



GHELAMCO
400.000.000 PLN

VI Program Emisji Obligacji Ghelamco Invest sp. z o.o.

(spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000185773)

zabezpieczonych poręczeniem

Granbero Holdings Limited

(spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Limassol, przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr, zarejestrowana w cypryjskim rejestrze handlowym pod numerem 183542)

Niniejszy prospekt emisyjny podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z: (i) ofertami publicznymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 4.000.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 PLN każda („**Obligacje**”) spółki Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Ghelamco Invest**” lub „**Emitent**”), zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited („**Gwarant**”) lub inny podmiot z Grupy Ghelamco, emitowanych w ramach programu emisji ustanowionego na podstawie uchwały wspólnika Emitenta i uchwały zarządu Emitenta, z dnia 21 grudnia 2017 r., w sprawie: emisji Obligacji emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna Obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 400.000.000 PLN oraz uchwały rady nadzorczej Emitenta z 15 maja 2018 r. w sprawie rekomendacji dotyczących Prospektu („**VI Program Emisji**”, „**Program**”), oraz (ii) w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot. Emisje Obligacji w ramach Programu objętego Prospektem będą następować wyłącznie w trybie ofert publicznych zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, a przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym będą tylko Obligacje emitowane w ramach ofert publicznych.

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt podstawowy papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym w ramach programu emisji, w rozumieniu art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie, art. 5 ust. 4 Dyrektywy Prospektowej oraz art. 22 ust. 6 Rozporządzenia o Prospekcie.

Obligacje w ramach VI Programu Emisji będą emitowane i oferowane w seriach w okresie 12 miesięcy od Dnia Prospektu.

Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent może, o ile będzie to wskazane w Warunkach Emisji, występować z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot.

Investowanie w Obligacje łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze nieudziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta oraz Grupy Gwaranta, a także z otoczeniem, w którym prowadzą oni działalność.

W szczególności zwraca się uwagę Inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokataми) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta lub Gwaranta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub Gwaranta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również Inwestorzy mogą nie otrzymać Odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji.

Zwraca się również uwagę Inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej Wartości Nominalnej lub ceny nabycia.

Ponadto zwraca się uwagę Inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków Obligacje zwiększa ryzyko Inwestora.

Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w Rozdziale „Czynniki ryzyka”.

Oferty Obligacji w ramach VI Programu Emisji będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ani Prospekt, ani Obligacje nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakimkolwiek organowi regulacyjnemu w jakiegokolwiek jurysdykcji poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej, a rodzaj oprocentowania zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie stawka referencyjna WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A. Na datę prospektu GPW Benchmark S.A. nie jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U.UE.L z dnia 29 czerwca 2016 r., s. 1 ze zm.) („Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych”) bowiem na podstawie art. 51 ust. 1 i 51 ust. 3 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, GPW Benchmark S.A. korzysta z okresu przejściowego do dnia 1 stycznia 2020 r. na dostosowanie się do wymogów Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w tym na uzyskanie wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych. Stawki referencyjne WIBOR opracowywane przez GPW Benchmark S.A. mogą być stosowane przez podmioty nadzorowane w rozumieniu Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w trakcie całego okresu przejściowego tj. do dnia 1 stycznia 2020 r. lub do dnia uzyskania bądź odmowy uzyskania przez GPW Benchmark S.A. wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

Prospekt zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relationships-poland.html>).

Oferujący

Pekao Investment Banking S.A.

Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 9 sierpnia 2018 r. („**Dzień Prospektu**”).

SPIS TREŚCI

	strona
PODSUMOWANIE	4
CZYNNIKI RYZYKA	18
Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Gwaranta	18
Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą	27
Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami	30
Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami	33
ISTOTNE INFORMACJE	41
Zastrzeżenia	41
Wyłączenie treści strony internetowej	41
Prezentacja informacji finansowych i innych danych	41
Dane finansowe	41
Dane operacyjne	41
Informacje pochodzące od osób trzecich	41
Prezentacja waluty	42
Odniesienia do terminów zdefiniowanych	42
PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	43
WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	68
Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta	68
Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta	68
Wybrane dane z rachunku przepływów pieniężnych Emitenta	69
Wybrane dane ze skonsolidowanych zysków i strat i skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów Gwaranta	69
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta	70
Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta	70
OTOCZENIE RYNKOWE	76
Tempo wzrostu ekonomicznego, inflacja, bezrobocie oraz perspektywy gospodarcze	76
Kursy walut	76
Sytuacja rynkowa – rynek powierzchni biurowej	77
Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w 2017 roku i I połowie 2018 roku	77
Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w I połowie 2018 roku	79
Rynek powierzchni biurowej w Polsce (z wyłączeniem Warszawy)	82
Rynek inwestycyjny	84
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE GHELAMCO	85
Grupa Ghelamco	85
Podstawowe informacje o Emitencie	86
Kapitał zakładowy Emitenta	86
Przedmiot działalności Emitenta	87
Kontrola Emitenta	87
Podstawowe informacje o Gwarancie	87
Kapitał zakładowy Gwaranta	87
Przedmiot działalności Gwaranta	88
Kontrola Gwaranta	88
OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY GHELAMCO	89
Działalność Grupy Ghelamco w Polsce	89
Historia Grupy Ghelamco i Grupy Gwaranta	91
Historia Emitenta	92
Działalność Emitenta	92
Działalność Grupy Gwaranta	93
Proces realizacji projektów przez Grupę Gwaranta	93
Projekty nieruchomościowe	96
Klienci	118
Konkurencja	118
Inwestycje	119
Istotne umowy	121
Emisje obligacji Emitenta i ich wykorzystanie	121
Program niepublicznych emisji obligacji	122
Pierwszy publiczny program emisji obligacji	124
Drugi publiczny program emisji obligacji	125
Trzeci publiczny program emisji obligacji	126
Czwarty publiczny program emisji obligacji	127
Piąty program emisji obligacji	129
Siódmy program emisji obligacji	130
Zapadalność obligacji	131
Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe	131
Ochrona środowiska	132
Nagrody i certyfikaty	132
INFORMACJE FINANSOWE	133
Historyczne informacje finansowe	133
Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe	133
Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej	133

