



**Paweł Cupriak, Marcin Łaski i Partnerzy,
Notariusze Spółka Partnerska
ul. Grzybowska 2 lok. 26 B
00-131 Warszawa
tel. 22 436 04 60 - 3
e-mail: notariusz@cupriak.pl**

Repertorium A nr 7543/2026

W Y P I S

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (25.06.2026 r.) w obecności **Michała Maksymiuka**, notariusza w Warszawie, prowadzącego Kancelarię Notarialną na zasadach spółki partnerskiej w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26B (KRS 0000319635), przybyłego do budynku przy ulicy Złotej 59, 00-120 Warszawa, odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii F wyemitowanych przez spółkę pod firmą **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Skierniewicach („Zgromadzenie”) (adres: ulica Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice, REGON: 100522155, NIP: 8361812427), kapitał zakładowy w wysokości 173.000.000,00 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) w całości opłacony, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000372753 („Emitent”), z którego to Zgromadzenia czyniący notariusz sporządził w tym dniu, w ww. budynku przy ulicy Złotej 59, 00-120 Warszawa, niniejszy protokół.-----

Przy niniejszym akcie okazano informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną dla Emitenta na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 25 czerwca 2026 roku.-----

PROTOKÓŁ
ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY OBLIGACJI SERII H

§ 1. Zgromadzenie otworzył Pan **Piotr Smoluch** (według oświadczenia zamieszkały: ul. Broniwoja 3 m. 16, 02-655 Warszawa, legitymujący się dowodem osobistym CDC329836 z terminem ważności do dnia 22 sierpnia 2026 roku, PESEL 81101806058, którego tożsamość notariusz stwierdził na podstawie dokumentu powołanego przy jego nazwisku), jako osoba wyznaczona przez Zarząd Emitenta („**Otwierający Zgromadzenie**”). Otwierający Zgromadzenie oświadczył, że na dzień 25 czerwca 2026 roku na godz. 10:00 zostało zwołane przez Zarząd Emitenta pod adresem ul. Złota 59, V piętro, 00-120 Warszawa, w siedzibie Haitong Bank, S.A., Oddział w Polsce, Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii F wyemitowanych przez Emitenta, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. pod numerem ISIN: PLJHMDL00042 („**Obligacje**”), z możliwością uczestnictwa w obradach Zgromadzenia oraz wykonywania na nim prawa głosu z Obligacji przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz z następującym porządkiem obrad: -----

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

W tym miejscu Otwierający Zgromadzenie odczytał oświadczenie złożone przez Zarząd Emitenta, zgodnie z którym skorygowana łączna wartość nominalna obligacji wynosi 60.000.000 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych), które to oświadczenie stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego protokołu. -----

Do p
Otwie
kandy
OBLI
Warsz
innyel
zgrom
uchwa
środkó
podjęc

wyer

Zgroma
Obligacj
odbywaj

Uchwała

Otwierają
oddano 5
siedem
Obligatari
głosów „
(dziewięć
nominalne

Do punktu 2 porządku obrad:-----

Otwierający Zgromadzenie zaproponował wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Zgłoszono kandydaturę Pana **Piotra Smołucha**, będącego pełnomocnikiem MICHAEL/STRÖM OBLIGACJI KORPORACYJNYCH 2 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, obligatariusza posiadającego Obligacje, który wyraził zgodę na kandydowanie; innych kandydatur nie zgłoszono. Otwierający Zgromadzenie wskazał adres e-mail: zgromadzenieobligatariuszy@jhmdevelopment.pl jako właściwy do głosowania nad najbliższą uchwałą przez Obligatariuszy uczestniczących w obradach Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Wobec czego Otwierający Zgromadzenie zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr I/2026
z dnia 25 czerwca 2026 roku
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii F
wyemitowanych 1 lipca 2025 r. przez JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
w sprawie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia

§ 1

Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji, działając na podstawie art. 59 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, postanawia wybrać na Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy Obligacji odbywającego się w dniu 25 czerwca 2026 roku w Warszawie Pana **Piotra Smołucha**.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.-----

Otwierający Zgromadzenie stwierdził, że w głosowaniu tajnym nad powzięciem uchwały oddano 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) ważnych głosów z 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z czego 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) głosów „za”, przy braku głosów „wstrzymujących się” oraz przy braku głosów „przeciw”, co stanowi 95,83% (dziewięćdziesiąt pięć całych osiemdziesiąt trzy setne procent) skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, wobec czego uchwała powyższa została powzięta i na Przewodniczącego

Zgromadzenia został wybrany Pan **Piotr Smoluch**, reprezentujący MICHAEL/STRÖM OBLIGACJI KORPORACYJNYCH 2 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie. -----

Do punktu 3 i 4 porządku obrad:-----

Pan **Piotr Smoluch** wybór na Przewodniczącego Zgromadzenia przyjął i stwierdził, że Zgromadzenie zostało zwołane w sposób prawidłowy, w trybie art. 51 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z punktem 2 Regulaminu Zgromadzenia w związku z punktem 21 Warunków Emisji, poprzez ogłoszenie opublikowane w dniu 02 czerwca 2026 roku na stronie internetowej Emitenta <https://relacje.jhmdevelopment.pl/> raportu bieżącego EBI nr 04/2026. -----

Przewodniczący stwierdził, że zgodnie z postanowieniami punktu 2(h) Regulaminu Zgromadzenia część Obligatariuszy biorących udział w obradach Zgromadzenia, biorze udział w obradach Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej za pomocą wideokonferencji prowadzonej za pośrednictwem internetowej aplikacji o nazwie " MS Microsoft Teams", umożliwiającej wzajemną transmisję dźwięku i obrazu pomiędzy uczestnikami wideokonferencji, tj. dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia. Przewodniczący potwierdził, że sygnał dźwiękowy lub wideo lub komunikacja e-mail pozwala na weryfikację tożsamości przedstawicieli Obligatariuszy. Przedstawiciele Obligatariuszy oświadczyli Przewodniczącemu, że mogą wzajemnie komunikować się w czasie rzeczywistym ze wszystkimi osobami uczestniczącymi w Zgromadzeniu i dysponują możliwością wypowiadania się w toku obrad Zgromadzenia, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia. Przewodniczący poinformował, że wykonywanie prawa głosu przez przedstawicieli Obligatariuszy biorących udział w obradach Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej odbywać się będzie przy wykorzystaniu komunikacji e-mail poprzez wysłanie głosu na adres e-mail wskazany przy każdym głosowaniu przez Przewodniczącego. -----

Wobec
głosują
oraz o

Przewo
głosują
Lista b

Przewo
(pięciu)
mający
pięć cał
57.500
podejmc

Do punktu
Przewod
mail: zg
najbliższ
wykorzy
uchwały:

Uchwała nr

Zgromadz
1) otw

Wobec tego Przewodniczący zarządził sporządzenie listy Obligatariuszy biorących udział oraz głosujących podczas Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz osobiście. -----

Przewodniczący podpisał listę obecności oraz listę Obligatariuszy biorących udział oraz głosujących podczas Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Lista będzie stanowiła załącznik do protokołu. -----

