

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII JW10522**  
**EMITOWANYCH PRZEZ**  
**J.W. CONSTRUCTION HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA**

Obligacje, do których odnoszą się niniejsze warunki emisji („**Warunki Emisji**”) są obligacjami na okaziciela, emitowanymi w ramach serii JW10522 (pierwotnie oznaczone jako: JWC1120) („**Obligacje**”), których emitentem jest **J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna** z siedzibą w Ząbkach, ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000028142, o kapitale zakładowym w wysokości 17.771.888,60 PLN w całości opłaconym, posiadająca numer REGON 010621332 oraz numer NIP 1250028307, zwana dalej „**Emitentem**”. Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 02.11.2017r. Na podstawie umowy zawartej pomiędzy Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. („**Organizator Emisji**”) a Emitentem, Emitent zlecił Organizatorowi Emisji, a Organizator Emisji przyjął do realizacji organizację emisji Obligacji.

Emisja Obligacji dokonywana jest w trybie art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach (zgodnie z definicją poniżej), tj. przez proponowanie nabycia obligacji w inny sposób niż w trybie emisji publicznej (emisja prywatna) kierowane wyłącznie do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nie większej niż 149 oraz na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 02.11.2017r .

## **1. DEFINICJE**

1.1 Terminy zdefiniowane w Warunkach Emisji będą miały następujące znaczenie:

- 1.1.1 „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę DJM Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Marszałkowska 142, 00-061 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000697905, posiadająca numer REGON: 368431953, NIP: 1132952488, o kapitale zakładowym w kwocie 5.000 złotych, pełniącą funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 Ustawy o Obligacjach.
- 1.1.2 „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza spółkę DJM Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Marszałkowska 142, 00-061 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000697905, posiadająca numer REGON: 368431953, NIP: 1132952488, o kapitale zakładowym w kwocie 5.000 złotych, pełniącą funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 1.1.3 „**Akcjonariusz**” oznacza akcjonariusza Emitenta w osobie Pana Józefa Wojciechowskiego.
- 1.1.4 „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu instrumentami finansowymi organizowany przez GPW lub BondSpot.
- 1.1.5 „**Banki Referencyjne**” oznaczają PKO Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A. oraz mBank S.A.

- 1.1.6 „**BondSpot**” oznacza BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000022931.
- 1.1.7 „**Certyfikat Rezydencji**” oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP lub art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.
- 1.1.8 „**Czynność Egzekucyjna**” oznacza każdą z następujących czynności:
- a) wszczęcie egzekucji w oparciu o tytuł wykonawczy;
  - b) prowadzenie egzekucji;
  - c) dokonanie przez wierzyciela potrącenia lub kompensaty lub innej czynności mającej skutki podobne do potrącenia lub kompensaty, dotyczącej wierzytelności do środków na rachunku bankowym z wierzytelnością dotyczącą Zadłużenia Finansowego wynikającego z wypowiedzianej lub wygasłej umowy dotyczącej takiego Zadłużenia Finansowego, w celu zaspokojenia roszczeń tego wierzyciela z tytułu udzielonego Zadłużenia Finansowego;
  - d) poza-egzekucyjne dochodzenie zaspokojenia z zastawu rejestrowego lub zastawu finansowego;
  - e) przejęcie przez wierzyciela środków wynikających z wierzytelności przelanych na zabezpieczenie przysługujących takiemu wierzycielowi wierzytelności, dokonane w celu zaspokojenia roszczeń tego wierzyciela;
- 1.1.9 „**Data Badania**” ostatni dzień bilansowy, na który sporządzane jest półroczne lub roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.
- 1.1.10 „**Depozyt**” oznacza system rejestracji nie mających formy dokumentu 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.
- 1.1.11 „**Dezinwestycja**” oznacza (i) zbycie nieruchomości będących Przedmiotem Hipoteki lub (ii) zbycie innej jednej lub większej liczby nieruchomości (innych niż lokale w budynkach wybudowanych przez Emitenta) w ramach jednej transakcji lub w ramach serii powiązanych ze sobą transakcji, przy czym w wypadku nieruchomości nie będących Przedmiotem Hipoteki, Dezinwestycja, o której mowa w tym punkcie (ii) ma miejsce, jeżeli:
- a) wartość nabycia przez Emitenta lub inny Podmiot z Grupy zbywanych nieruchomości przekraczała 5 milionów złotych (bez VAT) lub
  - b) dotycząca zbywanych nieruchomości cena sprzedaży lub wycena na potrzeby innej transakcji stanowiącej Dezinwestycję przekracza 5 milionów złotych (bez VAT).
- 1.1.12 „**Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy – to znaczy: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o;
- a) środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz o środki pieniężne zdeponowane na

rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę Emitenta

b) Dług wobec Podmiotów Powiązanych.

1.1.13 „**Dług wobec Podmiotów Powiązanych**” oznacza:

- a) Obligacje Podporządkowane,
- b) wierzytelności z tytułu pożyczek Akcjonariusza udzielonych Emitentowi,
- c) obligacje Emitenta nabyte przez Akcjonariusza lub jego jednostki zależne w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

1.1.14 „**Dozwolone Pożyczki**” oznacza pożyczki udzielane Podmiotom z Grupy, Dozwolone Pożyczki na rzecz Podmiotów Niepowiązanych oraz Dozwolone Pożyczki na rzecz Podmiotów Powiązanych.

1.1.15 „**Dozwolone Pożyczki na rzecz Podmiotów Niepowiązanych**” oznaczają pożyczki, które mogą być udzielone przez Emitenta podmiotom nie będącym Podmiotami Powiązanymi świadczącym na rzecz Emitenta usługi wykonawstwa, w tym generalnego wykonawstwa – w łącznej kwocie liczonej jako suma zadłużenia z tytułu kwot podstawowych pożyczek (niezależnie od daty udzielenia takiej pożyczki), która w żadnym momencie nie może przekraczać równowartości 10.000.000 PLN.

1.1.16 „**Dozwolone Pożyczki na rzecz Podmiotów Powiązanych**” oznaczają pożyczki, które mogą być udzielone przez Emitenta Podmiotom Powiązanym – w łącznej kwocie (liczonej jako suma zadłużenia z tytułu kwot podstawowych takich pożyczek), która po powiększeniu o sumę spłat zadłużenia Emitenta z tytułu Obligacji Podporządkowanych, w żadnym okresie wskazanym w Załączniku nr 3 do Warunków Emisji nie może przekroczyć kwoty Dozwolonych Wypłat na Rzecz Podmiotów Powiązanych wskazanej dla tego okresu.

1.1.17 „**Dozwolone Wypłaty na Rzecz Podmiotów Powiązanych**” oznacza maksymalną łączną kwotę Dozwolonych Pożyczek na rzecz Podmiotów Powiązanych oraz dokonywanych na rzecz Podmiotów Powiązanych spłat Obligacji Podporządkowanych, określona w Załączniku nr 3 do Warunków Emisji, ustaloną odpowiednio dla kolejnych okresów wskazanych w tym załączniku.

1.1.18 „**Dzień Dezinwestycji**” oznacza dzień, w którym Emitent lub inny Podmiot z Grupy zawrze umowę rozporządzającą lub przedsięwzięcie inną definitywną czynność prawną, której przedmiotem jest Dezinwestycja, ze skutkiem polegającym na rozporządzeniu daną nieruchomością.

1.1.19 „**Dzień Utwardzenia Hipoteki**” oznacza późniejszą z następujących dat:

- a) dzień wpisu Hipoteki do wszystkich ksiąg wieczystych, lub
- b) dzień przypadający rok po dniu złożenia ostatniego wniosku o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych.

1.1.20 „**Dzień Emisji**” oznacza dzień dokonania zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez Uczestników Depozytu lub KDPW (jeśli rachunek papierów wartościowych prowadzi KDPW) lub na rachunku zbiorczym posiadacza



rachunku zbiorczego (jeżeli Obligacje mają być zapisane na rachunku zbiorczym), zgodnie z Punktem 2.5 Warunków Emisji.

1.1.21 „**Dzień Natychmiastowego Wykupu**” ma znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 9.5.5 Warunków Emisji.

1.1.22 „**Dzień Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” ma znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 8.4.2 Warunków Emisji.

1.1.23 „**Dzień Płatności**” oznacza, w zależności od przypadku:

- a) Dzień Płatności Odsetek,
- b) Dzień Płatności Raty Wykupu,
- c) Dzień Wcześniejszego Wykupu,
- d) Dzień Natychmiastowego Wykupu,
- e) Dzień Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta
- f) Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji lub
- g) Dzień Wykupu.

1.1.24 „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza dzień:

- a) w którym Odsetki są płatne zgodnie z Punktem 6.4 Warunków Emisji lub
- b) który jest Dniem Natychmiastowego Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu, Dniem Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji.

1.1.25 „**Dzień Płatności Raty Wykupu**” oznacza dzień:

- a) w którym Rata Wykupu jest płatna zgodnie z Punktem 6.4 Warunków Emisji; lub
- b) który jest Dniem Natychmiastowego Wykupu, Dniem Wcześniejszego Wykupu, Dniem Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dniem Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji.

1.1.26 „**Dzień Przekazania Informacji**” oznacza Dzień Roboczy przypadający 5 (pięć) Dni Roboczych przed danym Dniem Ustalenia Uprawnionych lub odpowiednio w innym terminie, w przypadku zmiany Szczegółowych Zasad powodującej zmianę regulacji dotyczących terminu Dnia Przekazania Informacji.

1.1.27 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji**” oznacza dzień przypadający 3 Dni Robocze po dniu otrzymania środków z Dezinwestycji, nie później jednakże niż 60 dni po Dniu Dezinwestycji.

1.1.28 „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną.

1.1.29 „**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**” oznacza dzień przypadający na 6 (sześć) Dni



Roboczych przed pierwszym dniem danego Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać określona Stopa Procentowa.

- 1.1.30 „**Dzień Ustalenia Uprawnionych**” oznacza:
- a) w stosunku do Dni Płatności Odsetek dzień wskazany w tabeli w Punkcie 6.4 Warunków Emisji lub
  - b) w stosunku do innych Dni Płatności, Dzień Roboczy przypadający 6 (słownie: sześć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności lub, odpowiednio, w innym dniu w przypadku zmiany Szczegółowych Zasad w zakresie wymogów mających zastosowanie do Dnia Ustalenia Uprawnionych.
- 1.1.31 „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” posiada znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 9.3 Warunków Emisji.
- 1.1.32 „**Dzień Wykupu**” oznacza **16 maja 2022 r.**, a w przypadku, gdy taki dzień nie jest Dniem Roboczym, pierwszy Dzień Roboczy po takim dniu.
- 1.1.33 „**Emitent**” oznacza spółkę J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach, ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000028142, o kapitale zakładowym w wysokości 17.771.888,60 PLN w całości opłaconym, posiadająca numer REGON 010621332 oraz numer NIP 1250028307.
- 1.1.34 „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta łącznie z podmiotami przez niego konsolidowanymi (ujętymi lub podlegającymi ujęciu w sprawozdaniu skonsolidowanym Emitenta) w rozumieniu stosowanych przez Emitenta standardów rachunkowości.
- 1.1.35 „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- 1.1.36 „**Hipoteka**” oznacza hipotekę łączną o najwyższym pierwszeństwie i o sumie hipoteki w kwocie odpowiadającej 150% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki (z zastrzeżeniem z zastrzeżeniem ewentualnego późniejszego zmniejszenia sumy najwyższej tej hipoteki zgodnie z pkt. 4.6), która zostanie ustanowiona przez Emitenta na Przedmiocie Hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji, posiadającą równe najwyższe pierwszeństwo z hipoteką łączną zabezpieczającą wyemitowane przez Emitenta Obligacji Serii JWC0520 o sumie hipoteki w kwocie odpowiadającej 150% wartości nominalnej Obligacji Serii JWC0520 aktualnej na dzień złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki (z zastrzeżeniem ewentualnego późniejszego zmniejszenia sumy najwyższej tej hipoteki).
- 1.1.37 „**Istotny Akcjonariusz**” oznacza Akcjonariusza oraz innych akcjonariuszy Emitenta posiadających bezpośrednio lub pośrednio powyżej 10% akcji w kapitale zakładowym Emitenta.
- 1.1.38 „**Istotny Podmiot Zależny**” oznacza Hanza Invest S.A. oraz każdy Podmiot z Grupy, którego aktywa stanowią co najmniej 5% aktywów Grupy obliczone według ostatniego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.
- 1.1.39 „**Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem, powiększoną o:

- a) Obligacje Podporządkowane,
- b) pożyczki Akcjonariusza udzielone Emitentowi,
- c) obligacje Emitenta, inne aniżeli Obligacje Podporządkowane, nabyte przez Akcjonariusza, oraz
- d) obligacje Emitenta nabyte przez spółki zależne w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych wobec Akcjonariusza.

