nieruchomości:

- odpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: PGE DYSTRYBUCJA Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie (REGON: 060552840), polegająca na prawie korzystania z pasa gruntu o szerokości

3,00 metrów bieżących działki gruntu nr 74/236 wzdłuż trasy przebiegu sieci elektroenergetycznej uwidocznionej na mapie stanowiącej załącznik graficzny do aktu notarialnego Rep. A nr 4694/2013 kolorem zielonym, o obszarze 1.600,00m², w zakresie niezbędnym do wybudowania i eksploatacji elektroenergetycznej sieci kablowej, prawie dostępu do wyżej wymienionej infrastruktury elektroenergetycznej (dojścia i dojazdu oraz wyjścia i wyjazdu), wraz z niezbędnym sprzętem – dla przedstawicieli uprawnionego oraz wszystkich podmiotów i osób, którymi uprawniony posługuje się w związku z prowadzoną działalnością, prawie modernizacji, w tym: wymiany, prawie przebudowy i rozbudowy sieci, zlokalizowania nowych elementów sieci elektroenergetycznej w pasie objętym służebnością przesyłu, prawie konserwacji, jak również usuwania zaistniałych awarii, dokonywania kontroli, przeprowadzania remontu, przeglądu oraz ewentualnej likwidacji i demontażu przedmiotowej infrastruktury elektroenergetycznej,-----

- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi (REGON: 470791581, KRS: 0000041013) – polegająca na:-----

1) prawie korzystania przez spółkę pod firmą: VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi z części nieruchomości w zakresie określonym na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej umowy,-----

2) prawie wybudowania, utrzymywania i eksploatacji należącej do spółki pod firmą: VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi sieci ciepłowniczej:-----

a) na części nieruchomości w zakresie działki nr 74/236:-----

- istniejącej podziemnej sieci wodnej o średnicy 2 x dn 600 o długości 250,90mb i o szerokości pasa służebności 3,4m, zajmującej ogółem powierzchnię 850,87m²,-----
- istniejącej podziemnej sieci wodnej o średnicy 2 x dn 200 o długości 40,29mb i o szerokości pasa służebności 2,0m,

zajmującej ogółem powierzchnię $71,5\text{m}^2$,-----

- projektowanej podziemnej sieci wodnej o średnicy 2 x dn 100 o długości 44,5mb i o szerokości pasa służebności 1,6m, zajmującej ogółem powierzchnię $66,08\text{m}^2$,-----
- projektowanej komory o długości max. 5,0 mb i o szerokości max. 6,0m zajmującej ogółem powierzchnię $30,00\text{m}^2$ -----

w celu wybudowania na niej projektowanej sieci ciepłowniczej dn 100 oraz projektowanej komory ciepłowniczej;-----

b) na części nieruchomości w zakresie działki nr 74/234:-----

- istniejącej podziemnej sieci wodnej o średnicy 2 x dn 600 o długości 38,64mb i o szerokości pasa służebności 3,4m, zajmującej ogółem powierzchnię $130,57\text{m}^2$,-----
- istniejącej podziemnej sieci wodnej o średnicy 2 x dn 200 o długości 16,0mb i o szerokości pasa służebności 2,0m, zajmującej ogółem powierzchnię $28,53\text{m}^2$,-----

3) nieograniczonego w czasie i miejscu, nieodpłatnego dostępu do znajdującej się, jak i projektowanej na powyższej części nieruchomości sieci i urządzeń ciepłowniczych w celu wybudowania, wykonywania ich wymiany, konserwacji, remontów, modernizacji oraz usuwania ich awarii; -----

wykonywanie budowy, wymiany, konserwacji, remontów i modernizacji następować będzie w terminach wcześniej uzgodnionych, w sposób możliwie najmniej kolidujący z bieżącym użytkowaniem i funkcjonowaniem nieruchomości,-----

- inny wpis, o treści: zespół budowlany elektrociepłowni „EC-2” zlokalizowany w Łodzi, przy Wróblewskiego nr 26 – został wpisany do rejestru zabytków nieruchomych Województwa Łódzkiego, na podstawie decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12 marca 2019 roku, znak WUOZ-BR.5140.43.2018.PU, pod numerem rejestru A/378; wpis do rejestru zabytków obejmuje: budynek administracyjny, budynek portierni z przejazdem bramowym i główną

brama, budynek główny elektrociepłowni, budynek socjalno-dyrekcyjny
w zakresie zgodnym z ww. decyzją a także nieruchomość gruntu
usytuowana w Łodzi, przy ulicy Wróblewskiego nr 26, oznaczoną jako
działka nr 74/236, obręb G-1. -----

W dziale IV księgi – wpisane są: -----

- hipoteka umowna łączna do kwoty 48.000.000zł (czterdzieści osiem milionów złotych) – na rzecz Anny Marii Więzowskiej, córki Tadeusza i Barbary (PESEL: 77061117509) – jako administratora hipoteki – tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności pieniężnych przysługujących administratorowi hipoteki, wykonującemu prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, wobec emitenta z tytułu emisji 32.000 (trzydziestu dwóch) tysięcy obligacji na okaziciela serii A, mających formę dokumentu, o numerach od 00001 (zero zero zero zero jeden) do 32000 (trzydzieści dwa tysiące), o cenie emisyjnej 937zł 50gr (dziewięćset trzydzieści siedem złotych i pięćdziesiąt groszy) każda, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda, wyemitowanych przez spółkę pod firmą: HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie uchwały zarządu spółki pod firmą: HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 26 (dwudziestego szóstego) października 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku, w tym na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty kwoty wykupu obligacji serii A, zapłaty oprocentowania, w tym odsetek za opóźnienie, zwrotu kosztów i wydatków związanych z zaspokojeniem wierzytelności administratora zabezpieczeń z tytułu obligacji serii A, w szczególności obowiązku:-----

- zapłaty w dniu wykupu lub w dniu wcześniejszego wykupu stosownie do pkt.11 w związku z pkt.12-15 warunków emisji za każdą obligację należności głównej,-----
- zapłaty w dniu wcześniejszego wykupu za każdą wykupowaną obligację określonego procentu należności głównej w przypadku



wcześniejszego wykupu stosownie do pkt.14 warunków emisji, -----
 zapłaty odsetek wyliczonych zgodnie z pkt.16 warunków emisji w
 każdym dniu płatności odsetek,-----

- zwrotu na rzecz administratora zabezpieczeń wszelkich kosztów i
 wydatków poniesionych przez administratora zabezpieczeń w związku
 z dochodzeniem wykonania przez emitenta zobowiązań pieniężnych z
 obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;-----

hipoteka ta jako hipoteka łączna ujawniona jest – jako współobciążenie – w
 księgach wieczystych: kw. nr LD1M/00156876/3, kw. nr
 LD1M/00007096/2, kw. nr LD1M/00093788/9, kw. nr LD1M/00180332/5,
 kw. nr LD1M/00090286/9 i kw. nr LD1M/00147666/2,-----

- hipoteka przymusowa do kwoty 371.254zł 84gr (trzysta siedemdziesiąt
 jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote i osiemdziesiąt cztery
 grosze) – na rzecz Miasta Łódź (REGON: 472057632) – tytułem
 zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym, -----
- hipoteka przymusowa do kwoty 629.270zł 58gr (sześćset dwadzieścia
 dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych i pięćdziesiąt osiem
 groszy) – na rzecz Miasta Łódź (REGON: 472057632) – tytułem
 zabezpieczenia należności objętej tytułami wykonawczymi.-----

Ponadto do powyższej księgi wieczystej zarejestrowane zostały następujące
 wnioski wieczystoksięgowe: -----

- do działu I-O:-----
 - w dniu 14 maja 2025 roku – oznaczony jako:
 DZ.KW./LD1M/24123/25/1 – w przedmiocie: odłączenia części lub
 całości nieruchomości i założenia dla niej nowej księgi wieczystej, ----
 - w dniu 14 maja 2025 roku – oznaczony jako:
 DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – w przedmiocie: odłączenia części lub
 całości nieruchomości i założenia dla niej nowej księgi wieczystej, ----
- do działu IV:-----
 - w dniu 28 kwietnia 2025 roku – oznaczony jako:
 DZ.KW./LD1M/21220/25/1 – w przedmiocie: wykreślenia hipoteki

umownej łącznej,-----

- w dniu 8 maja 2025 roku – oznaczony jako:
DZ.KW./LD1M/23153/25/1 – w przedmiocie: wykreślenia hipoteki
przymusowej,-----
- w dniu 8 maja 2025 roku – oznaczony jako:
DZ.KW./LD1M/23153/25/2 – w przedmiocie: wykreślenia hipoteki
przymusowej,-----

o których mowa w dalszej części niniejszego aktu.-----

Powyższe wynika z załączonego do niniejszego aktu notarialnego odpisu zwykłego z powołanej księgi wieczystej, wydanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości – Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych: 90-202 Łódź, ulica Pomorska nr 21 – samodzielnie wydrukowanego w trybie art.36⁴ ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 roku, poz.341), w dniu dzisiejszym, tj. 27 maja 2025 roku, o godzinie 4⁵³, Sygn. wniosku: EUKW/27.5/8/2025, Identyfikator do weryfikacji dokumentu: 089f8bf5-bdf1-4370-a1ed-f4d05a062260. -----

Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że: -----

- reprezentowana przez nich Spółka wieczystym użytkownikiem gruntu oraz właścicielem budynków i urządzeń objętych księgą wieczystą kw. nr LD1M/00104088/3 stała się na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 stycznia 2024 roku, dokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez czyniącego Notariusza, za Rep. A nr 910/2024, -----
- opisane powyżej wnioski wieczystoksięgowe zostały złożone przez Spółkę a żądania nimi objęte dotyczą:-----
 - żądanie wniosku wieczystoksięgowego zarejestrowanego do działu I-O księgi w dniu 14 maja 2025 roku – oznaczonego jako: DZ.KW./LD1M/24123/25/1 – odłączenia z nieruchomości objętej wskazaną księgą wieczystą kw. nr LD1M/00104088/3 działek gruntu nr nr: 18/88 (o powierzchni 0.7400ha) i 18/90 (o powierzchni 0.2254ha),

założenie dla nich nowej, odrębnej księgi wieczystej i wpisanie w dziale II nowozałożonej księgi – jako właściciela gruntu – Miasta Łódź (REGON: 472057632), zaś – jako wieczystego użytkownika gruntu – spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 100522155, KRS: 0000372753); do powyższego wniosku załączone zostały: 1) wypis z rejestru gruntów dotyczący tychże działek, wydany przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 13 maja 2025 roku, znak dokumentu: EGB.4013.6441.2025.1, 2) wydruk z rejestru przedsiębiorców i 3) dowód uiszczenia opłaty sądowej w wysokości 300zł, -----

- żądanie wniosku wieczystoksięgowego zarejestrowanego do działu I-O księgi w dniu 14 maja 2025 roku – oznaczonego jako: DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – odłączenia z nieruchomości objętej wskazaną księgą wieczystą kw. nr LD1M/00104088/3 działek gruntu nr nr: 18/89 (o powierzchni 0.4864ha) i 18/93 (o powierzchni 0.5358ha), założenie dla nich nowej, odrębnej księgi wieczystej i wpisanie w dziale II nowozałożonej księgi – jako właściciela gruntu – Miasta Łódź (REGON: 472057632), do powyższego wniosku załączone zostały: 1) 2 (dwa) wypisy z rejestru gruntów dotyczące tychże działek, wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 13 maja 2025 roku, pod jednym znakiem dokumentu: EGB.4013.6441.2025.2, 2) wydruk z rejestru przedsiębiorców wnioskodawcy i 3) dowód uiszczenia opłaty sądowej w wysokości 300zł,-----
- żądanie wniosku wieczystoksięgowego zarejestrowanego do działu IV księgi w dniu 28 kwietnia 2025 roku – oznaczonego jako: DZ.KW./LD1M/21220/25/1 – dotyczy wykreślenia w dziale IV wskazanej księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 – hipoteki umownej łącznej do kwoty 48.000.000zł – na rzecz Anny Marii Więzowskiej, córki Tadeusza i Barbary (PESEL: 77061117509) – jako administratora hipoteki, wobec wygaśnięcia wierzytelności i wyrażenia zgody też administratora na jej wykreślenie; do powyższego wniosku

załączone zostały: 1) oświadczenie administratora hipoteki (Anny Marii Więzowskiej) pismo z dnia 23 kwietnia 2025 roku z jej podpisem notarialnie poświadczonym jako własnoręcznie złożonym we wskazanej wyżej dacie przez Beatę Fidrysiak – Notariusza w Skierniewicach, za Rep. A nr 1906/2025, 2) wydruk z rejestru przedsiębiorców wnioskodawcy i 3) dowód uiszczenia opłaty sądowej w wysokości 100zł,-----