Przewodniczący Zgromadzenia oświadczył, że na Zgromadzeniu reprezentowanych jest 5 (pięciu) Obligatariuszy posiadających 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) Obligacji mających prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu, stanowiących 95,83% (dziewięćdziesiąt pięć całych osiemdziesiąt trzy setne procenta) wszystkich obligacji serii F, uprawnionych do 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) głosów, w związku z czym jest ono zdolne do podejmowania wiążących uchwał. -----

Do punktu 5 porządku obrad:-----

Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy przedstawił porządek obrad, wskazał adres e-mail: zgromadzenieobligatariuszy@jhmdevelopment.pl jako właściwy do głosowania nad najbliższą uchwałą przez Obligatariuszy uczestniczących w obradach Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej i zaproponował powzięcie następującej uchwały:-----

Uchwała nr II/2026

z dnia 25 czerwca 2026 roku

Uchwała nr 2 Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii F

**Uchwała nr 3 wyemitowanych 1 lipca 2025 r. przez JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA
AKCYJNA**

w sprawie przyjęcia porządku obrad Zgromadzenia

Zgromadzenie Obligatariuszy postanawia przyjąć następujący porządek obrad: -----

- 1) otwarcie obrad Zgromadzenia; -----

- 2) wybór Przewodniczącego Zgromadzenia; -----
- 3) sporządzenie i podpisanie listy obecności; -----
- 4) sprawdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał; -----
- 5) podjęcie uchwały w sprawie przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia; -----
- 6) podjęcie uchwały w sprawie zmiany Warunków Emisji; -----
- 7) podjęcie uchwały w sprawie wypłaty jednorazowej dodatkowej premii dla Obligatariuszy; -----
- 8) zamknięcie Zgromadzenia. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia. -----

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu jawnym przeprowadzonym nad powzięciem uchwały oddano 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) ważnych głosów z 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z czego 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) głosów „za”, przy braku głosów „wstrzymujących się” oraz przy braku głosów „przeciw”, co stanowi 95,83% (dziewięćdziesiąt pięć całych osiemdziesiąt trzy setne procent) skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, wobec czego uchwała powyższa została powzięta większością 100 % (sto procent) głosów. -----

Do punktu 6 porządku obrad: -----

Przewodniczący Zgromadzenia wskazał adres e-mail: zgromadzenieobligatariuszy@jhmdevelopment.pl jako właściwy do głosowania nad najbliższą uchwałą przez Obligatariuszy uczestniczących w obradach Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej i zaproponował głosowanie nad uchwałą w następującym brzmieniu: -----

wyem

Zgromac

Obligacj

1 do War

ten spos

„7.1.2 Zc

Emitent :

Dzień Ba

„Wskaż

„Aktyw

Kapitał

odpowie

sprawoz

otrzymu

„7.1.2 Z

Emitent

Dzień Bc

„Wskaż

„Aktywa

Kapitał

odpowie

sprawoz

Zgromadze

uwzględni

Uchwała nr III/2026
z dnia 25 czerwca 2026 roku
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii F
wyemitowanych 1 lipca 2025 r. przez JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
w sprawie zmiany Warunków Emisji

§ 1

Zgromadzenie Obligatariuszy, działając na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 67 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, oraz pkt 4 Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego Załącznik nr 1 do Warunków Emisji, niniejszym postanawia wyrazić zgodę na zmianę Warunków Emisji w ten sposób, że pkt 7.1.2 Warunków Emisji Obligacji, w brzmieniu: -----

„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.” -----

otrzymuje nowe następujące brzmienie: -----

„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 0,375x. -----

„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.” -----

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy, postanawia przyjąć tekst jednolity Warunków Emisji, uwzględniający zmiany wskazane w ust. 1 – tekst jednolity zmienionych Warunków Emisji

stanowi Załącznik nr 2 do protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy. -----

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji na stronie internetowej Emitenta oświadczenia Emitenta o wyrażeniu zgody na zmianę Warunków Emisji zgodnie z art. 67 Ustawy o Obligacjach. -----

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu jawnym przeprowadzonym nad powzięciem uchwały oddano 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) ważnych głosów z 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z czego 57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset) głosów „za”, przy braku głosów „wstrzymujących się” oraz przy braku głosów „przeciw”, co stanowi 95,83% (dziewięćdziesiąt pięć całych osiemdziesiąt trzy setne procent) skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, wobec czego uchwała powyższa została powzięta większością 100 % (sto procent) głosów. -----

Do punktu 7 porządku obrad: -----

Przewodniczący Zgromadzenia przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałą w sprawie punktu 7) porządku obrad Zgromadzenia zapytał uczestników Zgromadzenia, czy chcą przeprowadzić dyskusję dotyczącą treści tej uchwały. Przeprowadzono dyskusję. Po dyskusji Przewodniczący Zgromadzenia wskazał adres e-mail: zgromadzenieobligatariuszy@jhmdevelopment.pl jako właściwy do głosowania nad najbliższą uchwałą przez Obligatariuszy uczestniczących w obradach Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej i zaproponował głosowanie nad uchwałą w następującym brzmieniu: -----

Uchwała nr IV/2026

z dnia 25 czerwca 2026 roku

Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii F

wyemitowanych 1 lipca 2025 r. przez JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA

w sprawie wypłaty jednorazowej dodatkowej premii dla Obligatariuszy

Zgromadz
dodatkowe
wskazaną
istniejącą
wyplacona

1. w t
2. za p
War

Uchwała w

Przewodnic
uchwały od
wszystkich
(pięćdziesiąt
oraz przy b
osiemdziesiąt
czego uchwał

Do punktu 8

§ 2.

Zgromadzenie

Do pro
głosujących p

§ 3. W:

pełnomocnik

§ 4. Kos

§ 1

Zgromadzenie postanawia zobowiązać Emitenta do wypłaty Obligatariuszom jednorazowej, dodatkowej premii za zmianę Warunków Emisji zgodnie z uchwałą Zgromadzenia nr III/2026 wskazaną powyżej, w wysokości 0,35% wartości nominalnej każdej Obligacji za każdą istniejącą Obligacją posiadaną przez danego Obligatariusza, przy czym premia zostanie wypłacona Obligatariuszom przez Emitenta: -----

1. w terminie 15 lipca 2026 roku; -----
2. za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S. A. z siedzibą w Warszawie („KDPW”) i zgodnie z regulacjami KDPW. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia. -----

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu jawnym przeprowadzonym nad powyższymi uchwałami oddano **57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset)** ważnych głosów z **57.500** wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z czego **57.500 (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset)** głosów „za”, przy braku głosów „wstrzymujących się” oraz przy braku głosów „przeciw”, co stanowi **95,83% (dziewięćdziesiąt pięć całych osiemdziesiąt trzy setne procent)** skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, wobec czego uchwała powyższa została powzięta większością 100 % (sto procent) głosów. -----

Do punktu 8 porządku obrad: -----

§ 2. Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął obrady Zgromadzenia. -----

Do protokołu załączono listę obecności oraz listę Obligatariuszy biorących udział oraz głosujących podczas Zgromadzenia. -----