SPIS TREŚCI

	strona
Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce	135
ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE	144
Emitent.....	144
Gwarant.....	146
Konflikt interesów.....	146
Komitet ds. audytu i komitet ds. wynagrodzeń.....	147
Stosowanie zasad ładu korporacyjnego	148
INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY	149
Papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu	149
Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe.....	150
Rodzaj i forma papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych.....	150
Waluta emitowanych papierów wartościowych	150
Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	150
Prawa związane z papierami wartościowymi, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami oraz procedury wykonywania tych praw	150
Wskaźnik rentowności	152
Reprezentacja posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.....	153
Spodziewana data emisji.....	153
Ograniczenia w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych	153
WARUNKI OFERTY	154
Rodzaje inwestorów, którym oferowane są Obligacje.....	154
Warunki oferty	154
Podział oferty na serie i transze.....	155
Terminy obowiązywania Oferty	156
Procedura składania zapisów na Obligacje.....	156
Minimalna lub maksymalna wielkość zapisu	157
Możliwość odwołania zapisu	157
Działanie przez pełnomocnika	158
Sposób i terminy wnoszenia wpłat na Obligacje	158
Przydział Obligacji.....	158
Procedura zawiadamiania subskrybentów o liczbie przydzielonych Obligacji	159
Wydanie Obligacji	160
Cena	160
Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji	160
Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji.....	161
Niedojście Oferty do skutku.....	161
Prawa pierwokupu do subskrypcji papierów wartościowych	161
Plasowanie i gwarantowanie	161
DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	163
Dopuszczenie do obrotu	163
Rynki regulowane, na których są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co Obligacje	163
Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym	163
OPODATKOWANIE.....	164
Podatek dochodowy	164
Podatek od czynności cywilnoprawnych.....	172
Podatek od spadków i darowizn	172
Podatek od niektórych instytucji finansowych	173
Odpowiedzialność płatnika	173
Klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania	173
INFORMACJE DODATKOWE.....	174
Dokumenty udostępnione do wglądu	174
Biegli rewidenci	174
Podmioty zaangażowane w Ofertę i dopuszczenie Obligacji do obrotu	175
Informacje pochodzące od ekspertów	176
Ratingi kredytowe przyznane Emitentowi, Gwarantowi lub ich papierom wartościowym.....	176
OSOBY ODPOWIEDZIALNE	177
Oświadczenie Emitenta	177
Oświadczenie Gwaranta	178
Oświadczenie Oferującego.....	179
Oświadczenie doradcy prawnego Emitenta.....	180
SKRÓTY I DEFINICJE	181
ZAŁĄCZNIK 1 WZÓR WARUNKÓW OSTATECZNYCH DANEJ SERII.....	187
ZAŁĄCZNIK 2 KOPIE UCHWAŁ W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI.....	190
ZAŁĄCZNIK 3 WYKAZ DOKUMENTÓW WŁĄCZONYCH DO PROSPEKTU PRZEZ ODNIESIENIE	196
ZAŁĄCZNIK 4 UMOWA SPÓŁKI	197

PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami”. Informacje te są ponumerowane w sekcjach A-E (A.1-E.7). Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i Gwaranta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie. W związku z tym, że niektóre Informacje nie muszą być uwzględnione w przypadku Emitenta i Gwaranta lub w przypadku papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, możliwe są luki w numeracji omawianych Informacji. W przypadku, gdy włączenie którejs z Informacji jest obowiązkowe ze względu na Emitenta i Gwaranta lub ze względu na rodzaj papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, może się zdarzyć, że nie ma istotnych danych dotyczących takiej Informacji. W takim przypadku w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji, z dopiskiem „nie dotyczy”.