- ządania wniosków wieczystoksięgowych zarejestrowanych do działu IV księgi w dniu 8 maja 2025 roku – oznaczonych jako: DZ.KW./LD1M/23153/25/1 i DZ.KW./LD1M/23153/25/1 – dotyczą wykreślenia w dziale IV wskazanej księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3: hipoteki przymusowej do kwoty 371.254zł 84gr i hipoteki przymusowej do kwoty 629.270zł 58gr – na rzecz Miasta Łódź, wobec wygaśnięcia wierzytelności i wyrażenia zgody przez Prezydenta Miasta Łodzi na ich wykreślenie; do powyższego wniosku załączone zostały: 1) pismo z dnia 30 kwietnia 2025 roku Prezydenta Miasta Łodzi wykreślenie opisanych wyżej hipotek, 2) wydruk z rejestru przedsiębiorców wnioskodawcy i 3) dowód uiszczenia opłaty sądowej w wysokości 200zł,-----
- w opisanym wyżej stanie prawnym, to jest w przysługujących Spółce: prawie użytkowania wieczystego będących przedmiotem niniejszej umowy działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94, które na skutek rozpoznania żądań wniosków wieczystoksięgowych oznaczonych jako: DZ.KW./LD1M/24123/25/1 i DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – objęte będą działem I-O księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 a także w prawie własności budynków i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności – nie zaszły żadne inne niż wyżej opisane zmiany, w szczególności nie uległa zmianie treść wpisów w księdze wieczystej od chwili wydania powołanego wyżej odpisu,-----
- przysługujące Spółce: prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94 a także prawo własności budynków i urządzeń

stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności – poza opisanymi w treści niniejszego aktu a: -----

- ujawnionymi w dziale III księgi wieczystej: -----
 - odpłatną służebnością przesyłu na rzecz spółki pod firmą: PGE DYSTRYBUCJA Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie (REGON: 060552840),-----
 - nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebnościami przesyłu na rzecz spółki pod firmą: VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi, -----
- ujawnionymi w działach IV-ych ksiąg wieczystych a podlegającymi wykreśleniu na wnioski oznaczone jako: DZ.KW./LD1M/21220/25/1, DZ.KW./LD1M/23153/25/1 i DZ.KW./LD1M/23153/25/2: -----
 - hipoteką umowną łączną do kwoty 48.000.000zł (czterdzieści osiem milionów złotych) – na rzecz Anny Marii Więzowskiej, córki Tadeusza i Barbary (PESEL: 77061117509) – jako administrator hipoteki, -----
 - hipoteką przymusową do kwoty 371.254zł 84gr (trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote i osiemdziesiąt cztery grosze) – na rzecz Miasta Łódź (REGON: 472057632),-----
 - hipoteką przymusową do kwoty 629.270zł 58gr (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych i pięćdziesiąt osiem groszy) – na rzecz Miasta Łódź (REGON: 472057632),-----

nie są obciążone żadnymi innymi prawami rzeczowymi ograniczonymi, w szczególności hipotekami i/lub służebnościami, wolne są od wszelkich długów, bądź roszczeń osób trzecich i nie występują w stosunku do nich jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu,-----

- Spółka nie posiada zaległości podatkowych, zaległości w opłacaniu składek z tytułu ubezpieczenia społecznego oraz jakichkolwiek zaległości publicznoprawnych, które mogłyby skutkować powstaniem hipoteki

przymusowej, -----

- przysługujące Spółce prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94 a także prawo własności budynków i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności – nie stanowią samodzielnego przedsiębiorstwa, ani zorganizowanej części przedsiębiorstwa, -----
- nie toczy się żadne postępowanie sądowe, bądź administracyjne, w szczególności postępowanie egzekucyjne, bądź zabezpieczające, dotyczące przysługujących Spółce: prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94 a także prawa własności budynków i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności. -----

2. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że: -----

- 1) w dniu 27 maja 2025 roku Zarząd Spółki podjął Uchwałę nr V/2025 w sprawie emisji obligacji serii F oraz ustanowienia zabezpieczeń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji serii F, na mocy której Emitent wyemituje 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych, na okaziciela („Obligacje”), o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii F emitowanych przez JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach” („Warunki Emisji”), z których to Warunków Emisji m.in. wynika, że: -----
 - a) Obligacje są emitowane w trybie przewidzianym w art.33 pkt.1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (jednolity tekst: Dz. U. z 2024 roku, poz.708) („Ustawa o obligacjach”), -----
 - b) cena emisyjna jednej Obligacji równa jest 1.000zł (jeden tysiąc złotych) („Cena Emisyjna”),-----
 - c) zgodnie z pkt.5 oraz 8-10 Warunków Emisji Emitent, na warunkach

szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia świadczeń na rzecz Obligatariuszy: -----

- wykupu Obligacji zgodnie z pkt.8-10 Warunków Emisji, -----
- zapłaty Odsetek zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji,-----
- spełnieniu innych zobowiązań określonych w Warunkach Emisji, -

d) z zastrzeżeniem pkt.9-10 Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi w dniu 20.06.2029r. (dwudziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego dziewiątego roku) („**Dzień Wykupu**”), przy czym wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w dniu ustalonym zgodnie z pkt.9-10 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):-----

- na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt.9 Warunków Emisji („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”) -----

lub-----

- na żądanie Obligatariusza w trybach określonych w pkt.10 Warunków Emisji („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariuszy**”) -----

lub-----

- z mocy prawa, w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt.8.4 oraz 8.5 Warunków Emisji,-----

e) z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej 1 (jednej) Obligacji określoną w pkt.3.4 Warunków Emisji, pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej Obligacji („**Należność Główna**”) powiększonej o naliczoną a niezapłaconą kwotę odsetek należną z tytułu jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy lub w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji za

okres krótszy, o którym mowa w punkcie 5.3.2 Warunków Emisji, obliczoną zgodnie z punktem 5.4 Warunków Emisji („Kwota Odsetek”) wyliczoną zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji,-----

- f) zgodnie z pkt.9 Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Kwoty Wcześniejszego Wykupu za każdą wskazaną w zawiadomieniu opisanym w pkt.9.1 Warunków Emisji Obligację podlegającą wykupowi (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) powiększonej o premię ustaloną zgodnie z poniższą tabelą („Premia”):

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczona jako procent wykupowanej Należności Głównej Obligacji
1	0,8%
2	0,6%
3	0,4%
4	0,1%

- g) z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji, wykup Obligacji zgodnie z pkt.10 Warunków Emisji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty płatnej odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji, stanowiącą odpowiednio Należność Główną (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) powiększoną o Kwotę Odsetek narosłych w odniesieniu do Należności Głównej (lub, odpowiednio, jej części) od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego

(z wyłączeniem tego dnia) do odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 („Kwota Wcześniejszego Wykupu”) za każdą Obligację podlegającą wykupowi (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej), -----

- h) z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu, przy czym poprzez wykupioną Obligację należy rozumieć Obligację, za którą Emitent uiścił na rzecz Obligatariusza kwotę należną tytułem wykupu Obligacji, wszelkie inne świadczenia oraz należności uboczne z tytułu wykupowanej Obligacji (w tym Odsetki należne od wykupowanej Obligacji oraz odsetki za opóźnienie), -----
- i) zgodnie z pkt.1.1.70 Warunków Emisji odsetki od Obligacji będą naliczane według zmiennej stopy procentowej obliczanej zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej) („Odsetki”); Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Poszczególne Okresy Odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt.5.2 Warunków Emisji: -----

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3	Kolumna 4	Kolumna 5	Kolumna 6

1	Dzień Emisji	20.12.2025	15.12.2025	Dzień Emisji - 3 Dni Robocze	20.12.2025
2	20.12.2025	20.06.2026	15.06.2026	17.12.2025	20.06.2026
3	20.06.2026	20.12.2026	14.12.2026	17.06.2026	20.12.2026
4	20.12.2026	20.06.2027	14.06.2027	16.12.2026	20.06.2027
5	20.06.2027	20.12.2027	13.12.2027	16.06.2027	20.12.2027
6	20.12.2027	20.06.2028	12.06.2028	15.12.2027	20.06.2028
7	20.06.2028	20.12.2028	13.12.2028	14.06.2028	20.12.2028
8	20.12.2028	20.06.2029	13.06.2029	15.12.2028	20.06.2029

j) odsetki za opóźnienie naliczane będą w wysokości ustawowej, -----

k) zgodnie z pkt.4.2 Warunków Emisji, Obligacje będą zabezpieczone m.in. poprzez ustanowienie hipoteki umownej do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) na prawie użytkowania wieczystego działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94, które na skutek rozpoznania żądań wniosków wieczystoksięgowych oznaczonych jako: DZ.KW./LD1M/24123/25/1 i DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – objęte będą działem I-O księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 a także w prawie własności budynków i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt.5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji – z przedmiotu obciążonego hipoteką,-----

co potwierdzają okazane Warunki Emisji, których kopia stanowi załącznik do aktu, -----

2) w dniu 21.05.2025r. (dwudziestego pierwszego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku) Emitent złożył wstępne propozycje nabycia

łącznie 75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) Obligacji („Propozycje Nabycia”), o wartości nominalnej jednej Obligacji równej 1.000zł (jeden tysiąc złotych), po Cenie Emisyjnej wybranym inwestorom („Obligatariusze”), którzy przyjęli wstępne Propozycje Nabycia Obligacji w łącznej ilości 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o łącznej wartości 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych), -----

- 3) w dniu 27 maja 2025 roku Emitent oraz spółka pod firmą: BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Chmielna nr 73, 00-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000zł (pięć tysięcy złotych)) („Administrator Zabezpieczeń”) zawarli umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, na mocy których Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń w tym administratorem hipoteki dla hipotek w rozumieniu art.31 ust.4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem hipotek praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy a Administrator Zabezpieczeń wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla hipotek, z treści której wynika – między innymi, iż: -----

- Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki umownej na prawie użytkowania wieczystego opisanych w §1 działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94, które na skutek rozpoznania żądań wniosków wieczystoksięgowych oznaczonych jako: DZ.KW./LD1M/24123/25/1 i DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – objęte będą działem I-O księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 („Nieruchomość”), -----
- Hipoteka zostanie ustanowiona na podstawie oświadczeń Podmiotów Zobowiązanych złożonych w formie aktu notarialnego, przy czym: -----
 - a) treść tych oświadczeń powinna być zaakceptowana przez

Administradora Zabezpieczeń przed złożeniem tych oświadczeń, -----

- b) oświadczenia zostaną złożone w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia, -----
- c) Emitent zobowiązany jest doręczyć Organizatorowi Emisji oraz Administratorowi Zabezpieczeń: -----
- skany aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia – w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Ustanowienia Zabezpieczenia, -----
 - wypisy aktów notarialnych obejmujących przedmiotowe oświadczenia w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od złożenia tych oświadczeń przez Podmioty Zobowiązane, -----
- Hipoteka powstanie, tj. zostanie wpisana do działu IV księgi wieczystej najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji, -----
- Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia równej co najmniej 100% wyemitowanych obligacji („Suma Hipoteczna”), -----
- Hipoteka będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do wykupu wszystkich Obligacji, z zastrzeżeniem, że Nieruchomość na Dzień Emisji obciążona jest hipotekami opisanymi w §1.1 niniejszego aktu, wobec czego będzie jej przysługiwało prawo pierwszeństwa zaspokojenia po tych hipotekach, przy czym Emitent zobowiązuje się że w terminie 9 (dziewięciu) miesięcy od Dnia Emisji hipoteki te zostaną wykreślone z księgi wieczystej Nieruchomości a hipoteka na zabezpieczenie Obligacji na Nieruchomości będzie stanowiła prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, przy czym Hipotece tej będzie przysługiwało roszczenie o przeniesienie Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po w/w hipotekach. -----

§2.I. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w **Skierniewicach** oświadczają, że na prawie użytkowania

wieczystego działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94, które na skutek rozpoznania
 zadań wniosków wieczystoksięgowych oznaczonych jako:
 DZ.KW./LD1M/24123/25/1 i DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – objęte będą działem I-O
 księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 a także w prawie własności budynków i
 urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności – niniejszym
 ustanawiają **hipotekę umowną do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów
 złotych) – na rzecz spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną
 odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON:
 147161309) – jako administratora hipoteki, działającego w imieniu własnym lecz
 na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 ustawy o obligacjach (jednolity
 tekst: Dz.U. z 2024 roku, poz.708), jako zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy
 Obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest: -----**

a) zapłaty za każdą Obligację w Dniu Wykupu stosownie do pkt.8 Warunków
 Emisji Należności Głównej wraz z należną a niezapłaconą Kwotą Odsetek
 wyliczoną zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji wraz ewentualnymi odsetkami
 za opóźnienie -----

oraz -----

b) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.9 Warunków
 Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji,
 odpowiednią część Należności Głównej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu
 powiększonej o Premię wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie-----

oraz -----

c) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.10 Warunków
 Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji,
 odpowiednią część Należności Głównej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu
 wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie-----

oraz -----

d) zapłaty odsetek od Obligacji w każdym Dniu Płatności Odsetek na zasadach
 określonych zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji (zgodnie z pkt.1.1.70
 Warunków Emisji odsetki od Obligacji będą naliczane według zmiennej
 stopy procentowej obliczanej zgodnie z postanowieniami punktu 5.5