§ 3. Wypisy niniejszego aktu należy wydawać Emitentowi, Obligatariuszom oraz ich pełnomocnikom w dowolnej ilości. -----

§ 4. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent. -----

§ 5. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

- wynagrodzenie notariusza z § 10 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2024 roku poz. 1566) w kwocie:-----1.000,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 roku, poz. 775) w kwocie:-----230,00 zł

Niniejsza czynność notarialna nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych stosownie do art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2026 roku poz. 191).-----

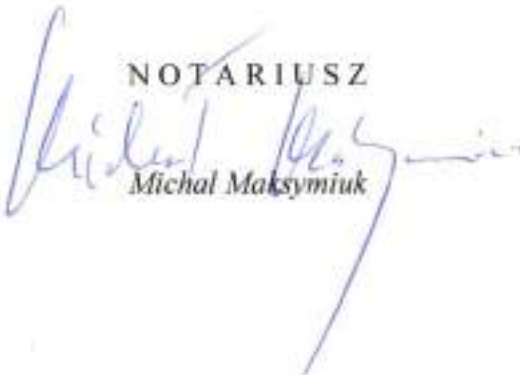
AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącego i notariusza.

Repertorium A nr 7545/2026

Dnia dwudziestego piątego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (25.06.2026 r.) w Kancelarii Notarialnej prowadzonej na zasadach spółki partnerskiej w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26B, wypis ten sporządzony został przez notariusza Michała Maksymiuka dla spółki pod firmą **JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna** z siedzibą w Skierniewicach.-
Pobrano:-----

- wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie:-----60,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 roku, poz. 775) w kwocie:-----13,80 zł

NOTARIUSZ

Michał Maksymiuk

**ZALĄCZNIK NR 1 DO PROTOKOŁU ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY OBLIGACJI SERII F
WYEMITOWANYCH PRZEZ JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 25 CZERWCA 2026
ROKU**

**OŚWIADCZENIE EMITENTA O SKORYGOWANEJ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ
OBLIGACJI**

Niniejsze oświadczenie składane jest w imieniu 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, posiadającej Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP): 8361812427, REGON: 100522155 (dalej „Emitent”), w związku ze Zgromadzeniem Obligatariuszy obligacji serii F wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna, zwołanym na dzień 25 czerwca 2026 r.

W imieniu Emitenta niniejszym oświadczamy, że:

skorygowana łączna wartość nominalna obligacji serii F wyemitowanych przez Emitenta wynosi 60.000.000 PLN (sześćdziesiąt milionów złotych i 00/100).

Warszawa, dnia 25 czerwca 2026 roku

W imieniu Emitenta:

Łeja Mirosława - Kurotkowa
.....
Justyna Rydzik - Brniewska
.....
.....

[Two blue ink signatures]

[A large blue ink signature]

Ocena grupy dokonana przez (Dyrektiva IV mają status i definicją poni wszystkie kar odpowiednie. powinna uwzg docelowej, prz własnej oceny

Obligacje, do na okaziciela, **DEVELOPME** 100 Skierniewki Śródmieścia w 0000372753, p oraz kapitał zak strona internetc lub „Spółka”).

Obligacje emito

- uchwały z dnia zabezpiec nieruchomości
- uchwały **maja 2** zabezpiec nieruchomości
- uchwały z dnia 2 okaziciel Obligacji
- uchwały **maja 20** wierzyceli
- uchwały r **2025 r.** zobowiąz oświadc trybie art.

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 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;

1.1.14

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”).

1.1.15

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

1.1.16

1. DEFINICJE

1.1 Terminy zdefiniowane w Warunkach Emisji będą miały następujące znaczenie:

1.1.17

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.

1.1.18

1.1.19

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.

1.1.20

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.

1.1.21

1.1.6 „Data Zabezpieczenia” oznacza 31 grudnia 2032 r.

1.1.22

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.

1.1.23

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.

1.1.24

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

1.1.25

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

1.1.26

1.1.12 „Dzień Płatności Odsetek” oznacza każdy dzień, w którym, zgodnie z punktem 5.1 (Oprocentowanie), odsetki z tytułu Obligacji będą płatne; Dni Płatności Odsetek zostaną wskazane w tabeli w punkcie 5.2 (Dni Płatności Odsetek i Dni Ustalenia Stopy Procentowej)

1.1.27

1.1.28

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



1.1.29

„Kc

har

- 21 maja
JHM
MIRBUD
tego;
ncyjna")
sji" oraz
r Emisji
/ Polsce
y") oraz
u
aniczoną
00-801
owy dla
tego pod
kapitale
szystkich
le 19.1.3.
a pkt 12
ściowych
ni KDPW,
bligacje.
kumenty,
o od Dnia
isane) w
ść Kwoty
nktem 5
sk zostały
centowej).
prowadza
- 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. 1.1.3
1.1.3
1.1.3
- 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. 1.1.4
1.1.4
- 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. 1.1.42
- 1.1.34 **„Marża”** oznacza element składowy Stopy Procentowej, wynoszący 395 punktów bazowych w skali roku dla wszystkich Okresów Odsetkowych. 1.1.43
- 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. 1.1.44
- 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) jakikolwiek inny dokument, który Emitent będzie udostępniał lub odpowiednio kierował do Obligatariuszy w związku z Obligacjami, w tym Warunki Emisji Obligacji, Propozycję Nabycia Obligacji albo 1.1.45
1.1.46

- m Dniu
- dowolny dokument informacyjny przygotowany w związku z wprowadzeniem obligacji do obrotu na ASO.
- Kwoty
upu lub
zapłacić
- 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.
- y Okres
ariuszy,
zgodnie
zgodnie z
- 1.1.40 „Nieruchomość” lub „Nieruchomości” oznacza Nieruchomość 1.
- w Dniu
kupu w
zypadku
iejszego
ą (lub w
szoną o
j części)
owiednio
iejszego
iejszego
Ządanie
- 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 – 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 Dziel 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
- azowych
- esem: ul.
igo przez
rajowego
REGON:
- ildowane
lowanych
em 13.1)
ve Grupy
aźnikach
owiednio
awozdań
wozdania
apitałowej
nsowych:
owiednio
awozdań
wozdania
apitałowej
lwiek inny
ariuszy w
gacji albo
- 
- 

	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.	1.1.6
1.1.47	„PLN” oznacza walutę złoty polski.	1.1.6
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 PDOF lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi.	1.1.6 1.1.6
1.1.49	„Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.	1.1.6
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.	1.1.6
1.1.51	„Podstawa Wcześniejszego Wykupu” oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 12 (Podstawa Wcześniejszego Wykupu).	1.1.6
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: 6361702207.	1.1.67 1.1.68
1.1.53	„Poręczyciel Dodatkowy” oznacza Podmiot Zobowiązany, inny niż Emitent lub Poręczyciel.	1.1.69
1.1.54	„Poręczenie” ma znaczenie nadane w punkcie 4.4 Error! Reference source not found.	
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.	1.1.70
1.1.57	„Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe.	1.1.71
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.	1.1.72
1.1.59	„Propozycja Nabycia Obligacji” oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 2 i art. 35 Ustawy o Obligacjach.	1.1.73 1.1.74
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.	1.1.75
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 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).	1.1.76 1.1.77