1.1.40 „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

1.1.41 „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1577 z późn. zm.)

1.1.42 „**Kwota do Zapłaty**” oznacza, w zależności od przypadku:

- a) Kwotę Odsetek,
- b) Kwotę Raty Wykupu,
- c) Kwotę Wykupu lub Kwotę Wcześniejszego Wykupu,
- d) Kwotę Natychmiastowego Wykupu,
- e) Kwotę Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, lub
- f) Kwotę Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji.

1.1.43 „**Kwota Natychmiastowego Wykupu**” oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę równą Kwocie Wykupu, powiększoną o Odsetki naliczone za okres od dnia rozpoczynającego Okres Odsetkowy, w którym nastąpi Dzień Natychmiastowego Wykupu, do Dnia Natychmiastowego Wykupu (włącznie).

1.1.44 „**Kwota Odsetek**” lub „**Odsetki**” oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę odsetek brutto należną z tytułu oprocentowania danej Obligacji w Dniu Płatności Odsetek.

1.1.45 „**Kwota Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę równą Kwocie Wykupu, powiększoną o Premię oraz Odsetki naliczone od spłacanego nominalu danej Obligacji za okres od dnia rozpoczynającego Okres Odsetkowy, w którym nastąpi Dzień Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, do Dnia Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie).

1.1.46 „**Kwota Raty Wykupu**” oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji, kwotę Raty Wykupu przypadającą do zapłaty w Dniu Płatności Raty Wykupu, zgodnie z Punktami 6.4 oraz 8.5 Warunków Emisji.

1.1.47 „**Kwota Wcześniejszego Wykupu**” oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji, kwotę równą Kwocie Wykupu, powiększoną o Odsetki naliczone dla danej Obligacji za okres od dnia rozpoczynającego Okres Odsetkowy, w którym nastąpi Dzień Wcześniejszego Wykupu, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

1.1.48 **"Kwota Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji"** oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę równą ilorazowi:

a) (i) jeżeli nieruchomość, której dotyczy Dezinwestycja nie jest Przedmiotem Hipoteki - kwoty stanowiącej **30%** wartości zbywczej przedmiotu Dezinwestycji w rozumieniu lit. b) def. Dezinwestycji, lub

(ii) jeżeli nieruchomość, której dotyczy Dezinwestycja jest Przedmiotem Hipoteki, a Dezinwestycja jest dokonywana przed dniem 16 listopada 2020 roku lub w tym dniu - kwoty **66%** wartości zbywczej przedmiotu Dezinwestycji w rozumieniu lit. b) def. Dezinwestycji, przy czym kwota ta nie może być niższa niż:

1. w wypadku Dezinwestycji obejmującej nieruchomość opisaną w lit. a) definicji Przedmiotu Hipoteki - 53.269.260,00 PLN, chyba że w doręczonym Administratorowi Hipoteki oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych lub uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy kwota minimalna o której mowa w tym podpunkcie zostanie określona w niższej wysokości, w której to sytuacji w odniesieniu do danej Dezinwestycji ma zastosowanie kwota wskazana przez Obligatariuszy Większościowych lub w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy;
2. w wypadku Dezinwestycji obejmującej nieruchomość opisaną w lit. b) definicji Przedmiotu Hipoteki - 13.745.820,00 PLN, chyba że w doręczonym Administratorowi Hipoteki oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych lub uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy kwota minimalna o której mowa w tym podpunkcie zostanie określona w niższej wysokości, w której to sytuacji w odniesieniu do danej Dezinwestycji ma zastosowanie kwota wskazana przez Obligatariuszy Większościowych lub w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy;
3. w wypadku Dezinwestycji obejmującej nieruchomość opisaną w lit. c) definicji Przedmiotu Hipoteki - 7.028.340,00 PLN, chyba że w doręczonym Administratorowi Hipoteki oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych lub uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy kwota minimalna o której mowa w tym podpunkcie zostanie określona w niższej wysokości, w której to sytuacji w odniesieniu do danej Dezinwestycji ma zastosowanie kwota wskazana przez Obligatariuszy Większościowych lub w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy; lub

(iii) jeżeli nieruchomość, której dotyczy Dezinwestycja jest Przedmiotem Hipoteki, a Dezinwestycja jest dokonywana 17 listopada 2020 roku lub w dacie późniejszej - kwoty **60%** wartości zbywczej przedmiotu Dezinwestycji w rozumieniu lit. b) def. Dezinwestycji, przy czym kwota ta nie może być niższa niż:

1. w wypadku Dezinwestycji obejmującej nieruchomość opisaną w lit. a) definicji Przedmiotu Hipoteki - 48.426.600,00 PLN, chyba że w doręczonym Administratorowi Hipoteki oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych lub uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy kwota minimalna o której mowa w tym podpunkcie zostanie określona w niższej wysokości, w której to sytuacji w odniesieniu do danej Dezinwestycji ma zastosowanie kwota wskazana przez Obligatariuszy Większościowych lub w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy;



2. w wypadku Dezinwestycji obejmującej nieruchomość opisaną w lit. b) definicji Przedmiotu Hipoteki - 12.496.200,00 PLN chyba że w doręczonym Administratorowi Hipoteki oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych lub uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy kwota minimalna o której mowa w tym podpunkcie zostanie określona w niższej wysokości, w której to sytuacji w odniesieniu do danej Dezinwestycji ma zastosowanie kwota wskazana przez Obligatariuszy Większościowych lub w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy;
3. w wypadku Dezinwestycji obejmującej nieruchomość opisaną w lit. c) definicji Przedmiotu Hipoteki - 6.389.400,00 PLN chyba że w doręczonym Administratorowi Hipoteki oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych lub uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy kwota minimalna o której mowa w tym podpunkcie zostanie określona w niższej wysokości, w której to sytuacji w odniesieniu do danej Dezinwestycji ma zastosowanie kwota wskazana przez Obligatariuszy Większościowych lub w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy

oraz

b) liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi Obligacji z Dezinwestycji, następnie pomnożoną przez udział proporcjonalny, obliczany jako udział niespłaconej wartości nominalnej wszystkich Obligacji w łącznej sumie niespłaconej wartości nominalnej Obligacji oraz Obligacji Serii JWC0520,

a następnie powiększoną o Odsetki naliczone od spłacanego nominalu danej Obligacji za okres od dnia rozpoczynającego Okres Odsetkowy, w którym nastąpi Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji, do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji (włącznie).

- 1.1.49 „**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę równą wartości nominalnej Obligacji w dacie wykupu danej Obligacji.
- 1.1.50 „**Marża Odsetkowa**” oznacza marżę odsetkową w wysokości **5,00%** (pięć punktów procentowych w stosunku rocznym), z zastrzeżeniem, że do końca Okresu Odsetkowego, w którym nastąpił prawomocny wpis Hipoteki na całości Przedmiotu Hipoteki, marża odsetkowa, o której mowa powyżej zostanie podwyższona o 1 punkt procentowy (jeden punkt procentowy w stosunku rocznym), przy czym Marża Odsetkowa, o której mowa powyżej wprowadzona zmianą Warunków Emisji z dnia 29 maja 2020 roku obowiązuje począwszy od szóstego Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się 15 maja 2020 roku.
- 1.1.51 „**Natychmiastowy Wykup**” posiada znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 9.5 Warunków Emisji.
- 1.1.52 „**Obligacje**” oznacza niemające formy dokumentu obligacje na okaziciela serii JW10522 (pierwotnie oznaczone jako JWC1120) o wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 02.11.2017 roku w sprawie Utworzenia Programu Emisji Obligacji do kwoty 100.000.000 PLN oraz ustalenia Warunków Emisji Obligacji serii JWC1120 oraz wzoru Propozycji Nabycia, a „**Obligacja**” oznacza jedną taką Obligację.

- 1.1.53 „**Obligacje Podporządkowane**” oznacza wyemitowane przez Emitenta obligacje serii JWX0116 o łącznej wartości nominalnej 51 500 000 PLN, które zostały podporządkowanych zobowiązaniom z tytułu Obligacji oraz Obligacji Serii JWC0520.
- 1.1.54 „**Obligacje Serii JWC0520**” oznacza obligacje na okaziciela serii JWC0520 (z zastrzeżeniem ewentualnych zmian oznaczania serii tych obligacji) wyemitowane przez Emitenta na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 15 maja 2017 r. w sprawie emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji o wartości do 70.000.000 PLN oraz określania warunków emisji obligacji serii JWC0520 oraz wzoru propozycji nabycia.
- 1.1.55 „**Obligatariusz**” oznacza osobę, na której rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Uczestnika Depozytu lub KDPW zapisana jest co najmniej jedna Obligacja, a w przypadku zapisania Obligacji na rachunku zbiorczym, osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu rachunek zbiorczy przez posiadacza tego rachunku zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji.
- 1.1.56 „**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**” posiada znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 8.4.1 Warunków Emisji.
- 1.1.57 „**Odnośny Okres**” oznacza każdy okres dwunastu miesięcy kończący się w ostatnim dniu roku obrotowego i każdy okres dwunastu miesięcy kończący się w ostatnim dniu półrocza roku obrotowego.
- 1.1.58 „**Organizator Emisji**” oznacza spółkę Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Marszałkowska 78/80, 00-517 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000048901.
- 1.1.59 „**Okres Odsetkowy**” oznacza:
- a) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (bez tego dnia) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (włącznie) lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu (włącznie) lub w Dniu Natychmiastowego Wykupu (włącznie), lub w Dniu Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie), lub Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji, lub w Dniu Płatności Kwoty Raty Wykupu (włącznie), w zależności od przypadku; oraz
  - b) w przypadku kolejnych Okresów Odsetkowych – okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek za poprzedni Okres Odsetkowy (bez tego dnia) i kończący się w Dniu Płatności Odsetek za bieżący Okres Odsetkowy (włącznie) lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu (włącznie) lub w Dniu Natychmiastowego Wykupu (włącznie) lub w Dniu Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta (włącznie, ale tylko w stosunku do spłacanej kwoty nominalnej Obligacji), lub Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji (włącznie, ale tylko w stosunku do spłacanej kwoty nominalnej Obligacji), lub w Dniu Płatności Kwoty Raty Wykupu (włącznie) albo w Dniu Wykupu – w odniesieniu do ostatniego Okresu Odsetkowego (włącznie).
- 1.1.60 „**Okres Trwania Przypadku Naruszenia**” oznacza okres rozpoczynający się w dniu, w którym mają miejsce zdarzenia lub okoliczności stanowiące Przypadek Naruszenia, a kończący się w dniu w którym taki Przypadek Naruszenia ustąpił.