(Ustalenie Stopy Procentowej) („Odsetki”); Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; Poszczególne Okresy Odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt.5.2 Warunków Emisji) -----

oraz -----

- e) zwrotu wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji wraz z odsetkami za opóźnienie-----

wynikających z opisanej w §1.2 tego aktu emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów wskazanej wyżej ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, celem zabezpieczenia emisji przez spółkę pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 100522155, KRS: 0000372753) nie więcej niż 75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji serii F na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu do dnia 20.06.2029r. (dwudziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego dziewiątego roku) oraz na pozostałych warunkach emisji Obligacji opisanych w §1.2. tego aktu. -----

II. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że: -----

- przyznają spółce pod firmą: **BSWW Trust Spółka** z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratorowi hipoteki, działającemu w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach – **roszczenie** o przeniesienie w całości lub w części ustanowionej niniejszym aktem wyżej hipoteki umownej na rzecz Administratora Zabezpieczeń, na miejsce hipoteczne, które zostanie opróżnione przez hipotekę umowną łączną do kwoty 48.000.000zł (czterdzieści osiem milionów złotych) – na rzecz Anny Marii Więzowskiej, córki Tadeusza i Barbary (PESEL: 77061117509) – jako administratora hipoteki – tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności pieniężnych

przysługujących administratorowi hipoteki, wykonującemu prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, wobec emitenta z tytułu emisji 32.000 (trzydziestu dwóch) tysięcy obligacji na okaziciela serii A, mających formę dokumentu, o numerach od 00001 (zero zero zero zero jeden) do 32000 (trzydzieści dwa tysiące), o cenie emisyjnej 937zł 50gr (dziewięćset trzydzieści siedem złotych i pięćdziesiąt groszy) każda, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda, wyemitowanych przez spółkę pod firmą: HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie uchwały zarządu spółki pod firmą: HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 26 (dwudziestego szóstego) października 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku, w tym na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty kwoty wykupu obligacji serii A, zapłaty oprocentowania, w tym odsetek za opóźnienie, zwrotu kosztów i wydatków związanych z zaspokojeniem wierzytelności administratora zabezpieczeń z tytułu obligacji serii A, w szczególności obowiązku: -----

- zapłaty w dniu wykupu lub w dniu wcześniejszego wykupu stosownie do pkt.11 w związku z pkt.12-15 warunków emisji za każdą obligację należności głównej,-----
 - zapłaty w dniu wcześniejszego wykupu za każdą wykupowaną obligację określonego procentu należności głównej w przypadku wcześniejszego wykupu stosownie do pkt.14 warunków emisji, -----
 - zapłaty odsetek wyliczonych zgodnie z pkt.16 warunków emisji w każdym dniu płatności odsetek,-----
 - zwrotu na rzecz administratora zabezpieczeń wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez administratora zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,-----
- **wyrażają zgodę na przeniesienie hipoteki, której dotyczy powyższe roszczenie, na opróżnione miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej**

kw. nr LD1M/00104088/3, -----

- **wyrażają zgodę na ujawnienie** w dziale IV księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 – roszczenia wierzyciela hipotecznego – spółki pod firmą: **BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratora hipoteki**, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach – o przeniesienie ustanowionej na jego rzecz hipoteki umownej do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na opróżnione miejsce hipoteczne – do wysokości opróżnionego miejsca. -----

III. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że: -----

- **przyznają spółce pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratorowi hipoteki**, działającemu w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach – **roszczenie** o przeniesienie w całości lub w części ustanowionej niniejszym aktem wyżej hipoteki umownej na rzecz Administratora Zabezpieczeń, na miejsce hipoteczne, które zostanie opróżnione przez hipotekę przymusową do kwoty 371.254zł 84gr (trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote i osiemdziesiąt cztery grosze) – na rzecz Miasta Łódź (REGON: 472057632) – tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym, -----
- **wyrażają zgodę na przeniesienie hipoteki**, której dotyczy powyższe roszczenie, na opróżnione miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3, -----
- **wyrażają zgodę na ujawnienie** w dziale IV księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 – roszczenia wierzyciela hipotecznego – spółki pod firmą: **BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako**

administratora hipoteki, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach – o przeniesienie ustanowionej na jego rzecz hipoteki umownej do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na opróżnione miejsce hipoteczne – do wysokości opróżnionego miejsca. -----

IV. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że: -----

- **przyznają spółce pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratorowi hipoteki**, działającemu w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach – **roszczenie** o przeniesienie w całości lub w części ustanowionej niniejszym aktem wyżej hipoteki umownej na rzecz Administratora Zabezpieczeń, na miejsce hipoteczne, które zostanie opróżnione przez hipotekę przymusową do kwoty 629.270zł 58gr (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych i pięćdziesiąt osiem groszy) – na rzecz Miasta Łódź (REGON: 472057632) – na rzecz Miasta Łódź (REGON: 472057632) – tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym, -----
- **wyrażają zgodę na przeniesienie hipoteki**, której dotyczy powyższe roszczenie, na opróżnione miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3, -----
- **wyrażają zgodę na ujawnienie w dziale IV księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 – roszczenia wierzyciela hipotecznego – spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratora hipoteki**, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach – o przeniesienie ustanowionej na jego rzecz hipoteki umownej do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na opróżnione miejsce

hipoteczne – do wysokości opróżnionego miejsca. -----

§3. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska
działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** oświadczają, że w zakresie wynikających z opisanych w §1 powyżej – Warunków Emisji – obowiązków:-----

- a) zapłaty za każdą Obligację w Dniu Wykupu stosownie do pkt.8 Warunków Emisji Należności Głównej wraz z należną a niezapłaconą Kwotą Odsetek wyliczoną zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie -----

oraz -----

- b) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.9 Warunków Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu powiększonej o Premię wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie-----

oraz -----

- c) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.10 Warunków Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie-----

oraz -----

- d) zapłaty odsetek od Obligacji w każdym Dniu Płatności Odsetek na zasadach określonych zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji -----

oraz -----

- e) zwrotu wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji wraz z odsetkami za opóźnienie-----

każdorazowo w kwotach określonych szczegółowo w Wezwaniu, o którym mowa w pkt.1) poniżej – **poddają reprezentowaną spółkę pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** – na rzecz Administratora Zabezpieczeń – **spółki pod firmą: BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309,**

KRS: 0000505020), działającej w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji, w trybie art.777 §1 pkt.5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych), ograniczając zakres możliwości prowadzenia egzekucji wyłącznie do prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr nr: 74/234, 74/236 i 18/94, które na skutek rozpoznania żądań wniosków wieczystoksięgowych oznaczonych jako: DZ.KW./LD1M/24123/25/1 i DZ.KW./LD1M/24124/25/1 – objęte będą działem I-O księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3 a także w prawa własności budynków i urządzeń stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższych obowiązków do zapłaty zaległych kwot, o których mowa powyżej („Kwoty do Zapłaty”), jest: -----

- 1) wezwanie Spółki przez Administratora Zabezpieczeń do zapłaty zaległych kwot („Wezwanie”), przy czym takie Wezwanie powinno:-----
 - a) być wysłane lub doręczane w inny sposób na ostatni adres siedziby Spółki ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, -----
 - b) wzywać do zapłaty zaległych kwot w terminie co najmniej 5 (pięciu) dni roboczych (przy czym przez dzień roboczy rozumie się dzień, inny niż sobota lub niedziela, niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) od dnia doręczenia Spółce takiego Wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, -----
 - c) mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostać:
 - (i) doręczone Spółce pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub
 - (ii) doręczone Spółce w inny sposób – za potwierdzeniem odbioru,-
 - d) dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt.c)(i) powyżej, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art.3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (jednolity tekst: Dz.U. z 2025 roku, poz.366), na ostatni adres siedziby Spółki ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przy czym doręczenie, o którym mowa w pkt.c)(i) powyżej

uznaje się za dokonane po upływie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej, -----

- e) dowodem doręczenia w przypadku, o którym mowa w pkt.c)(ii) powyżej może być w szczególności protokół spisany w formie aktu notarialnego w trybie art.104 §3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.1001) ze zdarzenia polegającego na fizycznym dostarczeniu wezwania, o którym mowa powyżej pod ostatni adres siedziby Spółki ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego-----

oraz-----

- 2) upływ terminu na zapłatę zaległych kwot w terminie wskazanym przez Administratora Zabezpieczeń w Wezwaniu,-----

przy czym prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Spółki Kwot do Zapłaty wskazanych w Wezwaniu, na rachunek bankowy wskazany w Wezwaniu. -----

3. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Spółce, do kwoty wskazanej w ust.1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Spółce opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust.2 powyżej. -----

4. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31.12.2032r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa

tysiące trzydziestego drugiego roku). -----

§4. 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. -----

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

§6. Notariusz poinformował Stawające, że w dniu dzisiejszym, na podstawie art.92 §4 w związku z art.79 pkt.8a) ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.1001) za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zostanie – zgodny z żądaniem Stron – wniosek do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, po uprzednim rozpoznaniu żądań wniosków wieczystoksięgowych zarejestrowanych obecnie do działu I-O i IV księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3, oznaczonych jako: DZ.KW./LD1M/24123/25/1, DZ.KW./LD1M/24124/25/1, DZ.KW./LD1M/21220/25/1, DZ.KW./LD1M/23153/25/1 i DZ.KW./LD1M/23153/25/2, o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej kw. nr LD1M/00104088/3:-----

- jako obciążającej prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku i urządzenia stanowiących odrębne nieruchomości – **hipoteki umownej do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na rzecz spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratora hipoteki, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 ustawy o obligacjach (jednolity tekst: Dz.U. z 2024 roku, poz.708), jako zabezpieczenie wierzytelności posiadaczy Obligacji, bez imiennego ich wskazywania, to jest:-----**

- a) zapłaty za każdą Obligację w Dniu Wykupu stosownie do pkt.8 Warunków Emisji Należności Głównej wraz z należną a niezapłaconą

Kwotą Odsetek wyliczoną zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie, -----

oraz -----

- b) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.9 Warunków Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu powiększonej o Premię wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie -----

oraz -----

- c) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.10 Warunków Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie

oraz -----

- d) zapłaty odsetek od Obligacji w każdym Dniu Płatności Odsetek na zasadach określonych zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji (zgodnie z pkt.1.1.70 Warunków Emisji odsetki od Obligacji będą naliczane według zmiennej stopy procentowej obliczanej zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej) („Odsetki”); Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek; Poszczególne Okresy Odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt.5.2 Warunków Emisji)-----

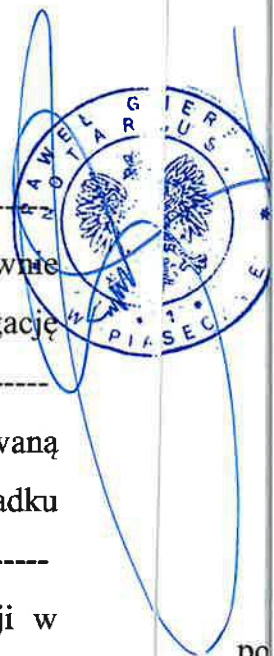
oraz -----

- e) zwrotu wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji wraz z odsetkami za opóźnienie---

wynikających z opisanej w §1.2 tego aktu emisji obligacji, prowadzonej na podstawie przepisów wskazanej wyżej ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, celem zabezpieczenia emisji przez spółkę pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (REGON: 100522155, KRS: 0000372753) nie więcej niż 75.000 (siedemdziesiąt pięć

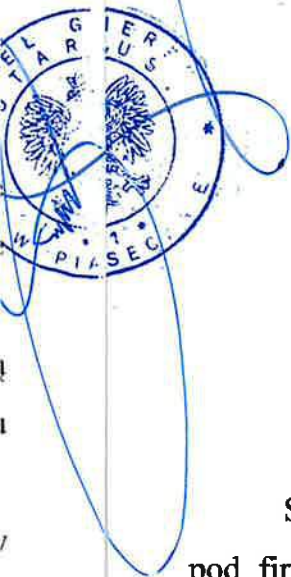
tysięcy) sztuk nieposiadających formy dokumentu (zdematerializowanych) obligacji serii F na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda, o terminie wykupu do dnia 20.06.2029r. (dwudziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego dziewiątego roku) oraz na pozostałych warunkach emisji Obligacji opisanych w §1.2. tego aktu, -----