Dział A – Wstęp i ostrzeżenia	
A.1	<p>Niniejsze podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji, mających pomóc inwestorom przy rozważeniu inwestycji w dane papiery wartościowe.</p>
A.2	<p>Zgoda Emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie Prospektu na wykorzystanie Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.</p> <p>Wskazanie okresu ważności Oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego udzielana jest zgoda na wykorzystywanie Prospektu.</p> <p>Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu.</p> <p>Wyróżniona wytłuszczonym drukiem informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków Oferty w chwili składania przez niego tej Oferty.</p> <p>Nie dotyczy. Nie jest przewidziane wykorzystanie niniejszego Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży Obligacji lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.</p>

Dział B – Emitent i Gwarant	
B.1 B.19	<p>Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta i gwaranta.</p> <p>Emitent Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</p> <p>Gwarant Granbero Holdings Limited</p>
B.2 B.19	<p>Siedziba oraz forma prawna emitenta i gwaranta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent i gwarant prowadzą swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta i gwaranta.</p> <p>Emitent Siedziba: plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, Polska Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została utworzona i działa zgodnie z polskim prawem</p> <p>Gwarant Siedziba: Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została utworzona i działa zgodnie z cypryjskim prawem</p>

<p>B.4b B.19</p>	<p>Informacja na temat jakichkolwiek znanych tendencji mających wpływ na emitenta i gwaranta oraz na branżę, w których emitent i gwarant prowadzą działalność.</p> <p>Poniżej opisano najbardziej znaczące tendencje związane z budownictwem komercyjnym, które mogą mieć wpływ na Emitenta, Gwaranta lub Grupę Gwaranta oraz na branżę, w której prowadzą oni działalność.</p> <p>Tendencje związane z budownictwem komercyjnym</p> <p>W latach 90. XX w. polski rynek nieruchomości biurowych, głównie warszawski, był najszybciej rozwijającym się sektorem rynku oraz najdynamiczniejszym tego typu rynkiem w Europie. Duże zapotrzebowanie na powierzchnię biurową spowodowało wzrost cen najmu do poziomu znacznie przekraczającego średni poziom w wielu europejskich stolicach, w tym Berlinie, Madrycie czy Lizbonie. Stabilny popyt, duża dostępność pieniądza na rynku i zyskowość projektów nieruchomościowych wywołały zmianę sytuacji na rynku, który kilka lat temu wszedł w fazę spadkową oferując dużą potencjalną podaż powierzchni.</p> <p>W chwili obecnej rynek powierzchni biurowych, w Warszawie jak i w miastach regionalnych, znajduje się w fazie stabilizacji podaży, co powoduje, że stawki czynszów utrzymują się na niezmiennym poziomie. W 2017 roku, z uwagi na zwiększający się popyt wzrost wskaźników powierzchni niewynajętych został zahamowany lub nawet uległ niewielkiemu jego obniżeniu. Spodziewany jest dalszy spadek współczynnika pustostanów.</p> <p>Wzrost gospodarczy jak również zainteresowanie firm w lokowaniu centrów usług wspólnych i ich siedzib w Polsce determinuje wzrost rynku w Warszawie oraz zwiększenie znaczenia rynków lokalnych, w szczególności Krakowa, Wrocławia, Katowic, Trójmiasta czy Łodzi. Rosnące inwestycje, m.in. w sektorze usług (np. <i>outsourcing</i>), generują istotne zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie biurowe.</p> <p>Przewiduje się, że w najbliższych kilku latach rynek powierzchni biurowych będzie kontynuował etap wzrostowy. Nadal będzie występować zainteresowanie nową powierzchnią biurową, przy czym nowe inwestycje muszą być dokonywane z dochowaniem wszelkiej staranności przy określeniu podstawowych parametrów inwestycji i wyborze lokalizacji. Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową o dobrym standardzie i w dobrej lokalizacji będzie także determinowała postępująca integracja z UE.</p>
<p>B.5 B.19</p>	<p>Opis grupy kapitałowej emitenta i gwaranta oraz miejsca emitenta i gwaranta w tej grupie w przypadku emitenta i gwaranta, którzy są częścią grupy.</p> <p>Ghelamco Invest sp. z o.o. i Granbero Holdings Limited są podmiotami należącymi do grupy kapitałowej, w której podmiotem kontrolującym jest Ghelamco Group Comm. VA utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm.VA. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusz powierniczy Stak Pater, który posiada 100% udziałów i 100% głosów w Ghelamco Comm. VA. 100% udziałów w funduszu powierniczym Stak Pater posiadają Paul Gheysens oraz Ria Vandoorne.</p> <p>Ghelamco Group Comm. VA posiada następujące podmioty zależne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finaris SA (Finaris Technologies Avancees SA), spółkę utworzoną zgodnie z prawem Luksemburga, z siedzibą przy 10A Rue Henri M. Schnadt, L-2530 Luksemburg (100% udziałów). • Granbero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol (100% udziałów); • Ghelamco Invest N.V. (dawniej I.R.C. NV (International Real Estate Construction NV)), spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia (99% udziałów). Ghelamco Invest N.V. posiada podmioty zależne; • Safe Holding Belgium NV, spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. (99% udziałów). Safe Holding Belgium NV posiada podmioty zależne; <p>Granbero Holdings Limited posiada następujące podmioty zależne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Creditero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z prawem Cypru z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr, • Milovat Limited, spółkę utworzoną zgodnie z prawem Cypru z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr, • Esperola Ltd, spółkę utworzoną zgodnie z prawem Cypru z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr oraz • następujące podmioty zależne utworzone zgodnie z prawem polskim i z siedzibą w Warszawie, przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa (o ile nie wskazano inaczej):