- 1.1.61 „**Obligatariusze Większościowi**” oznacza Obligatariuszy posiadających Obligacje o łącznej wartości nominalnej stanowiącej łącznie powyżej 50% wartości nominalnej wszystkich Obligacji.
- 1.1.62 „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji**” oznacza każde z oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożonych zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez Emitenta na rzecz odpowiednio Administratora Hipoteki lub Administratora Zabezpieczeń, o których mowa w Punkcie 4 oraz Punkcie 9.1.15 b) Warunków Emisji.
- 1.1.63 „**Oświadczenie o Przypadku Naruszenia**” oznacza adresowane do Emitenta oświadczenie lub oświadczenia złożone przez Obligatariusza lub Obligatariuszy stwierdzające istnienie wskazanego w danym oświadczeniu Przypadku Naruszenia, ale nie stanowiące żądania wykupu Obligacji.
- 1.1.64 „**PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1387, z późn. zm.).
- 1.1.65 „**PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2019 r., poz. 865, z późn. zm.).
- 1.1.66 „**PLN**” lub „**złoty**” oznacza prawny środek płatniczy obowiązujący w Rzeczypospolitej Polskiej.
- 1.1.67 „**Podmioty Powiązane**” oznacza:
- a) Istotnych Akcjonariuszy,
  - b) małżonków, wstępnych oraz zstępnych Istotnych Akcjonariuszy będących osobami fizycznymi,
  - c) jednostki zależne wobec Istotnych Akcjonariuszy lub osób, o których mowa w punkcie b) powyżej, w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości, nie będące Podmiotami z Grupy,
  - d) jednostki powiązane wobec Istotnych Akcjonariuszy lub osób, o których mowa w punkcie b) powyżej, w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości, nie będące Podmiotami z Grupy.
- 1.1.68 „**Podmiot z Grupy**” oznacza jakąkolwiek jednostkę należącą do Grupy Emitenta.
- 1.1.69 „**Podwyższona Marża Odsetkowa I**” ma znaczenie nadane w Punkcie 6.9 Warunków Emisji.
- 1.1.70 „**Podwyższona Marża Odsetkowa II**” ma znaczenie nadane w Punkcie 6.9 Warunków Emisji.
- 1.1.71 „**Porozumienie Wekslowe**” oznacza porozumienie wekslowe pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń towarzyszące Weksłom Własnym, zawierające między innymi warunki wypełnienia Weksli Własnych.
- 1.1.72 „**Prawo Dewizowe**” o oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 roku prawo dewizowe (tj. Dz. U. z 2017, poz. 679 z późn. zm.).
- 1.1.73 „**Premia**” w przypadku, gdy Emitent wykupi Obligacje przed Dniem Wykupu zgodnie z



Punktem 8.4 Warunków Emisji, kwota Premii wynosić będzie:

- a) 1,20% za każde 100 PLN wartości nominalnej Obligacji będącej przedmiotem wykupu, jeżeli wykup ma miejsce w Dniu Płatności Odsetek następującym za pierwszy i drugi Okres Odsetkowy,
- b) 0,80% za każde 100 PLN wartości nominalnej Obligacji będącej przedmiotem wykupu, jeżeli wykup ma miejsce w Dniu Płatności Odsetek następującym za trzeci i czwarty Okres Odsetkowy,
- c) 0,40% za każde 100 PLN wartości nominalnej Obligacji będącej przedmiotem wykupu, jeżeli wykup ma miejsce w Dniu Płatności odsetek następującym za piąty Okres Odsetkowy,
- d) Jeżeli wykup ma miejsce w Dniu w Dniu Płatności odsetek następującym za szósty i kolejne Okresy Odsetkowe – kwota Premii wynosi 0 PLN.

1.1.74 „**Propozycja Nabycia**” oznacza propozycję nabycia Obligacji w trybie art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, zawierającą informacje wymienione w art. 35 Ustawy o Obligacjach.

1.1.75 „**Przedmiot Hipoteki**” oznacza:

- a) przysługujące Emitentowi prawo własności każdego z lokali znajdujących się w budynku wybudowanym na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Dietla 86, 88, 90, Wielopole 19, 21, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 124/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KR1P/00008281/4, tj. prawie własności każdego z 33 samodzielnych lokali, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste o nr: KR1P/00568567/6, KR1P/00568568/3, KR1P/00568569/0, KR1P/00568570/0, KR1P/00568571/7, KR1P/00568581/0, KR1P/00568582/7, KR1P/00568583/4, KR1P/00568584/1, KR1P/00568585/8, KR1P/00568586/5, KR1P/00568587/2, KR1P/00568588/9, KR1P/00568589/6, KR1P/00568590/6, KR1P/00568591/3, KR1P/00568592/0, KR1P/00568593/7, KR1P/00568594/4, KR1P/00568595/1, KR1P/00568596/8, KR1P/00568597/5, KR1P/00574796/5, KR1P/00574797/2, KR1P/00574798/9, KR1P/00574799/6, KR1P/00574800/7, KR1P/00574803/8, KR1P/00574805/2, KR1P/00574807/6, KR1P/00574808/3, KR1P/00574809/0, KR1P/00574810/0, wraz z prawami związanymi, tj. udziałami w nieruchomości gruntowej na której zlokalizowany jest budynek w którym znajdują się te lokale objętej księgą wieczystą o numerze KR1P/00008281/4 oraz
- b) przysługujące Emitentowi prawo użytkowania wieczystego będącej własnością Miasta Stołecznego Warszawa nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ul. Pileckiego, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 5/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr WA2M/00110066/5 oraz
- c) przysługujące Emitentowi prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Białoleka, ul. Lewandów, obejmującej działkę o numerach ewidencyjnych 59/2, 49/5, 59/3, 50/5, 51/2, 52/5, 59/4, 59/5, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 61/9, 22/5, 23/5, 24/3, 25/5, 29/5, 22/7, 23/7, 24/5, 25/7, 29/7, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr WA3M/00506268/1.

1.1.76 „**Przypadki Naruszenia**” oznacza każdą z okoliczności, o których mowa w pkt 8.6, 8.7, 9.1 oraz 9.5 Warunków Emisji.

1.1.77 „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie.

1.1.78 „**Rata Wykupu**” oznacza kwotę w wysokości:

- a) 10% pierwotnej wartości nominalnej Obligacji w 1 rocznicę emisji obligacji;
  - b) 45% pierwotnej wartości nominalnej Obligacji w 2 rocznicę emisji obligacji,
  - c) 15% pierwotnej wartości nominalnej Obligacji w trzecią rocznicę emisji obligacji,
  - d) 4% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 15 czerwca 2021 roku,
  - e) 6% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 15 września 2021 roku,
  - f) 6% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 15 grudnia 2021 roku,
  - g) 4% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 15 marca 2022 roku,
  - h) 10% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 16 maja 2022 roku,
- płatną w terminach określonych Punkcie 6.4.

1.1.79 „**Regulacje KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady, Regulamin KDPW oraz wszelkie inne mające zastosowanie regulacje wydane przez KDPW.

1.1.80 „**Regulamin KDPW**” oznacza regulamin KDPW uchwalany przez radę nadzorczą KDPW zgodnie z art. 50 Ustawy o Obrocie lub na innej podstawie prawnej, która zastąpi powyższą podstawę prawną, obowiązujący w danym czasie.

1.1.81 „**Rzeczoznawca**” oznacza Emmerson Evaluation spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, która sporządziła wycenę Przedmiotu Hipoteki.

1.1.82 „**Stopa Bazowa**” oznacza stopę procentową WIBOR podawaną przez Serwis Informacyjny Reuters lub każdego jego oficjalnego następcę:

- a) w odniesieniu do Okresów Odsetkowych przypadających do dnia 15 listopada 2020 r.: dla depozytów 6 miesięcznych, wyrażoną w złotych, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny, publikowaną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową, a w przypadku braku możliwości ustalenia wysokości takiej stopy procentowej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, oznacza średnią arytmetyczną stóp podanych Emitentowi przez Banki Referencyjne dla depozytów 6 miesięcznych w odpowiedniej walucie, pod warunkiem, że przynajmniej dwa Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym, jeśli będzie to konieczne, będzie ona zaokrąglona do piątego miejsca po przecinku (a 0,000005 będzie zaokrąglone w górę); oraz
- b) w odniesieniu do Okresów Odsetkowych przypadających od dnia 15 listopada 2020 r.: dla depozytów 3 miesięcznych, wyrażoną w złotych, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny, publikowaną w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową, a w przypadku braku możliwości ustalenia wysokości takiej stopy

procentowej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, oznacza średnią arytmetyczną stóp podanych Emitentowi przez Banki Referencyjne dla depozytów 3 miesięcznych w odpowiedniej walucie, pod warunkiem, że przynajmniej dwa Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym, jeśli będzie to konieczne, będzie ona zaokrąglona do piątego miejsca po przecinku (a 0,000005 będzie zaokrąglone w górę).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie mogła być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w danym Okresie Odsetkowym, w którym przypada taki Dzień Ustalenia Stopy Procentowej.

- 1.1.83 „**Stopa Procentowa**” oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę Odsetkową, przy czym w wypadku gdyby ustalona według powyższej metody Stopa Procentowa dla danego Okresu Odsetkowego przyjęła wartość ujemną, to w takim wypadku za Stopę Procentową dla tego Okresu Odsetkowego przyjmuje się wartość 0 punktu procentowego.
- 1.1.84 „**Szczegółowe Zasady**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW, wprowadzone uchwałą Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych z późniejszymi zmianami lub inny dokument, który zastąpi Szczegółowe Zasady w danym czasie.
- 1.1.85 „**Uczestnik Depozytu**” oznacza firmę inwestycyjną lub bank w obu przypadkach posiadające status uczestnika KDPW w rozumieniu Regulaminu KDPW oraz uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych lub rachunków zbiorczych, zgodnie z właściwymi przepisami prawa oraz Regulacjami KDPW.
- 1.1.86 „**Umowa z Administratorem Hipoteki**” oznacza umowę pomiędzy Administratorem Hipoteki oraz Emitentem w sprawie powołania Administratora Hipoteki.
- 1.1.87 „**Umowa z Administratorem Zabezpieczeń**” oznacza umowę pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń oraz Emitentem w sprawie powołania Administratora Zabezpieczeń.
- 1.1.88 „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 623, z późn. zm.).
- 1.1.89 „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 438, z późn. zm.).
- 1.1.90 „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2020 r., poz. 89, z późn. zm.).
- 1.1.91 „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2019, poz. 351 z późn. zm.).
- 1.1.92 „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta.
- 1.1.93 „**Warunki Emisji**” oznacza niniejsze Warunki Emisji Obligacji.
- 1.1.94 „**Wcześniejszy Wykup**” posiada znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 9.2 Warunków Emisji.



- 1.1.95 „**Wcześniejszy Wykup Obligacji z Dezinwestycji**” posiada znaczenie przypisane temu wyrażeniu w Punkcie 9.6.
- 1.1.96 „**Weksel Własny**” oznacza każdy weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, na warunkach określonych w Punkcie 4.7 Warunków Emisji.
- 1.1.97 „**Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy**” rozumiany jako stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitałów Własnych, publikowany w półrocznych lub rocznych sprawozdaniach zarządu Emitenta z działalności.
- 1.1.98 „**Zadłużenie Finansowe**” każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu.
- 1.1.99 „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszych Warunków Emisji.