- roszczenia wierzyciela hipotecznego – **spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratora hipoteki**, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach – o przeniesienie ustanowionej na jego rzecz hipoteki umownej do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na opróżnione miejsce hipoteczne po wykreśleniu hipoteki umownej łącznej do kwoty 48.000.000zł (czterdzieści osiem milionów złotych) – na rzecz Anny Marii Więzowskiej, córki Tadeusza i Barbary (PESEL: 77061117509) – jako administratora hipoteki – tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności pieniężnych przysługujących administratorowi hipoteki, wykonującemu prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, wobec emitenta z tytułu emisji 32.000 (trzydziestu dwóch) tysięcy obligacji na okaziciela serii A, mających formę dokumentu, o numerach od 00001 (zero zero zero zero jeden) do 32000 (trzydzieści dwa tysiące), o cenie emisyjnej 937zł 50gr (dziewięćset trzydzieści siedem złotych i pięćdziesiąt groszy) każda, o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda, wyemitowanych przez spółkę pod firmą: HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, na podstawie uchwały zarządu spółki pod firmą: HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 26 (dwudziestego szóstego) października 2017 (dwa tysiące siedemnastego) roku, w tym na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty kwoty wykupu obligacji serii A, zapłaty oprocentowania, w tym odsetek za opóźnienie, zwrotu kosztów i wydatków związanych z zaspokojeniem wierzytelności administratora zabezpieczeń z tytułu obligacji



serii A, w szczególności obowiązku: -----

- zapłaty w dniu wykupu lub w dniu wcześniejszego wykupu stosownie do pkt.11 w związku z pkt.12-15 warunków emisji za każdą obligację należności głównej, -----
- zapłaty w dniu wcześniejszego wykupu za każdą wykupowaną obligację określonego procentu należności głównej w przypadku wcześniejszego wykupu stosownie do pkt.14 warunków emisji, -----
- zapłaty odsetek wyliczonych zgodnie z pkt.16 warunków emisji w każdym dniu płatności odsetek, -----
- zwrotu na rzecz administratora zabezpieczeń wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez administratora zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez emitenta zobowiązań pieniężnych z obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, -----
do wysokości opróżnionego miejsca, -----
- roszczenia wierzyciela hipotecznego – **spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratora hipoteki**, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach – o przeniesienie ustanowionej na jego rzecz hipoteki umownej do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na opróżnione miejsce hipoteczne po wykreśleniu hipoteki przymusowej do kwoty 371.254zł 84gr (trzysta siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote i osiemdziesiąt cztery grosze) – na rzecz Miasta Łódź (REGON: 472057632) – tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym – do wysokości opróżnionego miejsca, -----
- roszczenia wierzyciela hipotecznego – **spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000505020, REGON: 147161309) – jako administratora hipoteki**, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, tj. stosownie do art.31 Ustawy o Obligacjach – o przeniesienie ustanowionej na



jego rzecz hipoteki umownej do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych) – na opróżnione miejsce hipoteczne po wykreśleniu hipoteki przymusowej do kwoty 629.270zł 58gr (sześćset dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych i pięćdziesiąt osiem groszy) – na rzecz Miasta Łódź (REGON: 472057632) –* tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułami wykonawczymi – do wysokości opróżnionego miejsca. -----

Stawający wskazują adres do doręczeń dla uczestnika postępowania, tj. spółki pod firmą: BSWW Trust Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie: 00-801 Warszawa, ulica Chmielna nr 73. -----

§7.I. Opłaty: -----

- 1) wynagrodzenie Notariusza (taksa notarialna) – na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.1566): z §7 ust.1 pkt.1) – 5.000zł oraz z §16 – 200zł, łącznie ----- 5.200zł,
- 2) podatek od towarów i usług (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.41 ust.1 w związku z art.146aa ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.361 ze zm.) – 23% z 5.200zł, tj. ----- 1.196zł,
- 3) opłata sądowa – na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.959 ze zm.): z art.42 ust.1 – 200zł oraz z art.43 ust.3 – 3 x 150zł, tj. 450zł, łącznie ----- 650zł,
- 4) podatek od czynności cywilnoprawnych – od ustanowienia hipoteki – na podstawie ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.295) – z art.7 ust.1 pkt.7 lit.b) ----- 19zł,
- 5) opłata za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego, przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji

Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej – na podstawie §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz.U. z 2023 roku, poz.378) -- 5zł.

W sumie pobrano 7.070zł (siedem tysięcy siedemdziesiąt złotych).-----

II. Wniosek, o którym mowa w §5 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 5539/2025

Wypis ten wydano spółce 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 2024 roku, poz.1566) – w kwocie 204zł,
 2. podatek od towarów i usług (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.146ef pkt.1) w związku z art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.361 ze zm.) – 23% z 204zł, tj. 46zł 92gr,
- łącznie opłaty: 250zł 92gr.

Piaseczno, dnia dwudziestego siódmego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku (27-05-2025r.).



Notariusz
Paweł Gmerek
Paweł Gmerek

UMOWA PORĘCZENIA

zawarta pomiędzy:

BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(„Administrator Zabezpieczeń”)

a

MIRBUD SPÓŁKA AKCYJNA

(„Poręczyciel”)

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

NINIEJSZA UMOWA PORĘCZENIA („Umowa”) została zawarta przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 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 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych i 00/100) („**Administrator Zabezpieczeń**”), reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

a

- (II) spółką pod firmą **MIRBUD Spółka Akcyjna** z siedzibą w Skierniewicach, adres: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000270385, REGON: 750772302, NIP: 8361702207, o kapitale zakładowym w wysokości 11.009.300,00 zł (jedenaście milionów dziewięć tysięcy trzysta złotych) („**Poręczyciel**”), reprezentowaną przez:

Pawła Korzeniowskiego – Członka Zarządu

Annę Więzowską – Członka Zarządu

Administrator Zabezpieczeń oraz Poręczyciel zwani są w dalszej części niniejszej Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. OŚWIADCZENIA STRON

1.1. Strony oświadczają, że:

- 1.1.1. Zarząd spółki pod firmą **JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, NIP: 8361812427, REGON: 100522155 oraz kapitał zakładowy w kwocie 173.000.000,00 PLN (w całości opłacony) („**Emitent**”, „**Spółka**”), na podstawie uchwały nr V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. („**Uchwała Emisyjna**”), postanowił wyemitować 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii „F” o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych) („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w warunkach emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach przyjętych na podstawie Uchwały Emisyjnej („**Warunki Emisji**”);
- 1.1.2. zgodnie z pkt. 4.4 Warunków Emisji, zabezpieczeniem Obligacji ma być poręczenie udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
- 1.1.3. w dniu 27 maja 2025 r. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń, w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”) dla poręczenia ustanawianego na zabezpieczenie Obligacji.

- 1.2. Wszelkie terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w Umowie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
- 1.3. Poręczyciel, mając świadomość, że Administrator Zabezpieczeń w pełni polega na jego oświadczeniach i zapewnieniach, oświadcza i zapewnia, że:
 - 1.3.1. przed zawarciem Umowy zapoznał się z Warunkami Emisji;
 - 1.3.2. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta;
 - 1.3.3. posiada zdolność oraz jest uprawniony i upoważniony do zaciągnięcia i wypełnienia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z niniejszej Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem;
 - 1.3.4. nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność niniejszej Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie;
 - 1.3.5. jego zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy są prawnie wiążące i wykonalne zgodnie z jej postanowieniami;
 - 1.3.6. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia żadnego wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego w stosunku do Poręczyciela lub jego majątku;
 - 1.3.7. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi oraz nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych;
 - 1.3.8. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Poręczyciela w rozumieniu art. 527 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny („**Kodeks Cywilny**”), jak również nie czyni, całkowicie ani częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu przysługującemu jakimkolwiek podmiotowi trzeciemu w stosunku do Poręczyciela;
 - 1.3.9. nie zalega z jakąkolwiek płatnością z tytułu podatków, składek na ubezpieczenie społeczne lub innych należności publicznoprawnych, bądź zasądzonych roszczeń.
- 1.4. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przy zawarciu Umowy działa w imieniu własnym, ale na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje.

2. PORĘCZENIE

- 2.1. Poręczyciel, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, zobowiązuje się, nieodwołalnie i bezwarunkowo, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, w szczególności zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji („**Zobowiązania Zabezpieczone**”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych Zobowiązań Zabezpieczonych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, mimo upływu terminu ich wymagalności („**Poręczenie**”).

- 2.2. Poręczenie udzielane jest do maksymalnej wysokości równej 110% (sto dziesięć procent) łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji, tj. 66.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt sześć milionów złotych).
- 2.3. Poręczenie udzielane jest na okres do dnia spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, tj. do dnia wygaśnięcia Zobowiązań Zabezpieczonych, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2032 r.
- 2.4. Administrator Zabezpieczeń niniejszym przyjmuje Poręczenie udzielane przez Poręczyciela na zasadach określonych w pkt. 2.1 - 2.3 powyżej.
- 2.5. Strony niniejszym ustalają, że Poręczyciel zobowiązany będzie do wykonania Zobowiązania Zabezpieczonego wyłącznie w przypadku, gdy:
- 2.5.1. Emitent nie wykona Zobowiązania Zabezpieczonego lub wykona je nienależycie; oraz
- 2.5.2. Administrator Zabezpieczeń doręczy Poręczycielowi wezwanie do zapłaty, sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oraz zawierające:
- (i) oświadczenie Administratora Zabezpieczeń, że Emitent nie wykonał lub nienależycie wykonał Zobowiązanie Zabezpieczone, a Zobowiązanie Zabezpieczone stało się wymagalne,
 - (ii) kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda,
 - (iii) termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż 7 dni od dnia otrzymania przez Poręczyciela przedmiotowego wezwania do zapłaty,
 - (iv) numer rachunku bankowego Administratora Zabezpieczeń, na który Poręczyciel zobowiązany jest dokonać płatności,
 - (v) wskazanie kwot, jeśli takie będą, otrzymanych uprzednio przez obligatariuszy od Emitenta w związku z wykonaniem Zobowiązań Zabezpieczonych.
- 2.6. Wszelkie płatności z tytułu Poręczenia dokonywane będą w złotych polskich (PLN).
- 2.7. Świadczenia pieniężne z tytułu Poręczenia będą dokonywane na pierwsze wezwanie w terminie, o którym mowa w pkt. 2.5.2 ppkt (iii). Za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających z Poręczenia Poręczyciel zobowiązuje się do zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
- 2.8. W razie wykonania przez Poręczyciela któregokolwiek ze Zobowiązań Zabezpieczonych, Poręczyciel zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela Zobowiązań Zabezpieczonych, do czasu spełnienia w całości świadczeń pieniężnych z Obligacji.

3. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI

- 3.1. Poręczyciel stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia, do maksymalnej wysokości równej 110% (sto dziesięć procent) łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji, tj. 66.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt sześć milionów złotych), a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2032 r.

- 3.2. Złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w pkt. 3.1 powyżej, nastąpi w dniu zawarcia Umowy.

4. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

- 4.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez wszystkie Strony.
- 4.2. Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. na okres udzielenia Poręczenia określony w pkt. 2.3 Umowy.
- 4.3. W okresie obowiązywania Umowy, Umowa może zostać rozwiązana wyłącznie za porozumieniem Stron, a jakakolwiek możliwość jednostronnego rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy we wskazanym okresie jest wyłączona.
- 4.4. Z uwagi na wzajemne zobowiązania Stron, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Strony zgodnie wyłączają możliwość jakiegokolwiek wygaśnięcia, rozwiązania, uchylenia się od skutków prawnych lub odstąpienia od Umowy.

5. ZAWIADOMIENIA

- 5.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**”) przekazywane w związku z niniejszą Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności, i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w nagłówku niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem pkt. 5.2 i 5.3 Umowy.
- 5.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 5.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej strony na piśmie, o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt. 5.2 Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt. 5.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt. 5.2 Umowy.
- 5.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 5.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 5.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, a każda próba doręczenia nastąpiła w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00;
- 5.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 5.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym

kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;

- 5.5.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii)) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, każdorazowo w Dniu Roboczym w godzinach od 9.00 do 16.00, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

6. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 6.1. Koszty zawarcia i wykonania Umowy, jak i oświadczenia o poddaniu się egzekucji, ponosi Emitent.
- 6.2. Umowa podlega prawu polskiemu. Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń w dacie zawarcia niniejszej Umowy.
- 6.3. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że ograniczenie powyższe nie dotyczy: (i) przeniesienia w całości praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na obligatariuszy Obligacji oraz, (ii) możliwości przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń w całości praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 6.4. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.
- 6.5. W razie ewentualnych wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy o Obligacjach, poczytuje się, że udzielone Poręczenie, jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń obligatariuszy posiadających Obligacji, skierowane jest do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego jako ich powiernik (w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy).
- 6.6. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej lub równoważnej jej formy elektronicznej z wykorzystaniem kwalifikowanego podpisu elektronicznego pod rygorem nieważności.
- 6.7. Niniejsza Umowa została zawarta w formie elektronicznej z wykorzystaniem kwalifikowanych podpisów elektronicznych osób reprezentujących Strony przy zawarciu Umowy.