- cupu na
- vnych w
oraz (ii)
)OF lub
- apierów
- mitenta,
dy inny
- punkcie
- ul. Unii
dzonego
ajowego
numer
- ęczyciel
und.,
- Prawo
- iove.
- godnie z
j zgodnie
- wa w art.
- godnie z
zasadach
rą ZRID")
cją przez
zbudowie
iej do ul.
- ncie jest
ykonaniu
widlowy
lipoteki (z
czenia w
- 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.	1.1.93
1.1.79	„Ustawa o PDOF” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.	1.2
1.1.80	„Ustawa o PDOP” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.	1.2.1
1.1.81	„Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.	1.2.2
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.	1.2.3
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.	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.	2.1
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”.	2.2
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:	2.3
	a) umowy pożyczki, kredytu, faktoringu z regresem i faktoringu odwróconego,	2.5
	b) leasingu (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych w rozumieniu MSSF1 wynikających z użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu),	2.6
	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.	2.7
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.	2.8
1.1.92	„Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy, zwołane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach.	3.1

umentami	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.
n od osób	1.2	Zasady wykładni
n od osób	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.
skowości. dokonania	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.
ariuszy do żółonych w	1.2.3	Odniesienia do: <ul style="list-style-type: none"> a) niniejszych Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do Warunków Emisji lub jakiegokolwiek innego dokumentu z późniejszymi zmianami, b) przepisów prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z późniejszymi zmianami.
2.	2.	STATUS PRAWNY OBLIGACJI
uchomości igatariuszy zwanych i	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.
czenie oraz pisanymi w	2.2	Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii.
wanym lub lidowanych	2.3	Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie.
tktem 13.1) podmiotom ieniędzy (w	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 zaplacie Należności Głównej, Kwoty Częściowego Wykupu, Kwoty Odsetek w sposób i w terminach określonych w punkcie 5 (Oprocentowanie).
1 MSSF16	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.
itapienia do t transakcj Kapitałowe	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.
any zgodn	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.
10.3.4.	2.8	Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz zgodnie z odpowiednimi regulacjami ASO.
wołane ora	3.	EMISJA OBLIGACJI
	3.1	Obligacje emitowane są w Dniu Emisji.

3.2	Miejszem 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) .	4.2.1	<u>Obciążenie</u>
3.4	Wartość nominalna jednej Obligacji w Dniu Emisji wynosi 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) .	a)	Na dzień 1 uja
3.5	Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) .	(i)	Hipoteczna złoty admiral wierzyciel emisji spółkę Warszawę
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.	(ii)	Hipoteczna dwieście wykonanie
3.7	Przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej według wzoru stanowiącego załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.	(iii)	Hipoteczna dwieście wykonanie
3.8	Rejestracja Obligacji w Depozycie następuje w wyniku dokonanej przez KDPW rozrachunku transakcji nabycia Obligacji zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW (<i>delivery versus payment</i>). 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 <i>in fine</i> Ustawy o Obligacjach.		Emitent jednocześnie zabezpieczony hipotecznymi wnioskami
4.	ZABEZPIECZENIA		
4.1	Postanowienia ogólne	4.2.2	<u>Wycena</u>
4.1.1	Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych.	4.2.2.1	Nieruchomości majątkowej (uprawnienie szacunkowe)
4.1.2	Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń odpowiednio:	4.2.2.2	rzeczoznawca przedmiot zapewnienie sporządzenie
4.1.2.1	<u>administratorem hipotek</u> 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 4.1.2.1	4.2.2.3	wycena s
4.1.2.2	<u>administratorem zabezpieczeń</u> w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla pozostałych zabezpieczeń (tj. innych niż hipoteka, o której mowa w niniejszym punkcie 4.1.2.1) 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.	4.2.2.4	Wartość i
4.1.3	Wyciąg z umowy administrowania zabezpieczeniami, o której mowa powyżej, stanowi <u>Załącznik Umowa AZ</u> . Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w umowie administrowania zabezpieczeniami, o której mowa w zdaniu poprzednim.	4.2.3	<u>Ustanowienie</u>
4.1.4	Obligacje będą zabezpieczone w sposób określony w kolejnych punktach poniżej.	4.2.3.1	Hipoteka złożonych
4.2	Hipoteka	a)	treść tych przed złożeniem
	Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej (o której mowa w art. 32 Ustawy o Obligacjach) na Nieruchomości (Nieruchomości) (Hipoteka").	b)	oświadczenie
		c)	Emitent ; Zabezpieczone
		(i)	skany akt (jednego)
		(ii)	wypisy akt Dni Robocze
		4.2.3.2	Hipoteka pr

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 Węzowskiej, 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. 4.2.9
- 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”)**. 4.2.9
- 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. a)
- 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. b) 4.2.9.2
- 4.2.6 Zaspokojenie b)
- Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 4.2.7 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji c)
- 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 d)
- 4.2.7.1 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzul wykonalności takim aktom notarialnym w terminie do Daty Zabezpieczenia; (i)
- 4.2.7.2 przedmiotowe oświadczenia zostaną złożone wraz z oświadczeniami, o których mowa w punkcie 4.2.3.1 powyżej; (ii)
- 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. (iii)
- 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) z

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;	b)	mod wszy Dodi
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:	c)	wpro do W
a)	dokona przeglądu prawnego danej Nieruchomości Dodatkowej,	d)	wpro (o ile
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 ”);	4.2.9.7	a w p Hipot sprow nieru Nieru w dniu będzi na dai z dan stosuj Nieru otrzym opisar Dni R powyż
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:	4.2.9.8	zmiana następ ustano razy w
a)	Oświadczenie o Spełnieniu Warunków do Zmiany;	4.2.9.9	na zmi wszyst
b)	Oświadczenie Emitenta o Zmianie;	4.2.10	Zmiany do kat
c)	tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający przedmiotową zmianę Warunków Emisji;	4.2.10.1	Na wa hipotec Nieruch Poręcz na zas proced po uzys zobliгов od dnia
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;	4.2.10.2	procedu którym / pisemny o którym wycenę
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)	
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)	