## 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii nieposiadającym formy dokumentu.
- 2.2 Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie.
- 2.3 Na podstawie każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na:
- 2.3.1 zapłacie należności głównej odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz
- 2.3.2 Kwoty Odsetek w sposób i w terminach określonych w punkcie 6 (Oprocentowanie).
- 2.4 Obligacje mogą być nabywane przez rezydentów oraz nierezydentów w rozumieniu art. 2 ust. 1 Prawa Dewizowego.
- 2.5 Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Depozycie i przysługują osobie w niej wskazanej jako posiadacz Obligacji. Po rejestracji Obligacji w Depozycie, prawa z Obligacji przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobie uprawnionej z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.
- 2.6 Zbywalność Obligacji nie podlega ograniczeniom.
- 2.7 Do dnia rejestracji Obligacji w Depozycie umowa zobowiązująca do przeniesienia praw z Obligacji przenosi te prawa z chwilą dokonania w Depozycie zapisu wskazującego osobę nabywcy i liczbę nabytych Obligacji, po przedstawieniu Organizatorowi Emisji dokumentu potwierdzającego dokonanie czynności prawnej, stanowiącego podstawę do przeniesienia praw z Obligacji. Obligacja może być nabyta jedynie bezwarunkowo.
- 2.8 Po rejestracji Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW i przeniesieniu Obligacji do KDPW przenoszenie praw z Obligacji nastąpi zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz

Regulacjami KDPW.

### **3. EMISJA OBLIGACJI**

- 3.1 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji.
- 3.2 Miejscem emisji Obligacji jest Warszawa.
- 3.3 Emitent wyemituje do 100.000 szt. (słownie: sto tysięcy sztuk) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 PLN (słownie: sto milionów złotych).
- 3.4 Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych).
- 3.5 Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych).
- 3.6 Obligacje oferowane są w trybie oferty prywatnej, zgodnie z art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.
- 3.7 Obligacje emitowane są na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 02.11.2017 roku w sprawie Utworzenia Programu Emisji Obligacji do kwoty 100.000.000 PLN oraz ustalenia Warunków Emisji Obligacji serii JWC1120, oraz wzoru Propozycji Nabycia.

### **4. ZABEZPIECZENIA**

#### Hipoteki

- 4.1 Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone Hipoteką.
- 4.2 Wnioski o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki zostaną złożone do dnia 15 czerwca 2020 roku, a Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Przedmiotu Hipoteki do dnia 15 czerwca 2021 r.
- 4.3 Jeśli wierzytelności z Obligacji staną się wymagalne i Emitent nie zapłaci Obligatariuszowi całości kwot należnych Obligatariuszowi z tytułu Obligacji, każdy Obligatariusz będzie mógł zwrócić się do Administratora Hipoteki z żądaniem rozpoczęcia dochodzenia zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki. Zaspokojenie wierzytelności Obligatariusza z Hipoteki nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, które przeprowadzi komornik zgodnie z Ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
- 4.4 Wycena Przedmiotu Hipoteki została przygotowana przez Rzeczoznawcę. Wybór Rzeczoznawcy został dokonany w oparciu o wykazane przezeń Emitentowi doświadczenia w zakresie wyceny nieruchomości. Rzeczoznawca spełnia kryteria bezstronności i niezależności określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 4.5 Emitent, w dniu ustanowienia Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki wobec Administratora Hipoteki z Przedmiotu Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Administratorowi Hipoteki jako zabezpieczonemu wierzycielowi, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu wielokrotnie w terminie **do dnia 31 maja 2023 roku** oraz wielokrotnego zwracania się o wydanie mu kolejnych wypisów aktu notarialnego.
- 4.6 Jeżeli nie trwa żaden Przypadek Naruszenia, w tym w szczególności Emitent nie ma



jakichkolwiek zaległości płatniczych z tytułu Obligacji, na żądanie Emitenta składane nie częściej niż raz na pół roku, Administrator Hipoteki złoży na żądanie i na koszt Emitenta odpowiednie oświadczenia celem redukcji sumy Hipoteki do poziomu stanowiącego 150% aktualnej wartości nominalnej wszystkich pozostających do wykupu Obligacji.

#### Weksle Własne

4.7 Obligacje będą zabezpieczone poprzez wystawienie Weksli Własnych, przy czym:

- 4.7.1 Weksle Własne wystawione będą na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku wystawieniem przez Emitenta Weksli Własnych zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń Porozumienie Wekslowe;
- 4.7.2 Zostanie wystawionych 12 (dwanaście) Weksli Własnych wraz z Porozumieniem Wekslowym w terminie do dnia 15 czerwca 2020 roku;
- 4.7.3 Porozumienie Wekslowe upoważnia do uzupełnienia każdego z Weksli Własnych w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty Odsetek i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Porozumienie Wekslowe przewiduje między innymi, że:
  - a) maksymalna kwota, na jaką mogą zostać wypełnione Weksle Własne łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Porozumienia Wekslowego, o którym mowa w punkcie 4.7.2, z zastrzeżeniem pkt 4.7.7;
  - b) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie każdego Weksla Własnego **jest data 31 maja 2023 roku**. Każdy Weksel Własny zawiera klauzulę „bez protestu” oraz „nie na zlecenie”, oraz opatrzony jest pieczęcią firmy oraz poświadczony przez notariusza podpisami osób uprawnionych do reprezentacji Emitenta; oraz
  - c) wszystkie Weksle Własne zostaną zwrócone Emitentowi w terminie 14 dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji oraz potwierdzone to zostanie przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia stosownymi dokumentami.
- 4.7.4 Każdorazowo po wypełnieniu Weksla Własnego, wystawionego na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z Obligacji, Emitent wystawi, na żądanie Administratora Zabezpieczeń, w terminie 21 dni od otrzymania takiego żądania, dodatkowy weksel własny in blanco wraz z porozumieniem wekslowym (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem Własnym wraz Porozumieniem Wekslowym) stanowiący zabezpieczenie Obligacji, tak aby łączna liczba Weksli Własnych była równa dziesięć, przy czym Porozumienie Wekslowe będzie przewidywało, że suma kwot na wszystkich wystawionych wekslach własnych nie przekroczy kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Porozumienia Wekslowego, o którym mowa w punkcie 4.7.2, z zastrzeżeniem pkt 4.7.7;
- 4.7.5 Zaspokojenie z Weksli Własnych wraz z Porozumieniem Wekslowym będzie polegało na wypełnieniu jednego lub większej liczby Weksli Własnych 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;



- 4.7.6 Ponadto, w dniu wystawienia Weksli Własnych, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień na dzień zawarcia Porozumienia Wekslowego, o którym mowa w punkcie 4.7.2 co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu Weksli Własnych oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z każdego Weksla Własnego, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu wielokrotnie w terminie **do dnia 31 maja 2023 roku**, oraz wielokrotnego zwracania się o wydanie mu kolejnych wypisów aktu notarialnego.
- 4.7.7 Jeżeli nie trwa żaden Przypadek Naruszenia, w tym w szczególności Emitent nie ma jakichkolwiek zaległości płatniczych z tytułu Obligacji, na żądanie Emitenta składane nie częściej niż raz na pół roku, Administrator Zabezpieczeń, na żądanie i na koszt Emitenta przystąpi do zmiany Porozumienia Wekslowego w taki sposób, iż maksymalna kwota, na jaką mogą zostać wypełnione Weksle Własne łącznie nie może przekroczyć kwoty, która na dzień zmiany Porozumienia Wekslowego stanowi 150% aktualnej wartości nominalnej wszystkich pozostających do wykupu Obligacji.

#### Instrukcje dla Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń

- 4.8 Żądanie do wszczęcia przez Administratora Hipoteki egzekucji z odpowiednio całości lub części Przedmiotu Hipoteki może być zgłoszone przez każdego z Obligatariuszy posiadających wymagalne wierzytelności z tytułu Obligacji.
- 4.9 Żądanie wypełnienia Weksla Własnego i wszczęcia egzekucji na podstawie Weksla Własnego może zostać złożone Administratorowi Zabezpieczeń w następujący sposób:
- a) w drodze uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zawierającej żądanie podjęcia przez Administratora Zabezpieczeń działań polegających na wypełnieniu Weksla Własnego oraz wystąpieniu o nadanie klauzuli wykonalności posiadanemu przez Administratora Zabezpieczeń Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji i wszczęciu egzekucji z majątku Emitenta, lub
  - b) w drodze pisemnego żądania złożonego przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających Obligacje o wartości nominalnej powyżej 10% aktualnej wartości nominalnej wszystkich Obligacji, podjęcia przez Administratora Zabezpieczeń działań polegających na wypełnieniu jednego lub większej liczby Weksli Własnych, wystąpieniu o nadanie klauzuli wykonalności posiadanemu przez Administratora Zabezpieczeń Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji, a następnie wszczęciu egzekucji. Żądanie może zostać złożone na jednym wspólnym lub oddzielnych dokumentach. Do żądania należy załączyć kopie żądania wcześniejszego lub natychmiastowego wykupu wraz z załącznikami w szczególności ważnym imiennym świadectwem depozytowym oraz potwierdzeniem doręczenia tych dokumentów Emitentowi. Obligatariusz lub Obligatariusze posiadający ponad 20% aktualnej wartości nominalnej wszystkich Obligacji mogą żądać wypełnienia i egzekwowania – według uznania: (i) jednego Weksla łącznie albo (ii) większej ilości Weksli, z zastrzeżeniem że w takiej sytuacji żądanie wypełnienia i egzekwowania jednego Weksla Własnego może zostać złożone na każde co najmniej 10% łącznego aktualnego nominalu wszystkich Obligacji, posiadanych przez takiego Obligatariusza lub takich Obligatariuszy oraz winno zawierać wskazanie Obligacji, w odniesieniu do których ma zostać wypełniony i egzekwowany dany Weksel Własny;