Za Administratora Zabezpieczeń

Umowa poręczenia

Podpis:

Imię i nazwisko:

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Stanisław Marek
Bagiński

Data: 2025.05.27 19:05:55 CEST

Za Poręczyciela

Podpis:

Imię i nazwisko:

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez PAWEŁ
KORZENIOWSKI

Data: 2025.05.27 19:17:48 CEST

Paweł Korzeniowski – Członek Zarządu

Podpis:

Imię i nazwisko:

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez ANNA MARIA
WIĘZOWSKA

Data: 2025.05.27 19:20:30 CEST

Anna Więzowska – Członek Zarządu

KANCELARIA NOTARIALNA

Wojciech Fortuński - notariusz

Paweł Gmerek - notariusz

Spółka cywilna

05-500 Pleszewo, ul. Kościuszki 17

tel.: 22 756-76-66

NIP: 123-05-40-019, REG.012498887

WYPIS

REPERTORIUM A NR 5547 /2025

JHM Sekretariat AB



00ipEwlrtp

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku (27-05-2025), przede mną – **PAWŁEM GMERKIEM** – Notariuszem w Pleszewie, działającym w Kancelarii Notarialnej przy ulicy Kościuszki nr 17, przybyłym do budynku przy ulicy Unii Europejskiej nr 18A w Skierniewicach – stawili się: -----

1. **Paweł KORZENIOWSKI** (PESEL: 75071008835), zamieszkały pod adresem: 94-007 Łódź, ulica Maratońska nr 81 m.36 –
Członek Zarządu, -----

2. **Anna Maria WIĘZOWSKA** (PESEL: 77061117509), zamieszkała pod adresem: 97-505 Blok Dobryczyce, ulica Spokojna nr 11 – **Członek Zarządu**, -----

oboje działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** (adres Spółki: 96-100 Skierniewice, ulica Unii Europejskiej nr 18, REGON: 750772302, NIP: 8361702207), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000270385, zwanej w dalszej części niniejszego aktu: „Spółką” lub „Poręczycielem”, stosownie do załączonego do niniejszego aktu notarialnego wydruku komputerowego odpowiadającego odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wygenerowanego na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.979) ze strony Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego:

krs.ms.gov.pl/ – w dniu dzisiejszym, tj. 27 maja 2025 roku, godz. 5⁰⁸. -

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych: ad.1 – CGV 155224 (ważny do dnia 12 lutego 2028 roku) i ad.2 – DBI 885119 (ważnego do dnia 20 maja 2030 roku), zaś podane adresy zamieszkania – na podstawie ich oświadczeń.-----

Paweł Korzeniowski i Anna Maria Więzowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach zapewniają, że: -----

- dane zawarte w powołanym wyżej wydruku z rejestru przedsiębiorców nie uległy żadnym zmianom,-----
- nie zachodzą 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,-----
- Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub podobne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań,-----
- zgodnie z brzmieniem §31 ust.6 pkt.c) Statutu Spółki – „na:-----

1. *udzielenie przez MIRBUD S.A. poręczenia za zobowiązania spółki JHM DEVELOPMENT S.A. wynikające z opisanych niżej obligacji, do kwoty stanowiącej 110% wartości nominalnej wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. obligacji zwykłych na okaziciela, o łącznej wartości nominalnej emisji do 75.000.000 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych,-----*
 2. *złożenie w imieniu MIRBUD S.A. oświadczenie o poddaniu się egzekucji, w trybie art.777 §1 pkt.5) kodeksu postępowania cywilnego w zakresie zobowiązań wynikających z udzielonego poręczenia-----*
- w związku z planowanym przez spółkę zależną JHM DEVELOPMENT S.A. otwarciem programu emisji obligacji, obejmującego emisję w jednej lub kilku seriach do 75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) sztuk zabezpieczonych*

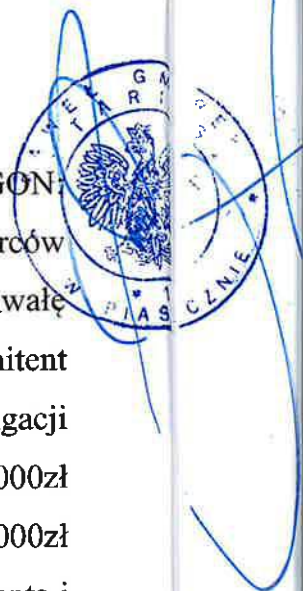
obligacji na okaziciela podlegających dematerializacji i wprowadzeniu do obrotu na rynku Catalyst o wartości nominalnej jednej obligacji 1.000 (jeden tysiąc) złotych i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, do łącznej wartości nominalnej emisji nie wyższej niż 75.000.000 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych o okresie zapadalności do 48 miesięcy” – wyrażone zostały zgody przez: -----

- Zarząd spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – mocą Uchwały nr 5/2025 z dnia 21 maja 2025 roku, która to uchwała została załączona do niniejszego aktu notarialnego w oryginale, -----
- Radę Nadzorczą spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – mocą Uchwały Nr XI/2025 z dnia 16 maja 2025 roku, która to uchwała została załączona do niniejszego aktu notarialnego w odpisie poświadczonym za zgodność z oryginałem przez czyniącego Notariusza w dniu dzisiejszym, tj. 27 maja 2025 roku, za Rep. A nr 5533/2025, -----
- na dokonanie dokumentowanej tym aktem czynności, nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki, -----
- wobec powyższych uchwał – na dzień złożenia niniejszego oświadczenia – nie zostało wszczęte postępowanie o uchylenie, unieważnienie, bądź uznanie za nieistniejące przedmiotowych uchwał. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART.777 §1 PKT.5) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1. Paweł Korzeniowski i Anna Maria Więzowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczą, że: -----

- 1) w dniu 27 maja 2025 roku Zarząd Spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach (adres



Spółki: 96-100 Skierniewice, ulica Unii Europejskiej nr 18A, REGON: 100522155, NIP: 8361812427), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000372753 – podjął Uchwałę nr V/2025 w sprawie emisji obligacji serii F, na mocy której Emitent wyemituje 60.000zł (sześćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych, na okaziciela („**Obligacje**”), o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii F emitowanych przez JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach” („**Warunki Emisji**”), z których to Warunków Emisji m.in. wynika, że: -----

- a) Obligacje są emitowane w trybie przewidzianym w art.33 pkt.1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (jednolity tekst: Dz. U. z 2024 roku, poz.708) („Ustawa o obligacjach”), -----
- b) cena emisyjna jednej Obligacji równa jest 1.000zł (jeden tysiąc złotych) („**Cena Emisyjna**”); -----
- c) zgodnie z pkt.5 oraz 8-10 Warunków Emisji Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia świadczeń na rzecz Obligatariuszy: -----
 - wykupu Obligacji zgodnie z pkt.8-10 Warunków Emisji, -----
 - zapłaty Odsetek zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji, -----
 - spełnieniu innych zobowiązań określonych w Warunkach Emisji, -
- d) z zastrzeżeniem pkt.9-10 Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi w dniu 20.06.2029r. (dwudziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego dziewiątego roku) („**Dzień Wykupu**”), przy czym wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w dniu ustalonym zgodnie z pkt.9-10 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):-----
 - na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt.9 Warunków Emisji („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”) -----

lub -----

- na żądanie Obligatariusza w trybach określonych w pkt.10 Warunków Emisji („Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariuszy”) -----

lub -----

- z mocy prawa, w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt.8.4 oraz 8.5 Warunków Emisji,-----

- e) z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej 1 (jednej) Obligacji określoną w pkt.3.4 Warunków Emisji, pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej Obligacji („Należność Główna”) powiększonej o naliczoną a niezapłaconą kwotę odsetek należną z tytułu jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy lub w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji za okres krótszy, o którym mowa w punkcie 5.3.2 Warunków Emisji, obliczoną zgodnie z punktem 5.4 Warunków Emisji („Kwota Odsetek”) wyliczoną zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji,-----
- f) zgodnie z pkt.9 Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Kwoty Wcześniejszego Wykupu za każdą wskazaną w zawiadomieniu opisanym w pkt.9.1 Warunków Emisji Obligację podlegającą wykupowi (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównnej) powiększonej o premię ustaloną zgodnie z poniższą tabelą („Premia”):

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczona jako procent wykupowanej Należności Głównnej Obligacji
--------------------------	---

1	0,8%
2	0,6%
3	0,4%
4	0,1%

- g) z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji, wykup Obligacji zgodnie z pkt.10 Warunków Emisji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty płatnej odpowiednio w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji, stanowiącą odpowiednio Należność Główną (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) powiększoną o Kwotę Odsetek narosłych w odniesieniu do Należności Głównej (lub, odpowiednio, jej części) od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 („Kwota Wcześniejszego Wykupu”) za każdą Obligację podlegającą wykupowi (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej), -----
- h) z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu, przy czym poprzez wykupioną Obligację należy rozumieć Obligację, za którą Emitent uiścił na rzecz Obligatariusza kwotę należną tytułem wykupu Obligacji, wszelkie inne świadczenia oraz należności uboczne z tytułu

wykupowanej Obligacji (w tym Odsetki należne od wykupowanej Obligacji oraz odsetki za opóźnienie), -----

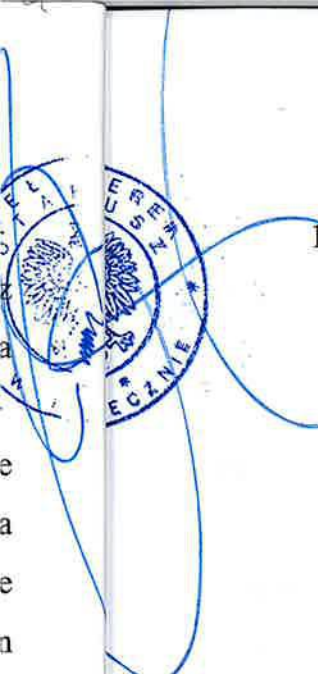
- i) zgodnie z pkt.1.1.70 Warunków Emisji odsetki od Obligacji będą naliczane według zmiennej stopy procentowej obliczanej zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej) („Odsetki”); Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Poszczególne Okresy Odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt.5.2 Warunków Emisji: -----

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3	Kolumna 4	Kolumna 5	Kolumna 6
1	Dzień Emisji	20.12.2025	15.12.2025	Dzień Emisji - 3 Dni Robocze	20.12.2025
2	20.12.2025	20.06.2026	15.06.2026	17.12.2025	20.06.2026
3	20.06.2026	20.12.2026	14.12.2026	17.06.2026	20.12.2026
4	20.12.2026	20.06.2027	14.06.2027	16.12.2026	20.06.2027
5	20.06.2027	20.12.2027	13.12.2027	16.06.2027	20.12.2027
6	20.12.2027	20.06.2028	12.06.2028	15.12.2027	20.06.2028
7	20.06.2028	20.12.2028	13.12.2028	14.06.2028	20.12.2028
8	20.12.2028	20.06.2029	13.06.2029	15.12.2028	20.06.2029

- j) odsetki za opóźnienie naliczane będą w wysokości ustawowej,-----
k) zgodnie z Warunkami Emisji obligacje będą zabezpieczone poprzez poręczenie udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń, -----

- 2) w dniu 21.05.2025r. (dwudziestego pierwszego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku) Emitent złożył wstępne propozycje nabycia łącznie 75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) Obligacji („Propozycje Nabycia”), o wartości nominalnej jednej Obligacji równej 1.000zł (jeden tysiąc złotych), po Cenie Emisyjnej wybranym inwestorom („Obligatariusze”), którzy przyjęli wstępne Propozycje Nabycia Obligacji w łącznej ilości 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o łącznej wartości 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych), -----
- 3) w dniu 27 maja 2025 roku Emitent oraz spółka pod firmą: BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Chmielna nr 73, 00-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000zł (pięć tysięcy złotych)) („Administrator Zabezpieczeń”) zawarli umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem Weksła Własnego, o którym mowa w Warunkach Emisji w rozumieniu art.29 Ustawy o Obligacjach i zlecił mu wykonywanie względem tego Weksła Własnego, praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. -----