- (1) **Ghelamco Invest sp. z o.o.**
 - (2) Apollo Invest sp. z o.o.
 - (3) Erato sp. z o.o.
 - (4) Ghelamco GP 1 sp. z o.o. wraz z jej spółkami zależnymi Octon sp. z o.o. oraz Ollay sp. z o.o.
 - (5) Ghelamco GP 10 sp. z o.o.
 - (6) Ghelamco GP 11 sp. z o.o.
 - (7) Ghelamco GP 2 sp. z o.o.
 - (8) Ghelamco GP 3 sp. z o.o.
 - (9) Ghelamco GP 4 sp. z o.o.
 - (10) Ghelamco GP 5 sp. z o.o.
 - (11) Ghelamco GP 6 sp. z o.o.
 - (12) Ghelamco GP 7 sp. z o.o.
 - (13) Ghelamco GP 8 sp. z o.o.
 - (14) Ghelamco GP 9 sp. z o.o.
 - (15) Halewood sp. z o.o.
 - (16) Ilderim sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną P22 Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
 - (17) Innovation Bud Bis sp. z o.o.
 - (18) Kemberton sp. z o.o. jako spółka pośrednio zależna z siedzibą przy ul. Grzybowskiej 2/29 00-131 Warszawa.
 - (19) Oaken sp. z o.o.
 - (20) Orrin sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.
 - (21) Orston sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Octon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A.
 - (22) Oscroft sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Ollay spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A.
 - (23) P22 Łódź sp. z o.o.
 - (24) Pianissima sp. z o.o.
 - (25) Prima Bud sp. z o.o.
 - (26) Qanta sp. z o.o.
 - (27) Warsaw Spire Management sp. z o.o.
 - (28) Warsaw Spire sp. z o.o. w likwidacji
 - (29) Woronicza sp. z o.o.
 - (30) WUZA 1 sp. z o.o. w likwidacji
- Laboka Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z prawem Cypru z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr, wraz z jej podmiotami zależnymi z siedzibą w Warszawie, przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa (o ile nie wskazano inaczej):
 - (1) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.
 - (2) Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.
 - (3) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A.
 - (4) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A.
 - (5) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Epona S.K.A.
 - (6) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.
 - (7) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.
 - (8) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tarima S.K.A.
 - (9) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.
 - (10) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.
 - (11) Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A., wraz z jej spółką zależną NCL Hotel sp. z o.o.

	<p>(12) Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Hotel S.K.A.</p> <p>(13) Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A.</p> <p>(14) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Eurema S.K.A.</p> <p>(15) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A.</p> <p>(16) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.</p> <p>(17) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zafina S.K.A.</p> <p>(18) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.</p> <p>(19) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.</p> <p>(20) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.</p> <p>(21) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.</p> <p>(22) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. wraz ze spółką zależną Ghelamco Gdańska Pl sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station sp. z o.o.</p> <p>(23) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.</p> <p>(24) Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.</p> <p>(25) Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. wraz z jej spółką zależną Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.</p> <p>(26) Halesworth sp. z o.o. (w dniu 18 maja 2018 r. w spółce Halesworth sp. z o.o. została zmieniona umowa spółki, w tym nazwa spółki na Ghelamco GP 16 sp. z o.o., która będzie obowiązywać od daty wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym)</p> <p>(27) Tilia Bis sp. z o.o.</p> <p>(28) MeetDistrict sp. z o.o.</p> <p>(29) Estima sp. z o.o.</p> <p>Ghelamco Invest sp. z o.o. nie posiada spółek zależnych.</p>																													
B.9	W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.																													
B.19	Nie dotyczy. Emitent ani Gwarant nie zamieścili w Prospekcie, ani nie publikują prognoz ani wyników szacunkowych.																													
B.10	Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.																													
B.19	Nie dotyczy. Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów o badanych historycznych informacjach finansowych Emitenta ani Gwaranta nie zawierają zastrzeżeń.																													
B.12	Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta i gwaranta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawiania porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji bilansowych na koniec roku. Należy załączyć oświadczenie, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach emitenta ani gwaranta od czasu opublikowania ich ostatnich sprawozdań finansowych zbadanych przez biegłego rewidenta lub zamieścić opis wszystkich istotnych niekorzystnych zmian. Należy załączyć opis znaczących zmian w sytuacji finansowej lub handlowej emitenta i gwaranta, które wystąpiły po zakończeniu okresu ujętego w historycznej informacji finansowej.																													
B.19	<p>Emitent</p> <p>Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta</p> <p><i>Tabela 1.</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Za okres zakończony 31 grudnia</th> </tr> <tr> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(zbadane)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(tys. PLN)</td> </tr> <tr> <td>Strata na działalności operacyjnej</td> <td style="text-align: right;">(1.153)</td> <td style="text-align: right;">(660)</td> </tr> <tr> <td>Przychody finansowe</td> <td style="text-align: right;">84.640</td> <td style="text-align: right;">68.278</td> </tr> <tr> <td>Koszty finansowe</td> <td style="text-align: right;">(73.218)</td> <td style="text-align: right;">(62.171)</td> </tr> <tr> <td>Zysk przed opodatkowaniem.....</td> <td style="text-align: right;">10.269</td> <td style="text-align: right;">5.447</td> </tr> <tr> <td>Strata/zysk netto.....</td> <td style="text-align: right;">6.916</td> <td style="text-align: right;">4.421</td> </tr> <tr> <td>Suma całkowitych dochodów</td> <td style="text-align: right;">6.916</td> <td style="text-align: right;">4.421</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Źródło: Sprawozdania Finansowe Emitenta.</i></p>		Za okres zakończony 31 grudnia		2017	2016		(zbadane)			(tys. PLN)		Strata na działalności operacyjnej	(1.153)	(660)	Przychody finansowe	84.640	68.278	Koszty finansowe	(73.218)	(62.171)	Zysk przed opodatkowaniem.....	10.269	5.447	Strata/zysk netto.....	6.916	4.421	Suma całkowitych dochodów	6.916	4.421
	Za okres zakończony 31 grudnia																													
	2017	2016																												
	(zbadane)																													
	(tys. PLN)																													
Strata na działalności operacyjnej	(1.153)	(660)																												
Przychody finansowe	84.640	68.278																												
Koszty finansowe	(73.218)	(62.171)																												
Zysk przed opodatkowaniem.....	10.269	5.447																												
Strata/zysk netto.....	6.916	4.421																												
Suma całkowitych dochodów	6.916	4.421																												