- c) po złożeniu żądania, o którym mowa w pkt b) powyżej – także w drodze pisemnego żądania złożonego przez pozostałych Obligatariuszy, z zastrzeżeniem, iż dla wypełnienia któregośkolwiek z Weksli Własnych na rzecz takich Obligatariuszy potrzebne będzie otrzymanie przez Administratora Zabezpieczeń żądania od Obligatariusza lub grupy Obligatariuszy posiadającej Obligacje o wartości nominalnej stanowiącej co najmniej 10% łącznej aktualnej wartości nominalnej wszystkich Obligacji.
- 4.10 Administrator Hipoteki oraz Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności z tytułu żadnych działań (lub zaniechań), jeśli będzie działał (lub zaniecha podejmowania działań) w braku lub w wykonaniu instrukcji Zgromadzenia Obligatariuszy lub uprawnionych Obligatariuszy.
- 4.11 Instrukcje dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane lub dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Hipoteki lub Administratorowi Zabezpieczeń dokumentu lub informacji. W razie wypełnienia Weksla Własnego lub Weksli Własnych i prowadzenia egzekucji z Weksla Własnego lub Weksli Własnych na żądanie lub żądania Obligatariuszy, o których mowa powyżej, Administrator Zabezpieczeń będzie działał wyłącznie na rachunek Obligatariuszy od których otrzymał dane żądanie. W sytuacji natomiast, w której Agent Zabezpieczeń wypełniając Weksel Własny lub Weksle Własne oraz dochodząc wynikających z nich wierzytelności działa w oparciu o uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy, wówczas działać on będzie na zasadach wskazanych w uchwale, ale wyłącznie na rzecz żądających tego Obligatariuszy posiadających wymagalne wierzytelności z tytułu Obligacji.
- 4.12 W sytuacji, w której planowana przez Emitenta Dezinwestycja dotyczy nieruchomości stanowiącej Przedmiot Hipoteki, zwolnienie takiej nieruchomości spod Hipoteki powinno być poprzedzone uzyskaniem przez Administratora Hipoteki pisemnej instrukcji od Obligatariuszy Większościowych lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, w której może być zastrzeżony sposób zabezpieczenia dokonania spłaty wierzytelności z Obligacji Kwotą Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji, przy czym w razie braku takiej instrukcji, w sytuacji w której w wyniku realizowanej przez Emitenta Dezinwestycji nieruchomości będącej przedmiotem Hipoteki zapewniona jest spłata wierzytelności z tytułu Obligacji w kwocie nie niższej niż wskazana w definicji „Kwoty Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji”, Administrator Hipoteki będzie uprawniony (ale nie zobowiązany) do podjęcia działań mających na celu zwolnienie zbywanych nieruchomości spod Hipoteki oraz zapewnienie przeznaczenia Kwoty Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji na spłatę wierzytelności z Obligacji, na warunkach ustalonych wedle własnego uznania.
- 4.13 W razie otrzymania od Obligatariuszy sprzecznych żądań, Administrator Hipoteki lub Administrator Zabezpieczeń wykonywać będzie żądania Obligatariusza lub grupy Obligatariuszy, nie będących Podmiotami Powiązanymi lub Podmiotami z Grupy, posiadającego lub posiadającej Obligacje o najwyższej wartości nominalnej, z zastrzeżeniem, iż żądanie zawieszenia lub umorzenia egzekucji lub też zaniechania jej prowadzenia lub redukcji kwoty dochodzonej od Emitenta, wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy nie będących Podmiotami Powiązanymi lub podmiotami z Grupy, którzy wydali Administratorowi Zabezpieczeń instrukcje dotyczące prowadzenia danych działań.
- 4.14 Na potrzeby otrzymania instrukcji od Obligatariuszy Administrator Hipoteki oraz Administrator Zabezpieczeń uprawnieni będą przekazać Obligatariuszom otrzymane od Emitenta informacje i dokumenty.

## 5. CEL EMISJI

- 5.1 Celem emisji Obligacji jest finansowanie działalności bieżącej Emitenta, w tym na finansowanie zakupu gruntów i wydatków związanych z przygotowaniem projektów deweloperskich.

## 6. OPROCENTOWANIE

- 6.1 Obligacje będą oprocentowane począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego do Dnia Wykupu, według Stopy Bazowej ustalonej w każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej powiększonej o Marżę Odsetkową („**Stopa Procentowa**”). Dla potrzeb obliczeń przyjmuje się, iż rok ma 365 dni, z zastrzeżeniem Punktów 6.9 i 6.10.

- 6.2 Odsetki przypadające na jedną Obligację będą naliczane według następującej formuły:

$$K = O \cdot N \cdot L / 365$$

Gdzie:

- K** oznacza Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji;  
**N** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym czasie;  
**O** oznacza ustaloną Stopę Procentową; oraz  
**L** oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym.

- 6.3 Najpóźniej w każdym Dniu Przekazania Informacji (wyłączając pierwszy Dzień Przekazania Informacji) Emitent dokona wyliczenia Kwoty do Zapłaty należnej z tytułu Obligacji w najbliższym Dniu Płatności zgodnie ze Szczegółowymi Zasadami oraz zawiadomi KDPW o najbliższym Dniu Ustalenia Uprawnionych, Dniu Płatności oraz o Kwocie do Zapłaty przypadającej do zapłaty w najbliższym Dniu Płatności, zgodnie ze Szczegółowymi Zasadami.
- 6.4 Z zastrzeżeniem postanowień Punktu 6.7 poniżej oraz w przypadku płatności Odsetek w Dniu Natychmiastowego Wykupu, w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub w Dniu Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, lub Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji, Odsetki płatne są w PLN zgodnie z postanowieniami Regulaminu KDPW, w dniach wskazanych w tabeli poniżej („**Dni Płatności Odsetek**”) lub odpowiednio w Dniu Natychmiastowego Wykupu, w Dniu Wcześniejszego Wykupu, lub w Dniu Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, lub też w Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Dzień Płatności Odsetek	Dzień Płatności Raty Wykupu	Wartość nominalna jednej Obligacji po dokonaniu płatności Raty Wykupu
1	Dzień Emisji	2018.05.15 wt	2018.05.07 pon	2018.05.15 wt	-	1 000,00
2	2018.05.15 wt	2018.11.15 czw	2018.11.07 śr	2018.11.15 czw	2018.11.15 czw	900,00
3	2018.11.15 czw	2019.05.15 śr	2019.05.07 wt	2019.05.15 śr	-	900,00
4	2019.05.15 śr	2019.11.15 pt	2019.11.06 śr	2019.11.15 pt	2019.11.15 pt	450,00
5	2019.11.15 pt	2020.05.15 pt	2020.05.07 czw	2020.05.15 pt	-	450,00



6	2020.05.15 pt	2020.11.16 pn	2020.11.05 czw	2020.11.16 pon	2020.11.16 pon	300,00
7	2020.11.16 pn	2021.03.15 pon	2021.03.05 pt	2021.03.15 pon	-	300,00
8	2021.03.15 pn	2021.06.15 wt	2021.06.07 pn	2021.06.15 wt	2021.06.15 wt	260,00
9	2021.06.15 wt	2021.09.15 śr	2021.09.07 wt	2021.09.15 śr	2021.09.15 śr	200,00
10	2021.09.15 śr	2021.12.15 śr	2021.09.07 wt	2021.12.15 śr	2021.12.15 śr	140,00
11	2021.12.15 śr	2022.03.15 wt	2022.03.07 pn	2022.03.15 wt	2022.03.15 wt	100,00
12	2022.03.15 wt	2022.05.16 pn	2022.05.06 pt	2022.05.16 pn	2022.05.16 pn	-

- 6.5 W razie braku płatności w którymkolwiek z Dni Płatności Odsetek wskazanych w Punkcie 6.4 Warunków Emisji z przyczyn niezależnych od Emitenta, technicznych lub administracyjnych KDPW lub jego następcy prawnego, Emitent jest uprawniony do dokonania płatności w Dniu Roboczym przypadającym nie później niż w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od pierwotnego Dnia Płatności Odsetek.
- 6.6 Naliczanie Odsetek od Obligacji zgodnie z Punktem 6 Warunków Emisji, które nie zostały wcześniej wykupione zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, ustanie w Dniu Wykupu. w przypadku, gdy Obligacje nie zostaną wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu, od dnia następującego po Dniu Wykupu naliczane będą odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej od wartości nominalnej niewykupionych Obligacji.
- 6.7 W Dniu Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta oraz w Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji Odsetki będą płatne wyłącznie w odniesieniu od tej części wartości nominalnej Obligacji, która podlega spłacie w Dniu Obligatoryjnego Wcześniejszego wykupu na Żądanie Emitenta lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji. Jeżeli Dzień Płatności świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji będzie przypadać na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligatariusz otrzyma świadczenie pieniężne pierwszego Dnia Roboczego przypadającego po Dniu Płatności, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie ani innych należności z tytułu takiej odroczonej płatności.
- 6.8 Wszelkie płatności Kwot do Zapłaty będą dokonywane za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami.
- 6.9 W przypadku, gdy:
- zgodnie z półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na Datę Badania będzie wyższy niż 0,70, ale nie więcej niż 0,85 na potrzeby ustalenia Stopy Procentowej w następnych Okresach Odsetkowych, począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się bezpośrednio po ogłoszeniu półrocznego lub rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Marża Odsetkowa zostanie podwyższona o 0,50% (punktów procentowych w stosunku rocznym) („**Podwyższenie Marży Odsetkowej I**”);
  - zgodnie z półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na Datę Badania będzie wyższy niż 0,85 ale nie więcej niż 1,00 na potrzeby ustalenia Stopy Procentowej w następnych Okresach Odsetkowych, począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się bezpośrednio po ogłoszeniu półrocznego lub rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Marża Odsetkowa zostanie podwyższona o 1,00% (punktów procentowych w stosunku rocznym) („**Podwyższenie Marży Odsetkowej II**”).
- 6.10 W przypadku, gdy:

- a) zgodnie z półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy spadnie na Datę Badania do lub poniżej 0,85, ale powyżej 0,70, w następnych Okresach Odsetkowych, począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się bezpośrednio po ogłoszeniu półrocznego lub rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, przy ustalaniu Stopy Procentowej będzie uwzględniana marża uwzględniająca Podwyższenie Marży Odsetkowej I;
- b) zgodnie z półrocznym lub rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy spadnie na Datę Badania do lub poniżej 0,70, w następnych Okresach Odsetkowych, począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się bezpośrednio po ogłoszeniu półrocznego lub rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, przy ustalaniu Stopy Procentowej będzie uwzględniana Marża Odsetkowa.

## **7. OPODATKOWANIE**

- 7.1 Wszystkie kwoty płatne z tytułu Obligacji wypłacane będą bez jakichkolwiek potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na rzecz jakichkolwiek, mających zastosowanie obecnie lub w przyszłości, podatków, opłat lub należności publicznoprawnych jakiegokolwiek rodzaju, chyba że potrącenie lub odliczenie takich podatków, opłat lub należności publicznoprawnych wymagane jest z mocy prawa.
- 7.2 Każdy Obligatariusz poinformuje odpowiedniego Uczestnika Depozytu prowadzącego rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza lub KDPW (jeżeli Obligacje są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW) lub posiadacza rachunku zbiorczego, w terminach umożliwiających temu ostatniemu przedstawienie informacji wymaganych zgodnie z Szczegółowymi Zasadami w zakresie tego, czy Obligatariusz jest zobowiązany do zapłaty jakiegokolwiek podatku z tytułu Obligacji. Obligatariusz będący nierezydentem w rozumieniu polskiego prawa podatkowego, jest zobowiązany do dostarczenia Uczestnikowi Depozytu prowadzącemu rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza lub KDPW (jeżeli Obligacje są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW) lub posiadaczowi rachunku zbiorczego Certyfikatu Rezydencji, w celu przekazania Emitentowi.
- 7.3 Uczestnik Depozytu prowadzący rachunek papierów wartościowych lub KDPW (jeżeli Obligacje są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW) lub posiadacz rachunku zbiorczego może zażądać od każdego Obligatariusza informacji lub dokumentów dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, jakie mogą być wymagane zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.
- 7.4 Każdy Obligatariusz niebędący polskim rezydentem w rozumieniu przepisów prawa podatkowego zobowiązuje się, niezwłocznie po nabyciu Obligacji, przekazać Uczestnikowi Depozytu prowadzącemu rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza lub KDPW (jeżeli Obligacje są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW) lub posiadaczowi rachunku zbiorczego Certyfikat Rezydencji, w celu dalszego przekazania go do Emitenta.

## **8. WYKUP OBLIGACJI**

- 8.1 Obligacje, które nie zostały przedterminowo lub częściowo wykupione zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, zostaną wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę za każdą Obligację Kwoty Wykupu i wszelkich innych



nieuiszczonych należności z tytułu danej Obligacji (w szczególności całości przysługujących od Obligacji odsetek, Premii i pozostałych należności ubocznych od wykupywanej Obligacji).