§2.1. Paweł Korzeniowski i Anna Maria Więzowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że w dniu 27 maja 2025 roku Spółka zawarła z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia („Umowa Poręczenia”), z której wynika, że: -----

- 
- 1) Poręczyciel zobowiązał się, na zasadzie art.876 i następnych Kodeksu Cywilnego, nieodwołalnie i bezwarunkowo, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art.29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez obligatariuszy, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („**Zobowiązania Zabezpieczone**”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („**Poręczenie**”),-----
 - 2) Ponadto, Poręczyciel będzie zobowiązany zwrócić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie udokumentowane i uzasadnione opłaty, koszty i wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń związane z Umową Poręczenia a dotyczące windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej,-----
 - 3) Wszelkie zobowiązania Poręczyciela niezapłacone w terminie wymagalności będą powodowały konieczność zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej,-----
 - 4) Zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy Poręczenia ograniczony jest do kwoty 66.000.000zł (sześćdziesiąt sześć milionów złotych),-----
 - 5) poręczenie, o którym mowa powyżej udzielone zostało na okres do dnia 31.12.2032r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego drugiego roku),-----
 - 6) Poręczyciel stosownie do treści Warunków Emisji zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt.5) Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 31.12.2032r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego

drugiego roku); -----

Kopia Umowy Poręczenia stanowi załącznik do niniejszego aktu. -----

2. Paweł Korzeniowski i Anna Maria Więzowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że w zakresie wynikających z Umowy Poręczenia opisanej w §2 ust.1 powyżej oraz opisanych w §1 powyżej, Warunków Emisji – obowiązków: -----

a) zapłaty za każdą Obligację w Dniu Wykupu stosownie do pkt.8 Warunków Emisji Należności Główniej wraz z należną a niezapłaconą Kwotą Odsetek wyliczoną zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie -----

oraz -----

b) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.9 Warunków Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Główniej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu powiększonej o Premię wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie-----

oraz -----

c) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.10 Warunków Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Główniej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie-----

oraz -----

d) zapłaty odsetek od Obligacji w każdym Dniu Płatności Odsetek na zasadach określonych zgodnie z pkt .5 Warunków Emisji -----

oraz -----

e) zwrotu wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji wraz z odsetkami za opóźnienie-----

każdorazowo w kwotach określonych szczegółowo w Wezwaniu, o którym mowa w pkt.1) poniżej – **poddają reprezentowaną spółkę pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** – na rzecz Administratora Zabezpieczeń – **spółki pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną**

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020), działającej w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji, egzekucji z całego majątku, w trybie art.777 §1 pkt.5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 66.000.000zł (sześćdziesiąt sześć milionów złotych), zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższych obowiązków do zapłaty zaległych kwot, o których mowa powyżej („Kwoty do Zapłaty”), jest: -----

- 1) wezwanie Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń do zapłaty zaległych kwot („**Wezwanie**”), przy czym takie Wezwanie powinno: -----
 - a) być wysłane lub doręczane w inny sposób na ostatni adres siedziby Poręczyciela ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, -----
 - b) wzywać do zapłaty zaległych kwot w terminie co najmniej 7 (siedmiu) dni od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego Wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, -----
 - c) mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostać:
 - (i) doręczone Poręczycielowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (ii) doręczone Poręczycielowi w inny sposób – za potwierdzeniem odbioru, -----
 - d) dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt.c)(i) powyżej, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art.3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (jednolity tekst: Dz.U. z 2025 roku, poz.366), na ostatni adres siedziby Poręczyciela ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przy czym doręczenie, o którym mowa w pkt.c)(i) powyżej uznaje się za dokonane po upływie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej, -----
 - e) dowodem doręczenia w przypadku, o którym mowa w pkt.c)(ii) powyżej może być w szczególności protokół spisany w formie aktu notarialnego w trybie art.104 §3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku

Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.1001) ze zdarzenia polegającego na fizycznym dostarczeniu wezwania, o którym mowa powyżej pod ostatni adres siedziby Poręczyciela ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego-----

oraz-----

- 2) upływ terminu na zapłatę zaległych kwot w terminie wskazanym przez Administratora Zabezpieczeń w Wezwaniu,-----

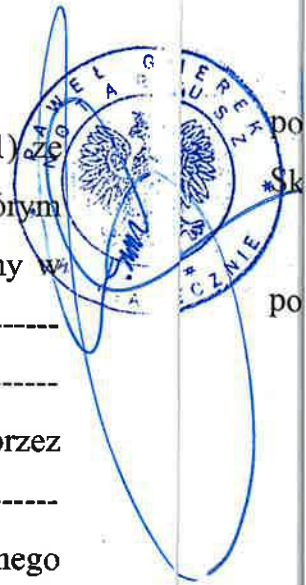
przy czym prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela Kwot do Zapłaty wskazanych w Wezwaniu, na rachunek bankowy wskazany w Wezwaniu.-----

3. Paweł Korzeniowski i Anna Maria Więzowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej w ust.1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Poręczyciel opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust.2 powyżej. -----

4. Paweł Korzeniowski i Anna Maria Więzowska działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31.12.2032r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego drugiego roku). -----

§3. Wypisy aktu wydawane będą spółkom pod firmami: MIRBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach, JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oraz Administratorowi Zabezpieczeń i Obligatariuszowi – w dowolnej liczbie. -----

§4. Stawający oświadczają, że w porozumieniu z Emitentem – koszty tego aktu



A
Na
Re
Wy
Op
1.
2.
łącz
Pias

ponosi spółka pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach. -----

§5. Czynność dokumentowana niniejszym aktem notarialnym jest wolna od podatku od czynności cywilnoprawnych. -----

§6. Opłaty: -----

- 1) wynagrodzenie Notariusza (taksa notarialna) – na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.1566) – z §3 pkt.7) ----- 4.000zł,
- 2) podatek od towarów i usług (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.41 ust.1 w związku z art.146ef ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.361 ze zm.) – 23% z 4.000zł, tj.----- 920zł.

W sumie pobrano 4.920zł (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia złotych).-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

Na oryginale aktu właściwe podpisy

Repertorium A Nr 5550/2025

Wypis ten wydano spółce pod firmą: MIRBUD 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 2024 roku, poz.1566) – w kwocie 78zł,
 2. podatek od towarów i usługi (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.146ef pkt.1) w związku z art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.361 ze zm.) – 23% z 78zł, tj. 17zł 94gr,
- łącznie opłaty: 95zł 94gr.

Piaseczno, dnia dwudziestego siódmego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku (27-05-2025r.).



Notariusz
Paweł Gmerek



Porozumienie do weksła własnego

wystawionego w Skierniewicach, dnia 27 maja 2025 roku przez:

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753, NIP: 8361812427, REGON: 100522155 oraz kapitał zakładowy w kwocie 173.000.000,00 PLN (w całości opłacony), reprezentowaną przez:

Kaję Mirgos – Kwiatkowską – Prezesa Zarządu

Reginę Biskupską – Wiceprezesa Zarządu

zwanego dalej **Wystawcą Weksła**,

na rzecz:

BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięć tysięcy złotych), reprezentowanej przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

zwaną dalej **Wierzycielem Wekslowym**

1. **Wystawca Weksła** oświadcza, że celem zabezpieczenia zobowiązań w stosunku do Wierzyciela Wekslowego, wynikających z **60.000** (sześćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do **60.000.000,00** zł (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych i 00/100), emitowanych na podstawie uchwały Zarządu Wystawcy nr **VI/2025** z dnia 27 maja 2025 roku („**Obligacje**”), wystawia weksel własny “in blanco”. Zobowiązania **Wystawcy Weksła** wobec **Wierzyciela Wekslowego** obejmują w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków w związku z dochodzeniem wykonania przez Wystawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Wystawcę oraz dochodzenia praw z weksła wobec Wystawcy.
2. W dniu 27 maja 2025 r. Emitent i Wierzyciel zawarli umowę, na mocy której Emitent ustanowił Wierzyciela Wekslowego administratorem zabezpieczeń, w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach m.in. dla weksła własnego in blanco.
3. W razie niewywiązania się w terminie przez **Wystawcę Weksła** z obowiązku zapłaty jakichkolwiek należności powstałych z tytułu Obligacji, a opisanych w punkcie 1, **Wierzyciel Wekslowy** jest uprawniony do wypełnienia weksła własnego “in blanco” na sumę wekslową obejmującą niezapłacone należności **Wierzyciela Wekslowego** wynikające lub związane z Obligacjami, opisane powyżej w punkcie 1, przy czym łączna kwota, na którą może zostać uzupełniony weksel nie będzie wyższa niż **60.000.000,00 zł (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100)**.
4. Przed wypełnieniem weksła kwotą należnej wierzytelności, **Wierzyciel Wekslowy** wezwie **Wystawcę Weksła** do zapłaty na piśmie, zakreślając **Wystawcy Weksła** termin 5 dni roboczych do zapłaty należnej wierzytelności.

5. W przypadku braku zapłaty kwoty wyliczonej zgodnie z pkt 3 Porozumienia Wekslowej przez **Wystawcę Weksła, Wierzyciel Wekslowy** – po wezwaniu, o którym mowa w pkt 4 Porozumienia Wekslowej - może wypełnić weksel i wezwać **Wystawcę Weksła** do jego wykupu.
6. **Wierzyciel Wekslowy** ma prawo opatrzyć weksel datą płatności nie krótszą niż w **5** dni po okazaniu.
7. **Weksel Własny** zawierać będzie klauzulę „**bez protestu**” oraz „**nie na zlecenie**”, oraz opatrzony będzie pieczęcią firmy oraz poświadczonymi przez notariusza podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Wystawcy Weksła.
8. O wypełnieniu weksła **Wierzyciel Wekslowy** zawiadomi **Wystawcę Weksła** pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania lub doręczone w inny sposób za potwierdzeniem odbioru przez **Wystawcę Weksła**.
9. **Wystawca Weksła** oświadcza, że ponosi pełną odpowiedzialność za wystawiony przez siebie weksel „in blanco” oraz ponosi odpowiedzialność za bezwarunkową zapłatę sumy pieniężnej z weksła.
10. **Wystawca Weksła** zobowiązuje się do każdorazowego informowania **Wierzyciela Wekslowego** o zmianie adresu.
11. Weksel podlega zwrotowi przez **Wierzyciela Wekslowego** na rzecz **Wystawcy Weksła** nie wcześniej niż 31 grudnia 2032 roku, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do zwrotu Wierzycielowi Wekslowemu, po uprzednim wygaśnięciu wszelkich zobowiązań wynikających z **Obligacji** i ich wyrejestrowaniu z KDPW, o ile w tym terminie nie zostanie wypełniony.

KAJA MONIKA
MIRGOS-
KWIATKOWSK
A

Elektronicznie
podpisany przez KAJA
MONIKA MIRGOS-
KWIATKOWSKA
Data: 2025.05.27
19:07:58 +02'00'

REGINA
BISKUPSKA

Elektronicznie
podpisany przez
REGINA BISKUPSKA
Data: 2025.05.27
19:10:36 +02'00'

.....
Wystawca Weksła

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Stanisław
Marek Bagiński
Data: 2025.05.27 18:48:25 CEST

.....
Wierzyciel Wekslowy

REPERTORIUM A NR 5544 /2025



AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku (27-05-2025), przede mną – **PAWŁEM GMERKIEM** – Notariuszem w Piasecznie, działającym w Kancelarii Notarialnej przy ulicy Kościuszki nr 17, przybyłym do budynku przy ulicy Unii Europejskiej nr 18A w Skierniewicach – stawiły się: -----

1. **Kaja Monika MIRGOS-KWIATKOWSKA** (PESEL: 90080402146), zamieszkała pod adresem: 02-627 Warszawa, ulica Naruszewicza nr 27 m.505 – **Prezes Zarządu**,-----
2. **Regina Maria BISKUPSKA** (PESEL: 60100206182), zamieszkała pod adresem: 96-100 Skierniewice, ulica Rawska nr 71A m.73 – **Wiceprezes Zarządu**, -----

obie działające przy niniejszym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** (adres Spółki: 96-100 Skierniewice, ulica Unii Europejskiej nr 18A, REGON: 100522155, NIP: 8361812427), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000372753, zwanej w dalszej części niniejszego aktu: „**Spółką**” lub „**Emitentem**”, umocowane do łącznej reprezentacji Spółki – na podstawie załączonego do niniejszego aktu wydruku komputerowego odpowiadającego odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, wygenerowanego na podstawie art.4 ust.4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.979) ze strony Centralnej Informacji Krajowego Rejestru

Sądowego: <https://ekrs.ms.gov.pl> – w dniu dzisiejszym, tj. 27 maja 2025 roku, godz. 4⁵⁴. -----

Tożsamość Stawających Notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych: ad.1 – DHM 446329 (ważny do dnia 25 marca 2034 roku) i ad.2 – DFW 939344 (ważny do dnia 2 marca 2033 roku), zaś podane adresy zamieszkania – na podstawie oświadczeń. -----

Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach zapewniają, że: -----

- dane zawarte w powołanym wyżej wydruku z rejestru przedsiębiorców nie uległy żadnym zmianom, -----
- nie zachodzą jakiejkolwiek 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, -----
- Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub podobne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, -----
- zgodnie z brzmieniem: §27 ust.2 lit.1) a także na podstawie: art.368 §1 Kodeksu spółek handlowych, art.2 ust.1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.708) oraz §31 ust.2 Statutu Spółki – „na: -----
 - emisję do 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) sztuk Obligacji serii F o wartości nominalnej jednej obligacji równej 1 000 PLN (jeden tysiąc złotych), po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej oraz o łącznej wartości nominalnej do 60.000.000 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych) („Obligacje”) na warunkach według uznania Zarządu Spółki, -
 - ustanowienie wymaganych zabezpieczeń zobowiązań Emitenta z tytułu emisji Obligacji na warunkach opisanych w warunkach emisji Obligacji, w szczególności na wystawienie przez Emitenta weksla

własnego, wraz ze złożeniem stosownego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie artykułu 777 §1 pkt.5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta z weksla -----

- wyrażone zostały zgody przez: -----
 - Zarząd spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – mocą Uchwały nr V/2025 z dnia 27 maja 2025 roku,-----
 - Radę Nadzorczą spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach – mocą Uchwały Nr XII/2025 z dnia 27 maja 2025 roku, -----
- które to uchwały zostały załączone do niniejszego aktu notarialnego w oryginale,-----
- na dokonanie dokumentowanej tym aktem czynności, nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu Spółki, -----
- wobec powyższych uchwał – na dzień złożenia niniejszego oświadczenia – nie zostało wszczęte postępowanie o uchylenie, unieważnienie, bądź uznanie za nieistniejące przedmiotowych uchwał. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART.777 §1 PKT.5) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

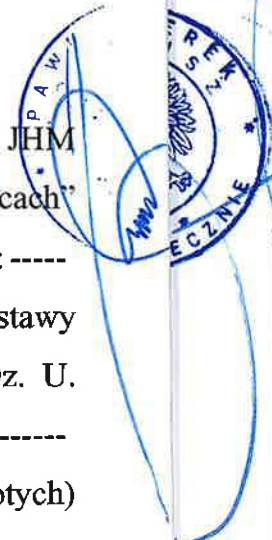
§1. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że: -----

- 1) w dniu 27 maja 2025 roku Zarząd Spółki podjął Uchwałę nr V/2025 w sprawie emisji obligacji serii F, na mocy której Emitent wyemituje 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych, na okaziciela („Obligacje”), o wartości nominalnej 1.000zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych), dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy określone zostały

w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii F emitowanych przez JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach”

(„**Warunki Emisji**”), z których to Warunków Emisji m.in. wynika, że: -----

- a) Obligacje są emitowane w trybie przewidzianym w art.33 pkt.1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (jednolity tekst: Dz. U. z 2024 roku, poz.708) („Ustawa o obligacjach”), -----
- b) cena emisyjna jednej Obligacji równa jest 1.000zł (jeden tysiąc złotych) („**Cena Emisyjna**”),-----
- c) zgodnie z pkt.5 oraz 8-10 Warunków Emisji Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia świadczeń na rzecz Obligatariuszy: -----
 - wykupu Obligacji zgodnie z pkt.8-10 Warunków Emisji, -----
 - zapłaty Odsetek zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji,-----
 - spełnieniu innych zobowiązań określonych w Warunkach Emisji, -
- d) z zastrzeżeniem pkt.9-10 Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi w dniu 20.06.2029r. (dwudziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego dziewiątego roku („**Dzień Wykupu**”), przy czym wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w dniu ustalonym zgodnie z pkt.9-10 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):-----
 - na żądanie Emitenta w trybie określonym w pkt.9 Warunków Emisji („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”) -----
lub-----
 - na żądanie Obligatariusza w trybach określonych w pkt.10 Warunków Emisji („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariuszy**”) -----
lub-----
 - z mocy prawa, w szczególności w przypadku, o którym mowa w pkt.8.4 oraz 8.5 Warunków Emisji,-----
- e) z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz



Obligatariusza za każdą Obligację obliczoną na daną chwilę – kwotę równą wartości nominalnej 1 (jednej) Obligacji określonej w pkt.3.4 Warunków Emisji, pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane na poczet spłaty wartości nominalnej Obligacji („Należność Główna”) powiększonej o naliczoną a niezapłaconą kwotę odsetek należną z tytułu jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy lub w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji za okres krótszy, o którym mowa w punkcie 5.3.2 Warunków Emisji, obliczoną zgodnie z punktem 5.4 Warunków Emisji („Kwota Odsetek”) wyliczoną zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji,-----

- f) zgodnie z pkt.9 Warunków Emisji wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Kwoty Wcześniejszego Wykupu za każdą wskazaną w zawiadomieniu opisanym w pkt.9.1 Warunków Emisji Obligację podlegającą wykupowi (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównnej) powiększonej o premię ustaloną zgodnie z poniższą tabelą („Premia”):

Numer Okresu Odsetkowego	Dodatkowa płatność z tytułu realizacji Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta liczona jako procent wykupowanej Należności Głównnej Obligacji
1	0,8%
2	0,6%
3	0,4%
4	0,1%

- g) z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji, wykup Obligacji zgodnie z pkt.10 Warunków Emisji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza kwoty płatnej odpowiednio w

Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji, stanowiącą odpowiednio Należność Główną (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) powiększoną o Kwotę Odsetek narosłych w odniesieniu do Należności Głównej (lub, odpowiednio, jej części) od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do odpowiednio Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO (włącznie), Dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie) lub dnia wcześniejszego wykupu zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 („Kwota Wcześniejszego Wykupu”) za każdą Obligację podlegającą wykupowi (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej), -----

- h) z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu, przy czym poprzez wykupioną Obligację należy rozumieć Obligację, za którą Emitent uiścił na rzecz Obligatariusza kwotę należną tytułem wykupu Obligacji, wszelkie inne świadczenia oraz należności uboczne z tytułu wykupowanej Obligacji (w tym Odsetki należne od wykupowanej Obligacji oraz odsetki za opóźnienie), -----
- i) zgodnie z pkt.1.1.70 Warunków Emisji odsetki od Obligacji będą naliczane według zmiennej stopy procentowej obliczanej zgodnie z postanowieniami punktu 5.5 (Ustalenie Stopy Procentowej) („Odsetki”); Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Poszczególne Okresy Odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt.5.2 Warunków Emisji: -----

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw dla Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Ustalenia Stopy Procentowej Okresu Odsetkowego wskazanego w kolumnie 1	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3	Kolumna 4	Kolumna 5	Kolumna 6
1	Dzień Emisji	20.12.2025	15.12.2025	Dzień Emisji - 3 Dni Robocze	20.12.2025
2	20.12.2025	20.06.2026	15.06.2026	17.12.2025	20.06.2026
3	20.06.2026	20.12.2026	14.12.2026	17.06.2026	20.12.2026
4	20.12.2026	20.06.2027	14.06.2027	16.12.2026	20.06.2027
5	20.06.2027	20.12.2027	13.12.2027	16.06.2027	20.12.2027
6	20.12.2027	20.06.2028	12.06.2028	15.12.2027	20.06.2028
7	20.06.2028	20.12.2028	13.12.2028	14.06.2028	20.12.2028
8	20.12.2028	20.06.2029	13.06.2029	15.12.2028	20.06.2029

- j) odsetki za opóźnienie naliczane będą w wysokości ustawowej, -----
- k) zgodnie z pkt.4.5 Warunków Emisji, Obligacje będą zabezpieczone m.in. poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego in blanco na rzecz Administratora Zabezpieczeń („Weksel Własny”) wraz z porozumieniem wekslowym zawierającym warunki wypełnienia weksla („Porozumienie Wekslowe”), przy czym w dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art.777 §1 pkt.5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 60.000.000zł

(sześćdziesiąt milionów złotych) co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksła Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Weksła Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2032 roku oraz wielokrotnego pobierania kolejnych wypisów aktu notarialnego, -----

co potwierdzają okazane Warunki Emisji, których kopia stanowi załącznik do aktu, -----

- 2) w dniu 21.05.2025r. (dwudziestego pierwszego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku) Emitent złożył wstępne propozycje nabycia łącznie 75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) Obligacji („Propozycje Nabycia”), o wartości nominalnej jednej Obligacji równej 1.000zł (jeden tysiąc złotych), po Cenie Emisyjnej wybranym inwestorom („Obligatariusze”), którzy przyjęli wstępne Propozycje Nabycia Obligacji w łącznej ilości 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o łącznej wartości 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych), -----
- 3) w dniu 27 maja 2025 roku Emitent oraz spółka pod firmą: BSWW TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Chmielna nr 73, 00-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000zł (pięć tysięcy złotych)) („Administrator Zabezpieczeń”) zawarli umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem Weksła Własnego, o którym

mowa w Warunkach Emisji w rozumieniu art.29 Ustawy o Obligacjach i zlecił mu wykonywanie względem tego Weksła Własnego, praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. -----

§2.1. W dniu 27 maja 2025 roku Emitent sporządził Weksel Własny oraz zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Porozumienie Wekslowe, z których wynika, że: -----

- 1) na zabezpieczenie zapłaty wszelkich wierzytelności wobec Emitenta wynikających z Obligacji, Emitent wydaje Administratorowi Zabezpieczeń Weksel Własny oraz zawiera z Administratorem Zabezpieczeń Porozumienie Wekslowe,-----
- 2) Weksel Własny zawiera wpisy: oznaczenie Emitenta, klauzulę „bez protestu”, klauzulę „nie na zlecenie”, oraz opatrzony jest podpisem poświadczonym notarialnie osób uprawnionych do reprezentacji Emitenta, który pozostaje wystawcą Weksła Własnego, -----
- 3) Emitent upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia Weksła Własnego: (i) kwotą odpowiadającą kwocie zadłużenia Emitenta z tytułu Obligacji – wraz z Odsetkami i wszelkimi należnościami ubocznymi – w przypadku niewykonania przez Emitenta, w całości lub w części, jakichkolwiek zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w terminach i na warunkach wynikających z Warunków Emisji, przy czym maksymalna kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny nie może przekroczyć kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych), (ii) terminem i miejscem płatności oraz (iii) innymi brakującymi elementami i wszelkimi innymi klauzulami,-----
- 4) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienia Weksła Własnego jest dzień 31.12.2032r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego drugiego roku), -----

co potwierdza okazany Weksel Własny wraz z Porozumieniem Wekslowym. ---

2. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska
działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **JHM DEVELOPMENT Spółka**

Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że w zakresie wynikających z Weksla Własnego opisanego w §2 ust.1 powyżej oraz opisanych w §1 powyżej – Warunków Emisji – obowiązków:-----

- a) zapłaty za każdą Obligację w Dniu Wykupu stosownie do pkt.8 Warunków Emisji Należności Głównej wraz z należną a niezapłaconą Kwotą Odsetek wyliczoną zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie -----

oraz -----

- b) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.9 Warunków Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu powiększonej o Premię wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie-----

oraz -----

- c) zapłaty w Dniu Wcześniejszego Wykupu stosownie do pkt.10 Warunków Emisji za każdą Obligację (lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednią część Należności Głównej) Kwoty Wcześniejszego Wykupu wraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie-----

oraz -----

- d) zapłaty odsetek od Obligacji w każdym Dniu Płatności Odsetek na zasadach określonych zgodnie z pkt.5 Warunków Emisji -----

oraz -----

- e) zwrotu wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z Obligacji wraz z odsetkami za opóźnienie-----

každorazowo w kwotach określonych szczegółowo w Wezwaniu, o którym mowa w pkt.1) poniżej – **poddają reprezentowaną spółkę pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach** – na rzecz Administratora Zabezpieczeń – **spółki pod firmą BSWW TRUST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020)**, działającej w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji, **egzekucji z całego majątku, w trybie art.777 §1 pkt.5 Kodeksu**

postępowania cywilnego do kwoty 60.000.000zł (sześćdziesiąt milionów złotych), zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższych obowiązków do zapłaty zaległych kwot, o których mowa powyżej („Kwoty do Zapłaty”), jest: -----