- ile będzie
i 4.2.10,
datkowo
złożenia
e będzie
opisanej
- o których
- datkowej
nistrator
iz zostały
nków do
- homości,
wad danej
rch (jeżeli
reślonym
wówczas
tosuje się
- iadczenia
nistratora
Emitenta
- Emisji;
ki ma być
- dku, gdy
- nia przez
ną także
wiednim
- ma być
się do:
- chomość
1 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 odgórnie 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. 4.2.10.8
- 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; 4.3
- 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**”); 4.3.1
- 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, wówczas ponownie stosuje się procedurę z punktu 4.2.10.2 powyżej, przy czym ponowne zastosowanie procedury może mieć miejsce dwa razy; 4.3.2
- 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: 4.3.4
- 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; 4.3.4.1
- 4.2.10.6 zmiana Warunków Emisji w szczególności sprowadza się do: 4.3.4.2
- 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.); 4.3.4.3
- b) modyfikacji definicji „Nieruchomość” poprzez wskazanie, iż „Nieruchomość” oznacza łącząc wszystkie nieruchomości, które mają być przedmiotem hipoteki i tym miejsce trzeba będzie przywołać definicje wszystkich nieruchomości, w tym Nieruchomości Dodatkowej; 4.3.5
- c) wprowadzenia skrótu wyceny danej Nieruchomości Dodatkowej jako kolejnego załącznika do Warunków Emisji; 4.3.5.1
- 4.2.10.7 w dniu Zmiany Warunków Emisji, o której mowa powyżej, odpowiedni Podmiot Zobowiązany 4.3.5.1

dotycząca		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 ”);
o umowę Administratora		
dotyczy do	4.2.10.8	<u>na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym punkcie 4.2.10 Emitent i wszyscy Obligatariusze odgólnie wyrażają zgodę.</u>
o których	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:
dotyczy do	4.3.1	<u>Najwyższa suma zabezpieczenia</u> Poręczyciel Dodatkowy poręczy do kwoty równej Sumie Hipotecznej.
dotyczy do	4.3.2	<u>Termin na jaki poręczenie jest udzielane</u> 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.
dotyczy do	4.3.3	<u>Ustanowienie zabezpieczenia. Termin</u> 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.
dotyczy do	4.3.4	<u>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji</u> 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:
dotyczy do	4.3.4.1	Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;
dotyczy do	4.3.4.2	przedmiotowe oświadczenie zostanie złożone w dniu zawarcia umowy Poręczenia Dodatkowego do wysokości Sumy Hipotecznej;
dotyczy do	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.
dotyczy do	4.3.5	<u>Hipoteka z Poręczenia Dodatkowego</u> 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 ”):
dotyczy do	4.3.5.1	Oświadczenie ustanawiająca 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; 4.4.
- 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; 4.4.5
- 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 4.4.5
- 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; 4.5.1
- 4.4 **Poręczenie wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Poręczyciela**
- Obligacje będą zabezpieczone poprzez udzielenie przez Poręczyciela poręczenia („Poręczenie”). 4.5.1
- 4.4.1 Najwyższa suma zabezpieczenia
- Poręczenie zostanie udzielone do kwoty równej **66.000.000,00 PLN (sześćdziesiąt sześć milionów złotych i 00/100)**. 4.5.1
- 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; 4.5.1
- 4.4.3.2 Umowa poręczenia zostanie zawarta w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia. 4.5.1
- 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 terminu płatności nie krótszego niż 7 dni zgodnie z postanowieniami umowy Poręczenia. 4.5.1.4

wysokości	4.4.5	<u>Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego („Poddanie się Egzekucji przez Poręczyciela”)</u>
wszelkich zabezpieczeń		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:
względem Zmianą	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) ;
ć w drodze	4.4.5.2	Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia;
atkowego,	4.4.5.3	oświadczenie zostanie złożone w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia;
ministratora	4.4.6	Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego pobierania kolejnych wypisów aktu notarialnego.
alnego na	4.5	Weksel wraz z Poddaniem się Egzekucji przez Emitenta
Hipoteki z		Obligacje będą zabezpieczone poprzez wystawienie weksla własnego in blanco przez Emitenta („ Weksel Własny ”), przy czym:
zabezpieczeń	4.5.1	<u>Ustanowienie zabezpieczenia. Termin</u>
ici takiemu	4.5.1.1	Weksel Własny wraz z porozumieniem wekslowym („ Porozumienie Wekslowe ”) zostanie wystawiony w Dniu Ustanowienia Zabezpieczenia;
st doręczyć	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;
edmiotowe	4.5.1.3	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:
zenia przez	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) ;
wego, przy	b)	najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla Własnego jest Data Zabezpieczenia;
oręczyciela	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;
Hipoteki w	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
poręczenia		
siądziesiąt sześć		
poręczyciela i obowiązk		
odpowiada		
ela jest jego		
okazanie m		
ęczenia.		

- 4.1 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 4.6
- 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. 4.6
- 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. 4.7
- 4.5.4 Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego pobierania kolejnych 4.7.1 wypisów aktu notarialnego. 4.7.1.1
- 4.6 **Cesja umów ubezpieczenia (zabezpieczenie przyszłe)**
- Obligacje będą zabezpieczone cesją – przelewem praw z polis ubezpieczeniowych 4.7.1.2 Nieruchomości Ubezpieczonych na Administratora Zabezpieczeń („Cesja”), na poniższych zasadach: 4.7.2
- 4.6.1 Ustanowienie Zabezpieczenia. Termin

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 zawieszono 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 następcą, 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 Stop Procentowej).

„**Stopa Procentowa**” oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie 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.

alnego, za
bezpieczają
t centralny.
koniczne
Wskaźnikiem
/ oficjalnego
/ dacie tego
i publikował
Bank Polski,
ia Nadzoru
i propozycji
ds. reformy
łana w celu
do zasad
lenie Stopy
zgodnie z
ana będzie
hmark S.A.
łaściwemu
5.5.6 –
efiniowana
ia Bazowa
enia Stopy
iż zero, to
je się, że
wyzszym
wiązany z
ici WIBOR
am Końc
alona jak
w sposób

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 sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana.
- 5.5.11 Jeżeli 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 Jeżeli 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 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 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 **0,375x**.

„**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 opinią biegłego rewidenta i Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych - w ciągu 6 miesięcy od końca danego roku obrotowego, chyba że przepisy szczególne wskażą inny termin i 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 Zaświadczeniem 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 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.

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.

WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NA ŻĄDANIE EMITENTA

9.1

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

zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji z wyprzedzeniem, co najmniej **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, 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 siebie Obligacji w przypadku:

niej 12 Dni
określony
na podstawie
a koniec: (i)
tego okresu
ści Odsetek
Wykupu na
prowadzenia
Wykupu na
KDPW.
ligacje będą
Podmiotów
u Obligacji
ako procent
tkowego, w
o:
Wykupu
wanej
przez niego
lub
rzeżenia
isanego
ypełnie
iusz ma
pisem
ym okre

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) „Wypłata 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) Żądanie Wcześniejszego Wykupu lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW od dnia doręczenia powyższego żądania, 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 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 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 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, ww. uchwała 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 złożenia 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:

- emita", (iii) ności przez a Obligacji", ", (vii) „Brak uczenie lub b,
- czy Ządanie ący łącznie żyli (razem i Podstawę
- Podmiot, ac: (i) datę o po dniu) Ządanie dokonanie ądania, (ii) dokument ności tego średnio po
- zdarzenia zgody na i Obligacji pieniu tego w punkcie ania prawa o Wykupu igatariuszy go wykupu
- orzystane oparcie z , Emitent h od daty zy jej treśc n wykupu upie"). W aj powyższ rzekazana m czasie adku gó Termin n ynosił 1. chwały d i („Termin Obligacji
- 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 Regulacją KDPW oraz Podmiotów Prowadzących Rachunki. 12.
- 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. 2.1
- 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, iż 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 (włącznie) będą płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dniu Wcześniejszego Wykupu w Przypadku Zmiany WEO bez dodatkowych działań lub formalności. 2.2
- 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 upływie terminu 6 miesięcy od dnia ustanowienia tej Hipoteki, oraz;
- 10.4.7.2 Wskaźnik Zabezpieczenia będzie równy lub wyższy niż 1 (jeden).