- 8.2 Kwoty Wykupu Obligacji zostaną zapłacone przez Emitenta w Dniu Wykupu na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Uprawnionych przypadającym bezpośrednio przed Dniem Wykupu.
- 8.3 Obligatariuszowi Obligacji nie będzie przysługiwało prawo do przedterminowego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 8 i Punktu 9 Warunków Emisji.
- 8.4 Emitentowi Obligacji będzie przysługiwało prawo do żądania przedterminowego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu.
- 8.4.1 Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszych Warunków Emisji, Emitent ma prawo żądać wykupu całości lub części wartości nominalnej wszystkich Obligacji, zgodnie z procedurą opisaną w tym Punkcie oraz Regulacjami KDPW („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”). Dokonanie w ramach Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta spłaty części wartości nominalnej Obligacji obniża jej wartość nominalną o kwotę takiej dokonanej spłaty.
- 8.4.2 Emitent ma prawo dokonać Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta w dniach przypadających na dzień Płatności Odsetek („**Dzień Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**”).
- 8.4.3 Żądanie Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent powinien przekazać Obligatariuszom, zgodnie z Regulacjami KDPW i z zasadami przewidzianymi w Punkcie 8.4 Warunków Emisji, w terminie 30 (trzydzieści) dni kalendarzowych przed Dniem Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, precyzując w zawiadomieniu:
- (a) Dzień Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, którego dotyczy komunikat;
  - (b) wartość nominalna Obligacji podlegających Obligatoryjnemu Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta w Dniu Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, którego dotyczy zawiadomienie; oraz
  - (c) udział wartości nominalnej Obligacji, podlegającej Obligatoryjnemu Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta w Dniu Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, którego dotyczy zawiadomienie, w łącznej wartości nominalnej pozostających w obrocie Obligacji.
- 8.4.4 Z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, w Dniu Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest zapłacić Obligatariuszowi za każdą posiadaną przez niego Obligację Kwotę Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.
- 8.5 Z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, w Dniu Płatności Raty Wykupu Emitent zobowiązany jest zapłacić Obligatariuszowi za każdą posiadaną przez niego Obligację Kwotę Raty Wykupu.
- 8.6 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. W takim



przypadku Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Kwotę Wcześniejszego Wykupu.

- 8.7 W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, chociażby Dzień Wykupu jeszcze nie nastąpił. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Kwotę Wcześniejszego Wykupu.

**9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI, NATYCHMIASTOWY WYKUP OBLIGACJI ORAZ WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI Z DEZINWESTYCJI**

- 9.1 Z zastrzeżeniem Punktu 9.2, każdy Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń lub okoliczności:

9.1.1 **Niespełnienie innych zobowiązań:** Emitent nie będzie wypełniał zobowiązań wynikających z niniejszych Warunków Emisji innych niż określone art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach lub też naruszy umowy dotyczące zabezpieczeń Obligacji;

9.1.2 **Naruszenie innych umów przez Emitenta:** Będzie miało miejsce którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:

- a) mają miejsce zdarzenia lub okoliczności, w tym przewidziane warunkami emisji przypadki naruszenia, uprawniające posiadaczy Obligacji Serii JWC0520 do podjęcia działań mających na celu zgłoszenie żądań wykupu posiadanych obligacji przed ostateczną datą wykupu;
- b) jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 złotych:
  - (i) nie zostało spłacone w terminie, lub
  - (ii) stało się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego, z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia lub innego zdarzenia (dowolnie opisanego) lub;
  - (iii) pozostaje wymagalne z powodów określonych w podpunkcie (i) lub (ii) powyżej,

oraz stan taki trwa co najmniej 3 Dni Robocze;

- 9.1.3 **Egzekucja w stosunku do aktywów:** Będzie miało miejsce którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:

- (i) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub Istotnego Podmiotu Zależnego, zostały podjęte Czynności Egzekucyjne dotyczące wierzytelności innych, aniżeli wierzytelności z tytułu Zadłużenia Finansowego o wartości przekraczającej równowartość 10.000.000 złotych;
- (ii) w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta zostały podjęte Czynności Egzekucyjne dotyczące wierzytelności z tytułu Zadłużenia Finansowego w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 złotych;

- przy czym jeżeli dane Czynności Egzekucyjne dotyczą wierzytelności innych, aniżeli z tytułu Zadłużenia Finansowego, wówczas zdarzenia opisane w punkcie (i) powyżej stanowić będą Przypadek Naruszenia wyłącznie wtedy, gdy Czynności Egzekucyjne prowadzone przez danego wierzyciela w odniesieniu do danego majątku lub

wierzytelności nie zostały uchylone lub zostały umorzone, a wierzyciel zaprzestał podejmowania Czynności Egzekucyjnych wobec Emitenta lub Istotnych Podmiotów Zależnych w ciągu 60 dni od powzięcia przez Emitenta wiadomości o podjęciu pierwszej Czynności Egzekucyjnej;

- 9.1.4 **Orzeczenia:** Jeżeli na skutek prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych (lub decyzji administracyjnych, którym nadano rygor natychmiastowej wykonalności) Emitent lub Istotny Podmiot Zależny zobowiązany jest do zapłaty łącznych kwot przekraczających równowartość co najmniej 10.000.000 złotych i nie dokona zapłaty takich kwot w terminie ich wymagalności;
- 9.1.5 **Niezgodność z prawem:** Wykonanie przez Emitenta zobowiązań z Obligacji dotyczących płatności Kwot do Zapłaty stanie się niezgodne z prawem lub którekolwiek z Zabezpieczeń Obligacji okaże się nieskuteczne lub nieważne lub też zostanie zakwestionowane przez Emitenta;
- 9.1.6 **Podział, połączenie i przekształcenie:** Będzie miało miejsce którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:
- a) zostaną podjęte działania mające na celu podział lub przekształcenie w rozumieniu przepisów Kodeksu Spółek Handlowych z udziałem Emitenta,
  - b) nastąpi podział lub przekształcenie w rozumieniu przepisów Kodeksu Spółek Handlowych z udziałem Emitenta,
  - c) zostaną podjęte działania mające na celu połączenie w rozumieniu przepisów Kodeksu Spółek Handlowych z udziałem Emitenta lub zrealizowane zostanie takie połączenie, jeżeli Emitent nie jest spółką przejmującą lub Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy obliczony w oparciu o sprawozdania pro forma sporządzone przed podpisaniem planu połączenia na podstawie: (i) ostatnich skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta oraz (ii) ostatnich skonsolidowanych sprawozdań finansowych innego podmiotu lub podmiotów uczestniczących w połączeniu lub (iii) jednostkowych sprawozdań finansowych takiego innego podmiotu lub takich podmiotów uczestniczących w połączeniu (jeżeli dotyczące ich skonsolidowane sprawozdania nie zostały sporządzone lub ostatnie skonsolidowane sprawozdania zostały sporządzone na dzień przypadający przed upływem 6 miesięcy poprzedzających dzień podpisania planu połączenia), przekroczyłby 1,00;
- 9.1.7 **Zmiana kontroli:** Posiadany przez Akcjonariusza pośrednio lub bezpośrednio udział w ogólnej liczbie głosów u Emitenta zmniejszy się poniżej 51% głosów lub osoba inna, aniżeli Akcjonariusz lub jednostki zależne Akcjonariusza (w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości) stanie się jednostką dominującą wobec Emitenta (w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości);
- 9.1.8 **Wypłata dywidendy oraz świadczenia na rzecz akcjonariuszy Emitenta:** Będzie miało miejsce którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:
- a) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o wypłacie dywidendy,
  - b) Emitent dokona wypłaty zaliczki na poczet dywidendy,
  - c) Walne Zgromadzenie Emitenta podejmie uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Emitenta lub

- d) Emitent nabędzie akcje własne inaczej aniżeli zgodnie z art. 362 § 1 pkt 3), 6) lub 7) Kodeksu Spółek Handlowych.

9.1.9 **Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na GPW:** Wszystkie akcje Emitenta, dopuszczone do obrotu na GPW na Dzień Emisji, zostaną prawomocnie wycofane z obrotu na GPW, chyba że przed wycofaniem akcji Emitenta, w zamian za wycofywane z obrotu akcje Emitenta dotychczasowi akcjonariusze Emitenta otrzymają dopuszczone do obrotu na GPW akcje innego podmiotu, który przejął całość praw i obowiązków Emitenta, w szczególności związanych z Obligacjami, w związku z połączeniem lub przekształceniem Emitenta;

9.1.10 **Zaciągnięcie niedozwolonych zobowiązań:** Będzie miało miejsce którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:

- a) Emitent lub Podmiot z Grupy w okresie od Dnia Emisji do dnia 20 maja 2020 roku (włącznie) udzielił jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek podmiotowi innemu niż Podmiot z Grupy, których łączna wartość w którymkolwiek momencie od Dnia Emisji do dnia 20 maja 2020 roku (włącznie) przekracza co najmniej 5 % wartości kapitałów własnych wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta wyrażona w złotych lub równoważności tej kwoty w innej walucie (przy zastosowaniu kursu średniego NBP obowiązującego na datę zdarzenia);
- b) Emitent lub Podmiot z Grupy w okresie od Dnia Emisji do dnia 20 maja 2020 roku (włącznie) poręczył zobowiązania jakiegokolwiek podmiotu innego niż Podmioty z Grupy, których łączna wartość w którymkolwiek momencie od Dnia Emisji do dnia 20 maja 2020 roku (włącznie) przekroczy co najmniej 5 % wartości kapitałów własnych wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta wyrażona w złotych lub równoważności tej kwoty w innej walucie (przy zastosowaniu kursu średniego NBP obowiązującego na datę zdarzenia);
- c) Emitent lub Podmiot z Grupy w okresie od Dnia Emisji do dnia 20 maja 2020 roku (włącznie) zabezpieczył w inny, aniżeli wskazany w poprzedzającym punkcie sposób zobowiązania jakiegokolwiek podmiotu innego niż Podmioty z Grupy, których łączna wartość w którymkolwiek momencie od Dnia Emisji do dnia 20 maja 2020 roku (włącznie) przekroczy co najmniej 10 % wartości kapitałów własnych wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta wyrażona w złotych lub równoważność tej kwoty w innej walucie (przy zastosowaniu kursu średniego NBP obowiązującego na datę zdarzenia);
- d) Emitent lub Podmiot z Grupy w dniu 21 maja 2020 roku lub po tym dniu:
  - (i) stanie się wierzycielem z tytułu Zadłużenia Finansowego lub zobowiąże się do stania się wierzycielem z tytułu Zadłużenia Finansowego podmiotu nie będącego Podmiotem z Grupy, przy czym nie ogranicza to prawa Emitenta do udzielenia Dozwolonych Pożyczek na rzecz Podmiotów Niepowiązanych oraz Dozwolonych Pożyczek na rzecz Podmiotów Powiązanych (udzielanych z zachowaniem postanowień punktu 9.1.12); lub



- (ii) poręczy lub w inny sposób zagwarantuje lub zobowiąże się do poręczenia lub innego zagwarantowania zobowiązania podmiotu nie będącego Podmiotem z Grupy; lub
  - (iii) ustanowi na swoim majątku zabezpieczenie lub w inny sposób zabezpieczy lub zobowiąże się do zabezpieczenia wykonania zobowiązań przez podmiot nie będący Podmiotem z Grupy;
- e) W dniu 21 maja 2020 roku lub po tym dniu którykolwiek z Podmiotów z Grupy, które był stroną Dozwolonej Pożyczki lub beneficjentem działań, o których mowa w punkcie d) powyżej, lub którykolwiek z Podmiotów z Grupy wskazanych poniżej, które dokonały czynności, o których mowa w pkt a), b), c) lub d) powyżej, przestanie być Podmiotem z Grupy:
- (i) Podmiot z Grupy będący dłużnikiem Emitenta z tytułu Zadłużenia Finansowego,
  - (ii) Podmiot z Grupy, którego zobowiązania poręczył Emitent,
  - (iii) Podmiot z Grupy, którego zobowiązania Emitent zabezpieczył na swoim majątku lub w inny sposób;

dla uniknięcia wątpliwości do zobowiązań podmiotów nie będących Podmiotami z Grupy, o których mowa w pkt. i), ii) oraz iii) powyżej nie zalicza się zobowiązań, które wygasły, zanim taki podmiot przestał być Podmiotem z Grupy;