- 1) wezwanie Spółki przez Administratora Zabezpieczeń do zapłaty zaległych kwot („Wezwanie”), przy czym takie Wezwanie powinno: -----
 - a) być wysłane lub doręczane w inny sposób na ostatni adres siedziby Spółki ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, -----
 - b) wzywać do zapłaty zaległych kwot w terminie co najmniej 5 (pięciu) dni roboczych (przy czym przez dzień roboczy rozumie się dzień, inny niż sobota lub niedziela, niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej) od dnia doręczenia Spółce takiego Wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność, ----
 - c) mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostać:
 - (i) doręczone Spółce pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub
 - (ii) doręczone Spółce w inny sposób – za potwierdzeniem odbioru,-
 - d) dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt.c)(i) powyżej, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art.3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (jednolity tekst: Dz.U. z 2025 roku, poz.366), na ostatni adres siedziby Spółki ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przy czym doręczenie, o którym mowa w pkt.c)(i) powyżej uznaje się za dokonane po upływie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej, -----
 - e) dowodem doręczenia w przypadku, o którym mowa w pkt.c)(ii) powyżej może być w szczególności protokół spisany w formie aktu notarialnego w trybie art.104 §3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.1001) ze zdarzenia polegającego na fizycznym dostarczeniu wezwania, o którym mowa powyżej pod ostatni adres siedziby Spółki ujawniony w rejestrze

przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego-----

oraz-----

- 2) upływ terminu na zapłatę zaległych kwot w terminie wskazanym przez Administratora Zabezpieczeń w Wezwaniu,-----

przy czym prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Spółki Kwot do Zapłaty wskazanych w Wezwaniu, na rachunek bankowy wskazany w Wezwaniu. -----

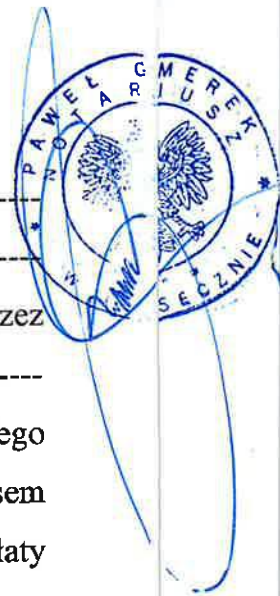
3. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Spółce, do kwoty wskazanej w ust.1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Spółce opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust.2 powyżej.-----

4. Kaja Monika Mirgos-Kwiatkowska i Regina Maria Biskupska działające w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31.12.2032r. (trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące trzydziestego drugiego roku). -----

§3. Wypisy aktu wydawane będą spółce pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach oraz Administratorowi Zabezpieczeń i Obligatariuszowi – w dowolnej liczbie. -----

§4. Koszty tego aktu ponosi spółka pod firmą: JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Skierniewicach. -----

§5. Czynność dokumentowana niniejszym aktem notarialnym jest wolna od podatku od czynności cywilnoprawnych. -----



A
Na
Re
Wy
w S
Op
1.
2.
łąc
Pia

§6. Opłaty: -----

- 1) wynagrodzenie Notariusza (taksa notarialna) – na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.1566) – z §3 pkt.7) ----- 4.000zł,
- 2) podatek od towarów i usług (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.41 ust.1 w związku z art.146ef ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.361 ze zm.) – 23% z 4.000zł, tj.----- 920zł.

W sumie pobrano 4.920zł (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia złotych).-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY

Na oryginale aktu właściwe podpisy

Repertorium A Nr 5545/2025

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

Opłaty:

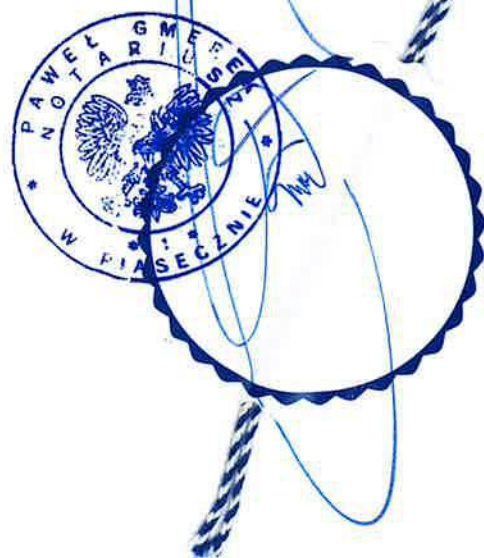
1. wynagrodzenie notariusza (taksa notarialna) – na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.1566) – w kwocie 78zł,
 2. podatek od towarów i usługi (VAT) – od wynagrodzenia Notariusza – na podstawie art.146ef pkt.1) w związku z art.41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 roku, poz.361 ze zm.) – 23% z 78zł, tj. 17zł 94gr,
- łącznie opłaty: 95zł 94gr.

Piaseczno, dnia dwudziestego siódmego maja dwa tysiące dwudziestego piątego roku (27-05-2025r.).



Notariusz

Paweł Gmerek



ZAŁĄCZNIK 7 - DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Definicje i objaśnienia skrótów niewskazane poniżej znajdują się w Punkcie 1 (*Definicje*) Warunków Emisji Obligacji stanowiących Załącznik nr 7 do niniejszej Noty Informacyjnej.

„**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505020, REGON: 147161309, NIP: 5252584345, o kapitale zakładowym: 5000,00 PLN (pięć tysięcy złotych), pełniącą funkcję administratora wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji.

„**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

„**Cesja**” ma znaczenie nadane w punkcie 4.6 Warunków Emisji.

„**Data Zabezpieczenia**” oznacza 31 grudnia 2032 r.

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

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

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

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

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

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

„**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, w którym zgodnie z Regulacjami KDPW zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty. Zgodnie z Regulacjami KDPW obowiązującymi w Dniu Emisji, Dzień Ustalenia Praw przypada na 5 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu lub Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta. W przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, lub wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z punktem 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji, będzie to odpowiedni dzień wynikający z Regulacji KDPW związany z wcześniejszym wykupem Obligacji.

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

„**Dzień Ustanowienia Zabezpieczenia**” oznacza dzień podjęcia przez zarząd i radę nadzorczą Emitenta uchwały w sprawie emisji Obligacji i ustalenia ostatecznych warunków emisji Obligacji, nie później niż przed wysłaniem Propozycji Nabycia Obligacji.

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

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

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

„**Dzień Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO**” oznacza dzień wykupu Obligacji w ramach wykonania Żądania Wcześniejszego Wykupu, ustalony na podstawie punktu 10.4.1. Warunków Emisji.

„**Dzień Wykupu**” oznacza dzień określony w punkcie 8.2 oraz 20 czerwca 2029 r.

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

„**Grupa Kapitałowa Emitenta**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz jego podmioty zależne, z wyłączeniem spółki Marywilska 44, wskazane w ostatnim zbadanym rocznym lub odpowiednio półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

W definicję Grupy Kapitałowej Emitenta jest włączana spółka Marywilska 44, w odniesieniu do punktu 7, 12.2, 12.3 i 12.20 Warunków Emisji, jeżeli pozostaje podmiotem zależnym Emitenta.

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

„**Hipoteka**” ma znaczenie nadane w punkcie 4.2. Warunków Emisji.

„**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

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

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

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

„**Kwota Częściowego Wykupu**” oznacza każdą z kwot wykupu Obligacji w danym Dniu Wykupu, wskazanych w punkcie 8.2 Warunków Emisji.

„**Kwota do Zapłaty**” oznacza kwotę równą wartości: (i) Kwoty Odsetek; (ii) Kwoty Częściowego Wykupu; (iii) Należności Główniej, (iv) Kwoty Wcześniejszego Wykupu lub kwotę premii, o której mowa

w punkcie 9.4 Warunków Emisji, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Warunkami Emisji.

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

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

„**Marża**” oznacza element składowy Stopy Procentowej, wynoszący **395** punktów bazowych w skali roku dla danego Okresu Odsetkowego.

„**Marywilska 44**” oznacza Marywilska 44 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000359265, posiadającą numer REGON: 142434636, NIP: 5242711428.

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

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

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

„**Nieruchomość**” lub „**Nieruchomości**” oznacza Nieruchomość 1.

„**Nieruchomość 1**” oznacza nieruchomość składającą się z działki nr ew. 74/234, 74/236 i 18/94, obręb nr G-1, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę nr KW LD1M/00104088/3, zlokalizowaną w Łodzi przy ul. Wróblewskiego 26/30, będącej w posiadaniu Emitenta, przy czym dla działek o numerach ewidencyjnych 18/88, 18/90, 18/89 i 18/93 ujawnionych na Dzień Ustanowienia Zabezpieczenia w tej samej księdze wieczystej, zostały złożone wnioski o wyodrębnienie ich do oddzielnych ksiąg wieczystych i na działkach tych nie zostanie ustanowiona Hipoteka wobec czego, do działek tych nie stosuje się procedury uchylenia Hipoteki wskazanej w punkcie 4.2.9 Warunków Emisji.

„**Nieruchomość Dodatkowa**” oznacza każdą nieruchomość, która: (i) na skutek zmiany Warunków Emisji opisanej w punkcie 4.2.9 lub 4.2.10 Warunków Emisji zostanie objęta Hipoteką oraz (ii) stanowi własność Emitenta lub spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD lub jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz Emitenta lub podmiotu z Grupy Kapitałowej MIRBUD.

„**Nieruchomość Ubezpieczona**” oznacza Przedmiot Hipoteki inny niż będący nieruchomością (i) niezabudowaną (stanowiącą grunty) lub (ii) zabudowaną budynkami przeznaczonymi do rozbiórki lub (iii) zabudowaną częściami budynków przeznaczonymi do rozbiórki lub (iii) zabudowaną budynkami dawnej elektrociepłowni EC2 w Łodzi stanowiące budynki przeznaczone do rozbiórki lub budynki objęte ochroną konserwatorską

„**Obligacje serii E**” oznacza 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą E, o maksymalnym terminie wykupu przypadającym w dniu 17 grudnia 2025 roku, objętych kodem ISIN: PLJHMDL00034, wyemitowanych przez Emitenta;

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

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), przy czym: (i) pierwszy Okres Odsetkowy może być krótszy, gdyby Dzień Emisji przypadł później niż **20 czerwca 2025 roku**; oraz (ii) w przypadku wykonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami punktu 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji, ostatni Okres Odsetkowy zakończy się w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariuszy, w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO, w Dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub dniu, o którym mowa w punkcie 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

„**PLN**” oznacza walutę złoty polski.

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

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

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

„**Poręczyciel Dodatkowy**” oznacza Podmiot Zobowiązany, inny niż Emitent lub Poręczyciel.

„**Poręczenie**” ma znaczenie nadane w punkcie 4.4. Warunków Emisji.

„**Poręczenie Dodatkowe**” ma znaczenie nadane w punkcie 4.3. Warunków Emisji.

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

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

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

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

„**Procedura ZRID**” oznacza planowane wyłączenie za odszkodowaniem (zgodnie z procedurą przewidzianą ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych dalej zwaną „Ustawą ZRID”) części działki 74/236 stanowiącej część Nieruchomości 1, w związku z realizacją przez Emitenta we współpracy z Miastem Łódź inwestycji drogowej polegającej m.in. na rozbudowie drogi publicznej w Łodzi na odcinku od projektowanego ronda na osi ul. Różanej do ul. Felsztyńskiego.

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

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

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

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

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

„**Siedziba**” oznacza siedzibę Emitenta ujawnioną w Krajowym Rejestrze Sądowym.

„**Spółka**” lub „**JHM Development**” oznacza Emitenta.

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

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

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

„**Uprawniony Biegły**” lub „**Rzecznik**” oznacza każdego rzeczoznawcę majątkowego posiadającego doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny, co uzasadnia jego wybór, oraz zachowującego bezstronność i niezależność, o którym mowa w art. 30 Ustawy o Obligacjach,

działającego w ramach: CBRE sp. z o.o., Colliers International Poland sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska sp. z o.o., Jones Lang Lasalle sp. z o.o., Knight Frank sp. z o.o., Savills sp. z o.o., Emmerson Evaluation Sp. z o.o., Axi Immo Valuation & Advisory sp. z o.o. lub inny podmiot, na który wyrazili zgodę Obligatariusze w odpowiedniej Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy.

„**Ustawa Deweloperska**” oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

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

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

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

„**Warunki Emisji**” oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji.

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

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

„**Zabezpieczenia**” oznacza łącznie Hipotekę, Cesję, Poręczenie Dodatkowe, Poręczenie oraz Weksel Własny, wraz ze stosownymi oświadczeniami o poddaniu się egzekucji opisanymi w punkcie 4 Warunków Emisji, a każde z nich zwane będzie „**Zabezpieczeniem**”.

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

- a) umowy pożyczki, kredytu, faktoringu z regresem i faktoringu odwróconego,
- b) leasingu (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych w rozumieniu MSSF16 wynikających z użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu),
- c) emisji dłużnych papierów wartościowych,
- d) (bez podwójnego liczenia) udzielonego poręczenia lub gwarancji przystąpienia do długu, przejęcia zobowiązań lub negatywnej wyceny mark-to-market transakcji pochodnych zabezpieczających Emitenta lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych.

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