11. PRZYPADEK NIETYTUŁOWANIA 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 przypadku 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 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. 2.3

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 wyłączenie 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 rzecz 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 rzecz 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 wykonywania zobowiązań 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:
- poręczenie udzielone zostanie na rzecz banków lub innych instytucji finansowych kredytuujących działalność Poręczyciela lub podmiotów z Grupy Kapitałowej MIRBUD, lub;
 - termin ich spłaty nie będzie przypadać przed ostatnią Datą Wykupu, lub;
 - 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 handlowych lub aktywów nieruchomościowych na cele do prowadzonej 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 zobowiązań za podmioty 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 działalnością 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 złożył 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 zarządca podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie syndyka, zarządcy, administratora, 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, złożył, zgodnie z

- (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 niemieszkalnych.

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 Spół Handlowych.
- 12.14 **Zmiana kontroli nad Poręczycielem** 12.20
 Wystąpi sytuacja, w której:
 (a) Pan Jerzy Mirgos wraz z rodziną utraci posiadanie akcji Poręczyciela uprawniając 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 prawo 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. 12.21
- 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, Dokumentacji Zabezpieczenia lub do wiadomości publicznej, Organizatorowi Emisji lub Obligatariuszom błędną informację, co do istotnych dla Obligacji kwestii, a błąd ten nie został skorygowany sprostowany w ciągu 5 Dni Roboczych. 12.22
- 12.16 **Niewprowadzenie, wykluczenie lub zawieszenie obrotu Obligacjami na ASO** (a)
 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 obrotu lub obrót nimi na ASO zostanie zawieszony, z wyjątkiem zawieszenia obrotu Obligacjami w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji lub zawieszenia obrotu przyczyn niezależnych od Emitenta. (b)
- 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 wskutek naruszenia przepisów prawa lub regulacji giełdowych. 12.23
- 12.18 **Niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków informacyjnych** (a)
 Emitent nie wykonał lub nienależyte wykonał swoje zobowiązanie do przekazania Materiałom Informacyjnym oraz informacji zgodnie z punktem 7 oraz 22 Warunków Emisji, a naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 3 Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.
- 12.19 **Brak zwołania lub odbycia się z winy Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy** (b)
 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 złożenia wniosku Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariuszy lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu Ustawy o Obligacjach) w związku

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 którakołwiek 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, wywłaszczenia (poza wywłaszczeniem za wypłatą odszkodowania na podstawie ustawy), wszczęcia egzekucji lub udzielenia zabezpieczenia przez sąd, przy czym w przypadku aktywów niestanowiących zabezpieczenia Obligacji, brane będą zajęcia i/lub obciążenia o wartości powyżej 3.000.000,00 PLN (słownie: trzy miliony złotych) na każdy Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie.
- (b) Poręczyciela w wyniku, między innymi, wywłaszczenia (poza wywłaszczeniem za wypłatą odszkodowania na podstawie ustawy), wszczęcia egzekucji lub udzielenia zabezpieczenia przez sąd, przy czym w przypadku aktywów niestanowiących zabezpieczenia Obligacji, brane będą zajęcia i/lub obciążenia o wartości powyżej 10.000.000,00 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych).

przy czym w przypadku nieruchomości stanowiących zabezpieczenie Obligacji Emitenta 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 wykonywania jego zobowiązań do zapłaty wynikających z Warunków Emisji lub dowolnych 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 Cezji zostanie obciążony zabezpieczeniami na rzecz osób trzecich lub roszczeniami osób trzecich, które ubezsuteczniają lub ograniczają pierwszeństwo Obligatariuszy zaspokojenia się z Przedmiotu Hipoteki lub odpowiednio przedmiotu Cezji zastrzeżeniem punktu 4.2.5; (ii) w przypadku wygaśnięcia Hipoteki lub jej części podmiot, który ustanowił Hipotekę rozporządzi opróżnionym miejscem hipotecznym 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, naruszyć postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń lub rozwiąże umowę z Administratorem Zabezpieczeń; (iv) powołanie Administratora Zabezpieczeń okaże się nieważne lub nieskuteczne w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez dowolnego 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 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 ubezpieczenia majątku dla Nieruchomości Ubezpieczonych, na którym ustanowione 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 na ryzyka wystąpienia szkody polegającej na utracie, zniszczeniu lub uszkodzeniu ubezpieczonego mienia; przy czym jeżeli w określonej sytuacji gospodarczej lub po zawarciu danej umowy ubezpieczenia będzie niemożliwe lub nieuzasadnione, Emitent lub odpowiednio Podmiot Ustanawiający Zabezpieczenie będzie miał prawo do niezawieszenia danej umowy ubezpieczenia, jeżeli zawarcie takiej umowy nie będzie stanowiło naruszenia działania z należytą starannością zawodową ani przyjętej praktyki biznesowej.

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.

WYPŁATA ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH, REGULACJE KDPW

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

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

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

OPODATKOWANIE

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.

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 dokumentów zgodnie z powyższym zdaniem, będzie skutkowało 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.	20.2	Oblig obow Ważę wysta przyp
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 zostało dokonane zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem Regulu KDPW.	20.3	Dokur wykon drukow którym
16.	PRZEDAWNIE		
	Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.	20.4	Ogłosz będą p
17.	PRAWO WŁAŚCIWE		
	Zobowiązania wynikające z Obligacji podlegają prawu polskiemu.	21.	ZGROM
18.	FUNKCJA DEALERA I ORGANIZATORA EMISJI	21.1	Zgroma zasady Emisji o 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 Emisji wynikające z Obligacji. Organizator Emisji, Dealer oraz Administrator Zabezpieczeń nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 79 Ustawy o Obligacjach.	22.	PRZEKA
18.2	Organizator Emisji oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo uczestniczyć w Zgromadzeniach Obligatariuszy.	22.1	Emitent i przepisar
18.3	Organizator Emisji, Dealer ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują oceny korzyści i ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani stratę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.	22.2	Emitent z Materiał opisanych
19.	SIEDZIBA EMITENTA, BIURO ORGANIZATORA EMISJI / AGENTURA DOKUMENTACYJNEGO ORAZ BIURO ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	22.3	Emitent t prowadzą
19.1	W Dniu Emisji, na potrzeby niniejszej serii Obligacji:	23.	WPROWA
19.1.1	Siedziba Emitenta znajduje się w Skierniewicach pod adresem: ul. Unii Europejskiej 150, 100 Skierniewice.	24.	Obligacje b przez KDP dni od Dnia
19.1.2	Strona internetowa Emitenta: www.jhmdevelopment.pl .		MIEJSCE I
19.1.3	Siedziba Organizatora Emisji/Agentura Dokumentacyjnego znajduje się w Warszawie pod adresem: ul. Złota 59, 00-120 Warszawa. Adres poczty elektronicznej do doręczania zawiadomień: wardcm@haitongib.com .	25.	Niniejsze W 2025 r.
19.1.4	Strona internetowa Organizatora Emisji: https://www.haitongib.com/pl/na-jej-jeestemy/warszawa .	25.1	ZALĄCZNIK
19.1.5	Siedziba Administratora Zabezpieczeń znajduje się w Warszawie pod adresem: ul. Chałubińskiego 73, 00-801 Warszawa. Adres poczty elektronicznej do doręczania zawiadomień: warsaw@actlegal-poland.com , piotr.smoluch@actlegal-poland.com .	25.2	Załącznik Ur
20.	ZAWIADOMIENIA	25.3	Załącznik nr 1
20.1	Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Warunków Emisji, wszelkie zawiadomienia skierowane będą do Obligatariuszy przez podanie ich do publicznej wiadomości Emitenta poprzez stronę internetową Emitenta (w oddzielnej zakładce dedykowanej dla każdego z nich).	25.4	Załącznik nr 2

(tekst jednolity na dzień...)