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

Tabela 2.

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2017	2016
	zbadane	
	(tys. PLN)	
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Objęte obligacje.....	81.899	164.371
Udzielone pożyczki	546.822	701.552
Aktywa trwałe razem	628.954	866.170
Aktywa obrotowe		
Objęte obligacje.....	66.246	9.332
Udzielone pożyczki	174.375	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	241.366	93.374
Aktywa obrotowe razem	483.004	103.373
AKTYWA RAZEM.....	1.111.958	969.543
PASYWA		
Kapitał własny.....	51.280	44.364
Długoterminowe obligacje	752.682	834.330
Zobowiązania długoterminowe.....	758.124	836.419
Krótkoterminowe obligacje	299.488	84.694
Zobowiązania krótkoterminowe	302.554	88.760
Zobowiązania razem.....	1.060.678	925.179
PASYWA RAZEM.....	1.111.958	969.543

Źródło: Sprawozdania Finansowe Emitenta.

Od czasu opublikowania Jednostkowego Roczego Sprawozdania Finansowego Emitenta zbadanego przez biegłych rewidentów, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.

Gwarant

Wybrane dane ze skonsolidowanych zysków i strat i skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów Gwaranta

Tabela 3.

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2017	2016
	zbadane	
	(tys. EUR)	
Przychody	21.701	20.703
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	30.427	131.050
Zysk operacyjny – wynik	37.177	128.626
Zysk przed opodatkowaniem.....	32.014	90.720
Zysk za okres	24.325	92.317

Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta

Tabela 4.

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2017	2016
	zbadane	
	(tys. EUR)	
AKTYWA		
Nieruchomości inwestycyjne.....	436.339	907.171
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne.....	461.407	397.784
Aktywa trwale razem	903.933	1.308.695
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	70.390	68.860
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	203.727	189.545
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88.228	37.564
Aktywa obrotowe razem	362.493	296.174
AKTYWA RAZEM.....	1.266.426	1.604.868
PASYWA		
Kapitał własny.....	696.674	687.535
Długoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki.....	431.155	797.680
Zobowiązania długoterminowe.....	449.230	820.795
Krótkoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki	78.868	56.036
Zobowiązania krótkoterminowe.....	120.522	96.539
Zobowiązania razem	569.752	917.334
PASYWA RAZEM.....	1.266.426	1.604.868

Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.

Od czasu opublikowania Skonsolidowanego Roczno Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta zbadanego przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Gwaranta lub Grupy Gwaranta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

B.13 **Opis wydarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do emitenta i gwaranta, które mają istotne**
B.19 **znaczenie dla oceny wypłacalności emitenta i gwaranta.**

Nie dotyczy. W ostatnim okresie nie wystąpiły zdarzenia mające istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta i Gwaranta.

B.14 **Opis grupy kapitałowej emitenta i gwaranta oraz miejsca emitenta i gwaranta w tej grupie - w**
B.19 **przypadku emitenta i gwaranta, którzy są częścią grupy. Jeżeli emitent lub gwarant jest zależny od**
innych jednostek w ramach grupy, należy to wyraźnie wskazać.

Opis grupy kapitałowej Emitenta i Gwaranta oraz miejsca Emitenta i Gwaranta w tej grupie został zamieszczony w pkt B.5, B.19 powyżej.

Emitent i Gwarant są podmiotami należącymi do grupy kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest Ghelamco Group Comm. VA. Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia utworzoną w celu pozyskiwania środków na potrzeby działalności Grupy Ghelamco w Polsce. 100% udziałów Emitenta posiada Gwarant, z kolei 100% udziałów posiada Ghelamco Group Comm. VA.

Emitent

Emitent jest podmiotem nie posiadającym udziałów w innych spółkach z Grupy Ghelamco oraz nie prowadzącym bezpośrednich inwestycji w takie spółki. Zasadniczo nie posiada także innych aktywów niż należności od innych spółek z Grupy Ghelamco. W związku z powyższym, Emitent jest zależny od terminowej i pełnej spłaty zobowiązań przez inne spółki w ramach Grupy Ghelamco.