9.1.11 **Wskaźnik finansowy:** Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy przekroczy poziom 1,00 na określoną Datę Badania;

9.1.12 **Dokonanie transakcji z Podmiotami Powiązanymi:** Będzie miało miejsce którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:

- a) Emitent w okresie od Dnia Emisji do dnia 20 maja 2020 roku (włącznie) udzielił pożyczek, weksli, gwarancji, poręczeń lub nabędzie papiery dłużne, których łączna wartość na Datę Badania przekroczy kwotę 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych lub równowartość tej kwoty w innej walucie (przy zastosowaniu kursu średniego NBP obowiązującego na datę zdarzenia) Podmiotowi Powiązanemu, obejmujących:
  - (i) zapłatę środków pieniężnych Podmiotowi Powiązanemu lub podmiotowi spoza Grupy Emitenta; lub
  - (ii) przejęcia zobowiązań Podmiotu Powiązanego lub podmiotu spoza Grupy Emitenta (bez uwzględnienia transakcji pożyczek, weksli, gwarancji, poręczeń i papierów dłużnych realizowanych pomiędzy Podmiotami z Grupy);

– przy czym powyższe nie dotyczy zobowiązań z tytułu pożyczek, weksli, gwarancji, poręczeń i papierów dłużnych będących źródłem zobowiązań pomiędzy Podmiotami z Grupy;
- b) Emitent lub inny podmiot z Grupy w dniu 21 maja 2020 roku lub po tym dniu dokona jakichkolwiek czynności, o których mowa w punkcie a) powyżej, przy czym nie ogranicza to prawa Emitenta do udzielania Dozwolonych Pożyczek na rzecz Podmiotów Powiązanych, chyba że w dniu udzielenia danej Dozwolonej

Pożyczki (podpisania umowy lub jej wypłaty) ma miejsce Przypadek Naruszenia lub opóźnienie Emitenta w wykonaniu zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji;

- c) W dniu 21 maja 2020 roku lub po tym dniu, którykolwiek z dotychczasowych Podmiotów z Grupy będący stroną transakcji, o których mowa w lit. a) powyżej przestanie być Podmiotem z Grupy;
- d) W dniu 21 maja 2020 roku lub po tym dniu, Emitent lub Podmiot z Grupy dokona rozporządzenia lub zaciągnie jakiejkolwiek zobowiązania wobec któregośkolwiek z Podmiotów Powiązanych, przy czym nie dotyczy to:
  - (i) zobowiązań do zapłaty na rzecz Akcjonariusza wynagrodzenia z tytułu świadczonych przezeń usług na rzecz Emitenta lub innych Podmiotów z Grupy dokonywanej zgodnie z dotychczasową praktyką, chyba, iż zaciągnięcie takich zobowiązań zaakceptowane jest uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy lub zaakceptowane jest na piśmie przez Obligatariuszy Większościowych,
  - (ii) zobowiązań związanych z objęciem lub nabyciem przez Podmioty Powiązane obligacji lub udzielania przez Podmioty Emitentowi niezabezpieczonego finansowania w postaci pożyczek lub w oparciu o weksle,
  - (iii) transakcji, w łącznej kwocie nie przekraczającej 5% kapitałów własnych Emitenta według ostatniego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, których przedmiotem będzie nabycie przez Emitenta (A) nieruchomości oraz ruchomości stanowiących wyposażenie takich nabywanych nieruchomości, (B) ruchomości nabywanych na potrzeby prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, (C) udziałów w spółkach, (D) przedsiębiorstw lub (E) zorganizowanych części przedsiębiorstw, jeżeli głównym składnikiem majątku takich spółek, przedsiębiorstw lub ich zorganizowanych części, o których mowa powyżej w lit. (C), (D) oraz (E) powyżej, jest nieruchomość, na której Emitent zamierza realizować inwestycje, a łączna kwota zobowiązań spółek, o których mowa w lit (C) powyżej oraz zobowiązań zaciąganych przez Emitenta w związku z nabyciem przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstwa, o których mowa w lit (D) oraz (E) powyżej nie przekracza łącznie dla wszystkich takich transakcji 3 milionów złotych, przy czym transakcje o których mowa w punktach (A) do (E) powyżej nie mogą być realizowane (co oznacza, że dotyczące ich umowy nie mogą zostać podpisane, a dotyczące ich płatności nie mogą być przez Emitenta dokonane), jeżeli ma miejsce Przypadek Naruszenia lub opóźnienie Emitenta w wykonaniu zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji oraz
  - (iv) innych zobowiązań lub rozporządzeń zaakceptowanych na piśmie przez Obligatariuszy Większościowych lub zaakceptowanych uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy.

**9.1.13 Spłata, zbycie lub potrącenie Obligacji Podporządkowanych:** Będzie miało miejsce którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:

- a) zostanie dokonany wykup obligacji części lub całości Obligacji Podporządkowanych przed datą spłaty przez Emitenta całości wierzytelności z tytułu Obligacji, przy czym nie ogranicza to spłaty Obligacji Podporządkowanych dokonywanych w ramach Dozwolonych Wypłat na Rzecz Podmiotów Powiązanych, chyba że ma miejsce Przypadek Naruszenia lub opóźnienie Emitenta w wykonaniu zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji;



b) w terminie do dnia 12 czerwca 2020 roku warunki emisji Obligacji Podporządkowanych nie zostaną zmienione w ten sposób, iż:

- (i) z zastrzeżeniem litery a) powyżej, wykup Obligacji Podporządkowanych będzie mógł być dokonany pod warunkiem całkowitej spłaty wierzytelności z Obligacji oraz Obligacji Serii JWC0520,
- (ii) zmiana warunków emisji Obligacji Podporządkowanych wymagać będzie zgody Obligatariuszy wyrażonej w postaci uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgromadzenia obligatariuszy Obligacji Serii JWC0520, przy czym nie wymaga zgody zmiana warunków emisji Obligacji Podporządkowanych polegająca na: (A) zmianie długości okresów odsetkowych na okresy trzymiesięczne począwszy od okresu odsetkowego rozpoczynającego się w dniu 16 listopada 20120 roku lub po tym dniu oraz (B) podwyższeniu oprocentowania do stopy WIBOR dla depozytów 3 miesięcznych plus 5%, z zastrzeżeniem, że odsetki naliczane od Obligacji Podporządkowanych w takiej stopie będą naliczane nie wcześniej niż dla okresu odsetkowego rozpoczynającego się w dniu 16 listopada 2020 roku lub po tej dacie,
- (iii) wyłączone zostanie uprawnienie Emitenta i obligatariuszy Obligacji Podporządkowanej do potrącania swoich wierzytelności z wierzytelnościami z tytułu Obligacji Podporządkowanych, a

kopia dokumentu zmieniającego w powyższy sposób warunki emisji Obligacji Podporządkowanych nie zostanie doręczona Administratorowi Zabezpieczeń;

c) po dniu zmiany warunków emisji Obligacji Podporządkowanych, o której mowa powyżej, postanowienia warunków emisji Obligacji Podporządkowanych, o których mowa powyżej zostaną zmienione bez uprzedniego uzyskania przez Emitenta zgody na takie zmiany w postaci uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, przy czym nie dotyczy to zmian warunków emisji Obligacji Podporządkowanych polegających na odroczeniu w czasie daty wykupu Obligacji Podporządkowanych;

9.1.14 **Wycofanie Obligacji z obrotu na ASO:** Obligacje zostaną wycofane z notowań na ASO BondSpot lub ASO GPW po ich wprowadzeniu do tego systemu obrotu;

9.1.15 **Rozporządzanie majątkiem:** Będzie miało miejsce którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:

- a) Emitent lub Podmiot z Grupy dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, jakiegokolwiek części swojego majątku o wartości co najmniej 10% skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy,
- b) Emitent przed Dniem Utwardzenia Hipoteki zbędzie w ramach jednej lub



powiązanych ze sobą transakcji nieruchomości lub nieruchomości o wartości przekraczającej 5 milionów złotych na rzecz Podmiotu z Grupy, chyba, że nabywający ją Podmiot z Grupy poręczy wierzytelności z tytułu Obligacji podpisując z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia przewidującą złożenie przez poręczyciela notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania cywilnego z tytułu poręczenia i w związku z podpisaniem umowy poręczenia złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej,

- c) Emitent lub Podmiot z Grupy zbędzie jakiegokolwiek składnik majątku nieruchomego na rzecz Podmiotu Powiązanego w ramach transakcji stanowiącej Dezinwestycję bez uprzedniego przedstawienia na piśmie warunków takiej transakcji Administratorowi Hipoteki oraz przedstawienia Administratorowi Hipoteki wyceny zbywanej nieruchomości sporządzonej przez Rzeczoznawcę potwierdzającej, że wartości zbywca przedmiotu Dezinwestycji (w rozumieniu lit. b) def. Dezinwestycji) jest nie niższa od wartości rynkowej takiej nieruchomości, bądź dokona rozliczenia Dezinwestycji w sposób inny niż wskazany przez Obligatariuszy Większościowych lub w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy;
- d) Emitent lub Podmiot z Grupy nabędzie składniki majątkowe od Podmiotu Powiązanego w ramach transakcji, o której mowa w punkcie 9.1.12 d) bez przedstawienia Administratorowi Zabezpieczeń wyceny przedmiotu transakcji, w tym w szczególności nieruchomości, spółki, przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa, przygotowanej przez Rzeczoznawcę lub innego biegłego zaakceptowanego przez Administratora Zabezpieczeń.

9.1.16 **Niewypłacalność:** Emitent stanie się niewypłacalny lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu mających do niego zastosowanie przepisów.

9.1.17 **Zaprzestanie prowadzenia działalności:** Emitent zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim.

9.1.18 **Zabezpieczenia innego Zadłużenia Finansowego:** Będzie miało miejsce którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:

- a) zostanie ustanowione jakiekolwiek zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji Podporządkowanych, w tym w szczególności w formie hipoteki, zastawu, prawa zatrzymania lub innego obciążenia, poręczenia lub oświadczenia o poddaniu się egzekucji;
- b) zostanie przed Dniem Utwardzenia Hipoteki ustanowione jakiekolwiek zabezpieczenie wierzytelności Podmiotów Powiązanych wobec Emitenta (innych, aniżeli wskazane w punkcie a) powyżej) lub innych Podmiotów z Grupy, w tym w formie hipoteki, zastawu, prawa zatrzymania lub innego obciążenia, poręczenia lub oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

9.1.19 **Obciążenia Przedmiotu Hipoteki:** Przedmiot Hipoteki zostanie obciążony prawami osób trzecich lub innymi ograniczeniami korzystania z Przedmiotu Hipoteki, z wyłączeniem:

- a) służebności gruntowych i przesyłu, w tym służebności z tytułu podziału

geodezyjnego; lub

- b) hipotek ustanowionych na zabezpieczenie finansowania pozyskanego przez Emitenta w celu całkowitego wykupu Obligacji, pod warunkiem, iż z chwilą ustanawiania takich hipotek środki wymagane na spłatę całości wierzytelności z tytułu Obligacji zostaną zdeponowane na rachunku, z którego będą mogły zostać pociągnięte w oparciu o umowę zaakceptowaną przez Administratora Hipoteki na zlecenie Administratora Hipoteki i wykorzystane w celu całkowitej spłaty wierzytelności z tytułu Obligacji;

9.1.20 **Nieważność lub nieskuteczność Hipoteki:** Hipoteka okaże się nieważna lub nieskuteczna, a w szczególności uprawomocni się postanowienie sądu w sprawie oddalenia lub odrzucenia wniosku o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych lub odmowy dokonania takiego wpisu;

9.1.21 **Utrata najwyższego pierwszeństwa:** Hipoteka nie będzie posiadać najwyższego pierwszeństwa; lub

9.1.22 **Umowa z Administratorem Hipoteki oraz Administratorem Zabezpieczeń:** Emitent dokona zmian w umowie z Administratorem Hipoteki lub Administratorem Zabezpieczeń, które mogłyby naruszyć prawa Obligatariuszy, naruszy postanowienia umowy z Administratorem Hipoteki lub umowy z Administratorem Zabezpieczeń lub rozwiąże umowę z Administratorem Hipoteki lub Administratorem Zabezpieczeń.