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

- 20.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby Emitenta w każdym przypadku za potwierdzeniem odbioru.
- 20.3 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach Emitent jest obowiązany przekazywać, w postaci drukowanej, do Agenta Dokumentacyjnego, który pełni funkcję agenta dokumentacyjnego, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 20.4 Ogłoszenia i powiadomienia kierowane przez Administratora Zabezpieczeń do Obligatariuszy będą publikowane na stronie internetowej Organizatora Emisji oraz Emitenta.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

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

22. PRZEKAZYWANIE INFORMACJI

- 22.1 Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych.
- 22.2 Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w punkcie 22.3 poniżej o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w punkcie 11, 12, 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.
- 22.3 Emitent będzie wypełniał obowiązki informacyjne zgodnie z regulaminem podmiotu prowadzącego rynek ASO.

23. WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO

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

24. MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WARUNKÓW EMISJI

Niniejsze Warunki Emisji obligacji zostały sporządzone w **Skiermiewicach** 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.

zgodnie z jednolitym na dzień 25 czerwca 2026 roku)



W IMIENIU EMITENTA:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Podpis:

Imię i nazwisko:

ZAŁĄCZNIK UMOWA AZ
DO WARUNKÓW EMISJI
WYCIĄG Z UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI



Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

act legal d.o.o office

Amsterdam
Brno
Budapest
Cottbus
Frankfurt
Hamburg
Helsinki
Ljubljana
London
Lyon
Madrid
Munich
Paris
Prague
Riga
Vienna
Warsaw

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

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

(„Administrator Zabezpieczeń”)

z

JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W SKIERNIEWICACH

(„Emisjer”)

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. OSOBIWIAZYWANIE UMOWY	14
8. OBOWIĄZKI EMITENTA	15
9. ZAWIADOMIENIA	16
10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
ZALĄCZNIK I DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAM 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 Skiemiewicach przy ul. Unii Europejskiej 18A, 90-100 Skiemiewice, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście 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:
- KAJA MIRGOS - KWIATKOWSKA – Prezes Zarządu
 - REGINA BISKUPSKA – Wiceprezes Zarządu
 - JERZY MIRGOS - Wiceprezes Zarządu
 - ŚLAWOMIR ZIÓŁKOWSKI - Członek Zarządu
 - JUSTYNA RYDLIK – BRONISZEWSKA – Prokurent
 - AGNIESZKA WRÓBEL – Prokurent

- (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 0000506020, NIP: 5252584345, REGON: 147161300, 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 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.

- Weksłem 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	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcje Obligatariusza Instruującego skierowane do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik I (Wzór Instrukcji Egzekucyjnej) do Umowy, a "Instrukcja Egzekucyjna" oznacza którąkolwiek z nich, do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń <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. 3.4.6;
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 Wokala 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, ilub Poręczyciela ilub Podmiot Zobowiązany jako użytkownika wieczystego właściciela Nieruchomości lub umowę o ustanowienie Hipoteki zawierają pomiędzy Emitentem ilub Poręczycielem ilub 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;	2.
Poręczyciel Dodatkowy	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;	2.1
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną pozostającą do zapłaty wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, posiadaczy których złożył 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;	2.2
Ustawa o Hipotece	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1962 r. o księgach wieczystych i hipotece;	2.3
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach;	3. 3.1



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 opóźnienia oraz z tytułu poniesionych przez Obligatariuszy kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji;
Zabezpieczenie	oznacza Hipotekę, Hipotekę z Poręczeniem Dodatkowego, Cesję, Poręczenie 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, nie stanowiące zabezpieczeń Obligacji, natomiast będące instrumentami ułatwiającymi usprawniającymi dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń w stosunku do Emitenta, Poręczyciel lub Podmiotu Zobowiązanego.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączone możliwości 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 Poręczyciel;
 - 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 Weksłem Wasnym;
 - 3.1.7. przyjęcia złożonego na jego rzecz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji Emitenta z Weksła Wasnego;
 - 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, Hipotek, Hipoteki z Poręczenia Dodatkowego, Cesji, Weksła Wasnego 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.

3.5.

3.6.

3.7.

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.

15. 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.

16. 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, zgod lub innych oświadczeń Obligatariuszy.

17. 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 ządanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń w terminie 5 Dni Roboczych od otrzymania żądania Obligatariusza wskaże na piśmie rodzaj naruszenia jakie wywarłoby 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 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 dokumentem ustanawiającym Zabezpieczenie;
 - 4.2.2. możliwość uzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
 - 4.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakkolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenie.

4.3.
4.4.
4.5.
4.6.
4.7.
4.8.
5.
5.1.
5.1.1.
5.1.2.
5.1.3.

- 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 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 16-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) prześle tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym 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 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 złożą 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 złożą 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 [REDAKTED] netto.
 - 6.1.2. wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z zaspokajaniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, z zachowaniem przez Obligatariuszy i z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia - w wysokości stanowiącej łączny czas pracy, który racjonalnie powinien być poświęcony przez pracowników,

6.2. Wz
ZŁ

6.3. Wy
m
VA
wsp
obo
poni

6.4. Kwo
od lo
faktu

6.5. Admi
oplat
czynn
Zabez
i udol
wykon
Admin
Zaplat

6.6. Depozyt

6.6.1.

6.6.2.

6.6.3. 1
/

6.6.4. S
6
Wy
od

współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń, w tym doradców prawnych, za 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 dołączany 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 1000 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 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 (i), 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 niezależnych naruszenie Umowy, dokumentów będących podstawą ustanowienia Zabezpieczeń lub Warunków Emisji.
- 7.2. Spory uprzejmione 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 niezaliczonego 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 bezzwrotnego 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 ze skutkiem 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 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 Pożyczycielem umowę, na której mocy ta osoba trzecia przeniesione zostaną Zabezpieczenia, a Emitent, Pożyczyciel i/lub Pojemot Zobowiązany złożą na rzecz takiej osoby trzeciej Oświadczenia o Poddaniu Się

7.5

8. E
8.1. za R
8.1.
8.1.2

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 Obciążenia zostały wyemfiteowane 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 jednoczynnące 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 jednoczynnących 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 ustawi 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 Zobowiązany umowę, 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. jakiegokolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynność zmierzającą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Emitenta lub Podmiotu Zobowiązane (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 Zobowiązane (z wyłączeniem Poręczyciela) wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 3.000.000,00 PLN (trzy miliony złotych); lub,

- B.1.3. jeżelikolwiek osoba podjęła jakąkolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Poręczyciela w celu dochodzenia wierzytelności przewyższającej kwotę 10.000.000,00 PLN (dziesięć milionów złotych); lub.
- B.1.4. w stosunku do Poręczyciela wszczęło 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 prześle wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem 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 prześle 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 kopercy 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- (siedmiu) 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 upływie 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 nieznaną” 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 innemu podmiotowi wyłącznie zgodnie z pkt. 7 Umowy.
- 10.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacja 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 trzeciej bez zgody Obligatariuszy (wyróżnionej przez wszystkich Obligatariuszy w formie pisemnej, lub równoważnej jej formie elektronicznej).