Gwarant

Poza udzielonymi pożyczkami, Gwarant nie posiada innych aktywów niż udziały w swoich Podmiotach Zależnych, w tym w Emitencie i innych spółkach z Grupy Ghelamco. W związku z powyższym, możliwość generowania środków pieniężnych przez Gwaranta zależy od realizacji zysków i nadwyżek pieniężnych przez inne spółki z Grupy Ghelamco oraz ze sprzedaży swoich aktywów.

B.15 **Opis podstawowej działalności emitenta i gwaranta.**

B.19 **Grupa Ghelamco**

Grupa kapitałowa, w której podmiotem dominującym jest Ghelamco Group Comm. VA. jest wiodącym europejskim inwestorem, deweloperem i generalnym wykonawcą w branży nieruchomości (źródło: Book of Lists, wg zbudowanych m² brutto w latach 2010-2016), a także liderem zrównoważonego budownictwa w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej (certyfikaty Green Leadership Building of the Year dla projektu Warsaw Spire (2017)). Grupa Ghelamco działa na światowym rynku nieruchomości od ponad 33 lat, z

czego w Polsce od 27 lat. Od początku swojej działalności w Polsce Grupa Ghelamco dostarczyła ponad 630 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej oraz magazynowej, a w latach 2002-2018 sprzedała 23 projekty komercyjne o łącznej wartości 1.608,9 mln EUR (w tym 50% akcji spółki posiadającej budynek wieżowy A projektu Warsaw Spire). Działalność Grupy Ghelamco obejmuje wszystkie fazy tworzenia projektów deweloperskich, począwszy od zakupu gruntów poprzez planowanie i koordynację budowy aż do sprzedaży lub wynajmu.

Grupę Ghelamco w Polsce reprezentuje grupa kapitałowa Gwaranta odpowiedzialna za realizację projektów inwestycyjnych, w tym Emitent odpowiadający za finansowanie realizacji projektów inwestycyjnych przez Grupę Ghelamco w Polsce. Pozostałe spółki z Grupy Gwaranta zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą innej działalności gospodarczej niż ta, która wynika z projektu, do którego zostały przypisane.

Emitent

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia wyłącznie w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystania tych środków na: (i) finansowanie kosztów emisji obligacji, (ii) zabezpieczenie płatności kwoty odsetek, (iii) finansowanie lub refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości gruntowych, (iv) finansowanie lub refinansowanie kosztów przeprowadzenia projektów budowlanych i inżynierskich, (v) zapewnienie alternatywnego finansowania projektów w sektorze nieruchomości, (vi) wsparcie finansowe ewentualnych przejęć innych podmiotów działających w sektorze nieruchomości, (vii) finansowanie poniesienia dodatkowych kosztów na zwiększenie wartości istniejących projektów należących do podmiotów zależnych od Gwaranta w Polsce, (viii) spłatę pożyczek udzielonych podmiotom zależnym od Gwaranta, (ix) spłatę dotychczasowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta i podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej, do której należy Emitent, (x) finansowanie, które zostanie udzielone podmiotom wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Emitent. Emitent nie posiada udziałów w innych spółkach z Grupy Ghelamco oraz nie prowadzi bezpośrednich inwestycji w takie spółki. Zasadniczo nie posiada także innych aktywów niż należności od innych spółek z Grupy Ghelamco.

Gwarant

Gwarant jest spółką holdingową odpowiedzialną za działalność Grupy Ghelamco w Polsce. Gwarant wraz z jego Podmiotami Zależnymi, w tym Emitentem i Spółkami Projektowymi tworzą grupę kapitałową będącą wiodącym deweloperem w Polsce (źródło: Book of Lists, wg zbudowanych m² brutto w latach 2010-2016) i reprezentują Grupę Ghelamco na polskim rynku nieruchomości.

Grupa Gwaranta koncentruje się na realizacji projektów biurowych okazjonalnie wykonując projekty mieszkaniowe (o podwyższonym standardzie) oraz handlowe. Wszelkie projekty nieruchomościowe Grupy Gwaranta są realizowane bezpośrednio przez kontrolowane przez Gwaranta Spółki Projektowe. Gwarant uczestniczy w realizacji projektów nieruchomościowych również poprzez inwestycje w akcje oraz udziały spółek z Grupy Ghelamco. Gwarant bezpośrednio nie inwestuje w nieruchomości i, poza udzielonymi pożyczkami, nie posiada innych aktywów niż udziały w swoich podmiotach zależnych, w tym w Emitencie i innych spółkach z Grupy Ghelamco. Grupa Gwaranta realizuje i dostarcza projekty łączące w sobie funkcje biurowe z publicznymi, które tworzą nowoczesne przestrzenie miejskie. Przeszło dwudziestosześcioletnie doświadczenie w realizacji projektów budowy nieruchomości inwestycyjnych umożliwiło wypracowanie efektywnego i sprawdzonego modelu budowy projektów przez Grupę Gwaranta.