9.2 Z zastrzeżeniem zdania następnego, w razie wystąpienia Przypadku Naruszenia, każdy Obligatariusz może w Okresie Trwania Przypadku Naruszenia zażądać od Emitenta wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji:

9.2.1 składane w związku z wystąpieniem i trwaniem któregośkolwiek Przypadku Naruszenia, o którym mowa w Punktach 9.1.4 oraz 9.1.17 Warunków Emisji wymaga dodatkowo:

- (A) podjęcia w Okresie Trwania Przypadku Naruszenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu lub
- (B) doręczenia Emitentowi w Okresie Trwania Przypadku Naruszenia jednego lub więcej Oświadczeń o Przypadku Naruszenia podpisanych przez Obligatariuszy Większościowych;

9.2.2 składane w związku z wystąpieniem i trwaniem któregośkolwiek Przypadku Naruszenia, o którym mowa w Punktach 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3, 9.1.6, 9.1.7, 9.1.8, 9.1.10, 9.1.12, 9.1.15, 9.1.16 oraz 9.1.18 Warunków Emisji wymaga dodatkowo doręczenia Emitentowi w Okresie Trwania Przypadku Naruszenia jednego lub więcej Oświadczeń o Przypadku Naruszenia podpisanych przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10.000 szt. Obligacji.

Celem uniknięcia wątpliwości, w związku z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji składanym w związku z wystąpieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia innego niż Przypadki Naruszenia wskazane w pkt 9.2.1 i 9.2.2 powyżej, nie wymaga się podjęcia dodatkowych czynności przewidzianych w tych punktach (tzn. nie wymaga się doręczenia Emitentowi żadnego Oświadczenia o Przypadku Naruszenia, ani podjęcia uchwały przez Zgromadzenia Obligatariuszy).

9.3 Wcześniejszy Wykup Obligacji Obligatariuszy, którzy wykonali uprawnienie do żądania

Wcześniejszego Wykupu nastąpi w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia żądania Wcześniejszego Wykupu przez Obligatariusza („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”), a w razie braku płatności w takim dniu z przyczyn niezależnych od Emitenta, wynikających z technicznych lub administracyjnych wymogów KDPW lub jego następcy prawnego, dzień przypadający nie później niż w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od takiego dnia.

- 9.4 Wcześniejszy Wykup nastąpi poprzez zapłatę Obligatariuszowi za każdą posiadaną przez niego Obligację Kwoty Wcześniejszego Wykupu w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem odpowiednich Regulacji KDPW w tym zakresie.
- 9.5 Następujące okoliczności uznaje się za przypadki naruszenia uprawniające każdego z Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu wszystkich Obligacji, („**Natychmiastowy Wykup**”), w Dniu Natychmiastowego Wykupu:
- 9.5.1 **Niewykonanie zobowiązań z Obligacji:** Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, o których mowa w art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, przy czym Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w wykonaniu takich zobowiązań nie krótszego niż 3 dni;
- 9.5.2 **Niewypłacalność i likwidacja Emitenta:** (i) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub w jakikolwiek inny sposób przyzna, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań lub (ii) przed Dniem Wykupu podjęta zostanie skuteczna uchwała Walnego Zgromadzenia lub wydane postanowienie właściwego sądu o rozwiązaniu Emitenta;
- 9.5.3 **Nieustanowienie Hipoteki:** Hipoteka nie zostanie ustanowiona lub Oświadczenie o poddaniu się Egzekucji nie zostanie złożone na rzecz Administratora Hipoteki w terminach przewidzianych Punktami 4.2 i 4.5; lub
- 9.5.4 **Brak wydania Weksli Własnych:** Weksle Własne nie zostaną wydane Administratorowi Zabezpieczeń lub Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji nie zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń w terminach przewidzianych Punktem 4.7.
- 9.5.5 W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności określonych w Punkcie 9.5 Obligacje stają się natychmiast wymagalne i będą płatne przez Emitenta w terminie do 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia wystąpienia okoliczności określonych w Punkcie 9.5 (chyba, że płatność za pośrednictwem KDPW będzie wymagać dłuższego okresu), bez dodatkowych działań lub formalności, a w razie braku płatności w takim dniu z przyczyn technicznych lub administracyjnych niezależnych od Emitenta, nie później niż w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od takiego dnia („**Dzień Natychmiastowego Wykupu**”).
- 9.5.6 Natychmiastowy Wykup nastąpi poprzez zapłatę Obligatariuszowi za każdą posiadaną przez niego Obligację Kwoty Natychmiastowego Wykupu w Dniu Natychmiastowego Wykupu, z zastrzeżeniem odpowiednich Regulacji KDPW w tym zakresie.
- 9.6 W Dniu Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji Emitent zobowiązany będzie do dokonania wykupu całości lub części wartości nominalnej wszystkich Obligacji uiszczając na rzecz posiadacza Obligacji, z tytułu każdej z Obligacji świadczenie pieniężne w kwocie odpowiadającej Kwocie Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji („**Wcześniejszy Wykup Obligacji z Dezinwestycji**”).



- 9.7 Dokonanie w ramach Wcześniejszego Wykupu Obligacji z Dezinwestycji spłaty części wartości nominalnej Obligacji obniża jej wartość nominalną o kwotę takiej dokonanej spłaty.

## **10. ZAWIADOMIENIA**

- 10.1 Zawiadomienia i ogłoszenia Emitenta skierowane do Obligatariuszy będą zamieszczane na stronie internetowej Emitenta pod adresem: [www.jwc.pl](http://www.jwc.pl) a także, po wprowadzeniu Obligacji do obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW, zgodnie z regulaminami odpowiedniego rynku obrotu.
- 10.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta:

**J.W. Construction Holding S.A.**

ul. Radzywińska 326

05-091 Ząbki

Do wiadomości: Pion Ekonomiczny

- 10.3 Zapisy na obligacje lub przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji serii JW10522 mogą zostać złożone w postaci elektronicznej na adres e-mailowy wskazany w Propozycji Nabycia.

## **11. STATUS ORGANIZATORA EMISJI**

Emitent powierzył Organizatorowi Emisji realizację określonych czynności związanych z emisją Obligacji na warunkach określonych w umowie zawartej pomiędzy Emitentem a Organizatorem Emisji. Organizator Emisji nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji. Organizator Emisji nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie innym, niż wynikający z pełnienia funkcji organizatora emisji. Emitent nie posiada kredytu w Domu Maklerski Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, i z tego tytułu nie występuje potencjalny konfliktów interesów, natomiast Organizator Emisji (lub podmioty od niego zależne lub powiązane) w ramach prowadzonej działalności współpracuje, lub może współpracować, z Emitentem w zakresie różnych usług i posiada, lub może posiadać, informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z niniejszych Warunków Emisji i Obligacji, jednakże nie jest uprawniony do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba, że uzyska na to upoważnienie Emitenta. Wykonywanie przez Organizatora Emisji (lub podmioty od niego zależne lub powiązane) określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Organizatorowi Emisji lub podmiotom od niego zależnym lub powiązanym, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

## **12. SPRAWOZDANIA FINANSOWE I INNE OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

- 12.1 Emitent do Dnia Wykupu będzie udostępniać Obligatariuszom okresowe dane finansowe sporządzone zgodnie z przepisami prawa mającymi zastosowanie do publikacji takich informacji przez spółki publiczne, w terminach określonych w tych przepisach.
- 12.2 Z zastrzeżeniem art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, o ile Ustawa o Obligacjach nie stanowi inaczej, Emitent będzie udostępniać Obligatariuszom informacje wymagane w Ustawie o

Obligacjach na stronie internetowej Emitenta [www.jwc.pl](http://www.jwc.pl).

12.3 Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia, niezwłocznie po stwierdzeniu jego wystąpienia, jednak nie później niż w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od jego stwierdzenia, za pośrednictwem strony internetowej [www.jwc.pl](http://www.jwc.pl) oraz w formie raportu bieżącego na zasadach określonych w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku, o ile wystąpią podstawy do przekazania informacji o wystąpieniu Przypadku Naruszenia w ten sposób.

12.4 Emitent do Dnia Wykupu będzie informował Administratora Zabezpieczeń o każdym wykupie Obligacji Podporządkowanych oraz udzieleniu Dozwolonej Pożyczki, wskazując termin i kwotę dokonanej płatności.

### **13. ZMIANY**

13.1 Emitent może bez zgody Obligatariuszy Obligacji dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji w zakresie wskazanym w art. 7 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

13.2 Zmiany Warunków Emisji, określone w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach po Dniu Emisji wpływające na prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy mogą być dokonane na podstawie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy podjętej zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

13.3 Wszelkie zmiany Warunków Emisji winny być opublikowane na stronie internetowej Emitenta [www.jwc.pl](http://www.jwc.pl) oraz za pośrednictwem raportu bieżącego, w terminach przewidzianych dla realizacji obowiązków informacyjnych Emitenta a w przypadku braku podstawy dla publikacji raportu bieżącego w związku ze zmianą, w terminie 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia podjęcia Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

### **14. PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA**

#### **14.1 Prawo właściwe**

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu będą podlegać.

#### **14.2 Jurysdykcja**

Wszelkie spory związane z Obligacjami będą podlegać rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Emitenta.

### **15. UMORZENIE OBLIGACJI I PRZEDAWNIE NIE ROSZCZEŃ**

15.1 Obligacje będą umorzone z chwilą spłaty przez Emitenta całości wierzytelności z tytułu Obligacji.

15.2 Z zastrzeżeniem art. 76 ust. 2 i 3 Ustawy o Obligacjach w obrocie wtórnym Emitent może nabyć Obligacje w imieniu własnym jedynie w celu ich umorzenia.

15.3 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym świadczenia okresowe przedawniają się z upływem 10 (dziesięć) lat.

### **16. PRZECHOWYWANIE INFORMACJI**

16.1 Dokumenty, informacje i komunikaty dotyczące Obligacji publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach przekazywane są w formie drukowanej

do Organizatora Emisji i przechowywane przez okres wskazany w Ustawie o Obligacjach.

**17. MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WARUNKÓW EMISJI**

Niniejsze warunki emisji obligacji zostały sporządzone w Warszawie w dniu 02.11.2017 r.

**18. PODPISY OSÓB UPOWAŻNIONYCH DO ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ W IMIENIU EMITENTA**

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Małgorzata Ostrowska

---

CZŁONEK ZARZĄDU

Małgorzata Pisarek

---

**Załączniki:**

Załącznik nr 1  
Załącznik nr 2  
Załącznik nr 3

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy  
Wycena Przedmiotu Hipoteki  
Dozwolone Wpłaty na Rzecz Podmiotów  
Powiązanych