- 10.4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej (lub równoważnej) lub formy elektronicznej pod rygorem nieważności.
- 10.5. Sady właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygnięcia 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 ujawnić 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:

Poprawność nieznana

Dokument podpisany przez Stanisław Marek
 Bagiński
 Data: 2025.05.27 15:38:00 CEST
 Stanisław Bagiński

Imię i nazwisko:

Funkcja:

Prezes Zarządu

Za Emitenta:

Podpis:

KAJA MONIKA
MIRGOS-
KWIATKOWSKA

Elektronicznie
 podpisany przez KAJA
 MONIKA MIRGOS-
 KWIATKOWSKA
 Data: 2025.05.27
 16:22:31 +02'00'

Imię i nazwisko:

Funkcja:

Podpis:

REGINA
BISKUPSKA

Elektronicznie podpisany
 przez REGINA BISKUPSKA
 Data: 2025.05.27 16:28:20
 +02'00'

Imię i nazwisko:

Funkcja:

**ZALĄCZNIK I
DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI
WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ**

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [•] ("Obłgatarusz")
Do: BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Administrator Zabezpieczeń ("Administrator")
Dotyczy: Obłgacji serii F wyemitowanych przez JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Skiermiewicach, adres: ul. Unii Europejskiej 18A, 00-100 Skiermiewice ("Emitent") na podstawie warunków emisji z dnia [•] roku ("Warunki Emisji").

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 3.4 Umowy Administrowania Zabezpieczeniem, składamy Instrukcję Egzekucyjną oraz dołączamy kopie [dokumentu depozytowego] / [świadectwa depozytowego] potwierdzającego status Obłgatarusza oraz listę posiadanych Obłgacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obłgacji 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 Obłgacji 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 Obłgatarusza

Podpis: _____

[osoby uprawnione do reprezentacji]

Załącznik, dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obłgatarusz jest posiadaczem Obłgacji

1. POŁ
(a)

(b) Tem
Obłg
(„Wa
ZWOLYWA
(a) Zgrom
a)

b) ;
c) v

ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI
REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

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”).

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;

TRYB

(a)

(b) F

E

pi

(c) W

(d) W

pe

Za

bę

(e) Zgr

nie

Obli

(f) Po c

wybi

Prze

kolej

(g) Niezw

zawie

mowa

nazwę

Zgrom

(h) Lista

Obligat

- (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.

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 wiarytelności 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.

(h)

(i)

(j)

d)

(k) Pr
sp
uc
wy(l) Pr
spr.(m) W
int
co n(n) Oryg
prow
zwoł
Oblig(o) Księg
sądov(p) Obliga
Emiter(q) Kopie
Dokum

- 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 (l), 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.

Do: [Oblig

Od: JHM I

Niniejszy dokum
Warunków Emis
Zaświadczamy, z
zgodnie z Warun

Nazwa
Wskaźnik Finans
Wskaźnik Finans
Zadłużenie Finan
Kapitał Własny
Aktywa

Zaświadczamy, że w
[nie zaszyty]/[zasz
funkcie 11, 12, 8.4 lu
JHM DEVELOPMEN

Data: _____

Podpis: _____

Imię i nazwisko: _____

**ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI
ZAŚWIADCZENIE O WSKAŹNIKACH FINANSOWYCH**

[Obligatariusze]

JHM DEVELOPMENTS.A. jako Emitenta

Data: [•]

ZAŚWIADCZENIE O WSKAŹNIKACH FINANSOWYCH

Niniejszy dokument, stanowiący Zaświadczenie o Wskaźnikach Finansowych, odnosi się do Wskaźników Emisji Obligacji serii [NUMER SERII] wyemitowanych w dniu [•].

Wzrostamy, 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	[•]
Saldo Finansowe Netto	[•]
Wzrost Własny	[•]
Wzrost	[•]

Wzrostamy, że w dniu obliczenia Wskaźnika Finansowego I oraz Wskaźnika Finansowego II, tj. [•] nie zaszły/[zaszły] następujące okoliczności (i) wystąpiło dowolne ze zdarzeń opisanych w punktach 11, 12, 8.4 lub 8.5 Warunków Emisji.

JHM DEVELOPMENTS.A.

Nazwisko: _____

**ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI
WYCENA PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI**

ZAL
WYEI

Lp.

1.

2.

3.

4.

5.

Inwe

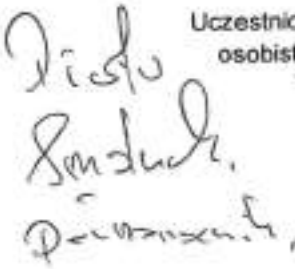


Su
Dłuż

Hait
Sp
Odd

(KRS:

ZBIORNIK NR 2 DO PROTOKOŁU ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY OBLIGACJI SERII F
 WYKONANYCH PRZEZ JHM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA Z DNIA 25 CZERWCA 2026
 ROKU

LISTA OBECNOŚCI

Imię i nazwisko / Firma (nazwa) obligatariusza lub jego pełnomocnika	Adres zamieszkania / Siedziba	Liczba posiadanych Obligacji	Liczba głosów	Podpis	Osobiste stawiennictwo/ wykorzystanie środków komunikacji elektronicznej
MICHAEL/STRÖM OBLIGACJI KORPORACYJNYCH 2 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (RFI: 1742)	ul. Pańska 97 00-834 Warszawa	1.500	1.500		Uczestnictwo osobiste -
TOWARZYSTWO UBEZPIECZEŃ NA ŻYCIE EUROPA SPÓŁKA AKCYJNA (KRS: 0000092396)	ul. Gen. Władysława Sikorskiego 26 53- 659 Wrocław	3.000	3.000		Uczestnictwo przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej
Solidny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (RFI: 1003)	ul. Rzymowskiego 28 02-697 Warszawa	500	500		Uczestnictwo osobiste -
PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy Subfundusz PZU Dłużny Korporacyjny (RFI: 625)	Rondo Ignacego Daszyńskiego 4 00-843 Warszawa	4.000	4.000		Uczestnictwo przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej
Haitong Bank, SA Spółka Akcyjna Oddział w Polsce (KRS: 0000302998)	ul. Złota 59, 00- 120 Warszawa	48.500	48.500		Uczestnictwo osobiste



Piotr Smoluch - Przewodniczący Zgromadzenia