W latach 2010-2017 Grupa Gwaranta zrealizowała projekty komercyjne (w znacznej większości projekty biurowe) o łącznej powierzchni około 300 tys. m². W budowie znajdują się obecnie budynki biurowe na łączną powierzchnię około 180 tys. m² (w tym projekt The Warsaw Hub zlokalizowany przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie i budynek biurowy .big w Krakowie). Projekt Wronia 31 zlokalizowany w okolicy pl. Europejskiego w Warszawie oraz projekt Wołoska 24 na warszawskim Mokotowie zostały zrealizowane. W przygotowaniu znajdują się projekty komercyjne na łączną powierzchnię około 590 tys. m². Bank gruntów, jaki znajduje się w posiadaniu spółek kontrolowanych przez Grupę Gwaranta, w tym spółek prowadzących projekty *joint venture*, może pozwolić (przy założeniu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę dla planowanych projektów) na realizację do przeszło 780 tys. m² projektów komercyjnych.

Nieruchomości komercyjne Grupy Gwaranta są początkowo przeznaczane na wynajem, a po osiągnięciu poziomu komercjalizacji zapewniającego maksymalizację zysków ze zbycia takiego projektu, na sprzedaż. Nieruchomości mieszkaniowe Grupy Gwaranta są od razu przeznaczane na sprzedaż. Gwarant reinwestuje zyski zrealizowane w związku z projektami nieruchomościowymi przez Spółki Projektowe poprzez udzielanie pożyczek na rzecz podmiotów z Grupy Ghelamco w Polsce oraz inwestycje w udziały lub akcje spółek odpowiedzialnych za realizację projektów nieruchomościowych Grupy Ghelamco w Polsce, jak również poprzez nabywanie obligacji emitowanych przez i udzielanie pożyczek spółkom z Grupy Ghelamco w Polsce.

B.16 B.19	<p>W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi i gwarantowi, należy podać, czy emitent i gwarant są bezpośrednio lub pośrednio podmiotami posiadanyymi lub kontrolowanymi oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.</p> <p>Emitent</p> <p>Emitent jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Granbero Holdings Limited. Granbero Holdings Limited posiada 100% udziałów Emitenta i 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta. Kontrola sprawowana przez Granbero Holdings Limited ma charakter kapitałowy.</p> <p>Gwarant</p> <p>Granbero Holdings Limited jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Ghelamco Group Comm. VA. Ghelamco Group Comm. VA. posiada 100% udziałów i 100% głosów w Granbero Holdings Limited. Kontrola Ghelamco Comm. VA. ma charakter kapitałowy. Spółka Ghelamco Group Comm. VA. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusz powierniczy Stak Pater, który posiada 100% udziałów i 100% głosów w Ghelamco Comm. VA. Kontrola funduszu powierniczego Stak Pater ma charakter kapitałowy. 100% udziałów w funduszu powierniczym Stak Pater posiadają Paul Gheysens oraz Ria Vandoorne.</p>
B.17 B.19	<p>Ratingi kredytowe przyznane emitentowi i gwarantowi lub ich instrumentom dłużnym na wniosek emitenta lub gwaranta lub przy współpracy emitenta lub gwaranta w procesie przyznawania ratingu.</p> <p>Nie dotyczy. Emitentowi, Gwarantowi ani ich instrumentom dłużnym nie zostały przyznane ratingi.</p>
B.18 B.19	<p>Opis charakteru i zakresu zabezpieczenia.</p> <p>Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Poręczenie będzie zabezpieczać wiarytelności przysługujące posiadaczom obligacji, a wynikające z wartości nominalnej obligacji oraz należnych odsetek.</p>

Dział C – Papiery wartościowe	
C.1	<p>Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.</p> <p>Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela, nie posiadającymi formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW.</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji:</p> <p>Oznaczenie Serii Obligacji: [•]</p> <p>Kod ISIN: [•]</p>
C.2	<p>Waluta emisji papierów wartościowych.</p> <p>Złoty polski.</p>
C.5	<p>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.</p> <p>Prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji.</p>
C.8	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.</p> <p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi: Obligacje wszystkich serii uprawniają do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. do wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek.</p> <p>Ranking: Zobowiązania z tytułu Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone zobowiązania Emitenta.</p> <p>Ograniczenia praw związanych z papierami wartościowymi: Prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji.</p>
C.9	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.</p> <p>Informacja została wskazana w elemencie C.8 podsumowania Prospektu.</p> <p>Nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz data wymagalności odsetek, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności, imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.</p> <p>Wartość Nominalna Obligacji: 100 PLN.</p>

	<p>Stopa procentowa: Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Odsetki są naliczane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (z wyłączeniem tego dnia).</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji:</p> <p>Rodzaj oprocentowania: [•]</p> <p>Stopa procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: [•]</p> <p>Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [•]</p> <p>Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek:</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji:</p> <p>Dni Ustalenia Praw do Odsetek: [•]</p> <p>Dni Płatności Odsetek: [•]</p> <p>Instrument bazowy dla obliczania zmiennej stopy procentowej:</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji:</p> <p>Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [•]</p> <p>Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji Obligacji, łącznie z procedurami dokonywania spłat:</p> <p>Obligacje podlegają wykupowi w Dniu Wykupu poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji.</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji:</p> <p>Dzień Ostatecznego Wykupu: [•]</p> <p>Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu: [•] / [nie dotyczy]</p> <p>Wskazanie poziomu rentowności: Rentowność nominalną Obligacji oblicza się wg wzoru:</p> $R_n = \frac{m \times O}{N} \times 100\%$ <p>gdzie</p> <p>m - oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku</p> <p>R_n - oznacza rentowność nominalną</p> <p>N - oznacza Wartość Nominalną</p> <p>O - oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy</p> <p>Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych: Nie dotyczy. Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.</p>
C.10	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.</p> <p>Informacja została wskazana w elemencie C.8 niniejszego podsumowania Prospektu.</p> <p>Nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz data wymagalności odsetek, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności, imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.</p> <p>Informacja została wskazana w elemencie C.9 podsumowania Prospektu.</p> <p>W przypadku gdy konstrukcja odsetek dla danego papieru wartościowego zawiera element pochodny, należy przedstawić jasne i wyczerpujące wyjaśnienie, aby ułatwić inwestorom zrozumienie, w jaki sposób wartość ich inwestycji zależy od wartości instrumentu(-ów) bazowego(-ych), zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne.</p> <p>Nie dotyczy. Konstrukcja odsetek nie zawiera elementu pochodnego.</p>
C.11	<p>Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub na innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków.</p> <p>Po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN, jeżeli Warunki Ostateczne tak stanowią, Emitent wystąpi z wnioskiem do GPW lub BondSpot o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach platformy Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot.</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji danej Serii:</p> <p>Emitent [wystąpi] / [nie będzie występował] z wnioskiem do [GPW i BondSpot] [GPW] / [BondSpot] o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach platformy Catalyst.</p>

Dział D – Ryzyko

D.2

Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta i gwaranta.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Gwaranta

- *Emitent jako spółka specjalnego przeznaczenia zależna od wypłacalności Spółek Projektowych oraz kondycji finansowej Grupy Gwaranta może nie uzyskiwać oczekiwanych przepływów pieniężnych lub może nie wykonywać terminowo zobowiązań z tytułu Obligacji*
- *Wierzyciele mogą mieć trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia*
- *Podporządkowanie spłaty zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta spłacie długu bankowego oraz zabezpieczenie kredytów udzielonych Spółkom Projektowym przez banki na aktywach tych Spółek Projektowych może skutkować niespłaceniem lub spłaceniem w późniejszym terminie wierzytelności Emitenta*
- *Możliwość realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Gwaranta zależy od przychodów uzyskiwanych przez Spółki Projektowe i spłaty przez nie zobowiązań z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych, które to zdarzenia zależą od uwarunkowań rynkowych*
- *Gwarant jest spółką prawa cypryjskiego, co może powodować trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta*
- *Odroczone terminy zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej i inwestycyjnej mogą mieć wpływ na płynność Grupy Gwaranta*
- *Naruszenia wskaźników finansowych określonych w umowach kredytowych zawartych przez podmioty z Grupy Gwaranta może prowadzić do obowiązkowej wcześniejszej spłaty kredytu*
- *Wyceny nabywanych nieruchomości mogą okazać się błędne lub ulec zmianie, co może mieć wpływ na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez podmioty z Grupy Gwaranta*
- *Długi okres realizacji projektów nieruchomościowych oraz potencjalnie wzrastające koszty realizacji tych projektów mogą powodować m.in. utratę zysków, utratę przychodów z projektów lub brak możliwości zakończenia danego projektu Grupy Gwaranta*
- *Realizacja projektów joint venture z podmiotami niekontrolowanymi przez Grupę Gwaranta i związana z tym konieczność uzgadniania decyzji z partnerem konsorcjalnym może powodować wydłużenie lub wstrzymanie realizacji projektów deweloperskich Grupy Gwaranta*
- *Brak komitetu audytu w strukturze korporacyjnej Emitenta w okresie od października 2017 r. do maja 2018 r.*
- *Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży mogą zostać niesprzedane lub sprzedane po niższej cenie w wyniku zmiany warunków rynkowych, braku zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości lub odstąpienia nabywcy od zamiaru kupna*
- *Wykonawcy i podwykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, a tym samym utracić możliwość wykonania czy zakończenia zakontraktowanych prac budowlanych, co może mieć wpływ na rentowność projektów oraz zwiększenie kosztów i termin zakończenia prac projektów budowlanych realizowanych przez Grupę Gwaranta*
- *Nieosiągnięcie celów strategicznych lub ich niewłaściwa realizacja mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta*
- *Konkurencja ze strony innych podmiotów inwestujących w nieruchomości i deweloperów może spowodować nadpodaż oraz negatywnie wpływać na ceny sprzedaży i stawki najmu, co w konsekwencji może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta*
- *Emitent, Gwarant i Grupa Gwaranta są zależne od osób pełniących kluczowe funkcje zarządcze i kierownicze i strata jednej z osób może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta do generowania nowych oraz realizacji już rozpoczętych projektów deweloperskich*
- *Oplaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mogą zostać podwyższone*
- *Zmiany w prezentacji sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta umów z tytułu użytkowania wieczystego mogą wpłynąć na sumę bilansową oraz pozostałe wskaźniki Grupy Gwaranta*
- *Nieprzedłużenie obecnych umów najmu, niepozyskanie nowych najemców oraz niewypłacalność najemców może mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości Grupy Gwaranta*
- *Brak możliwości refinansowania zapadających zobowiązań lub trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania mogą mieć negatywny wpływ na skalę działalności Grupy Gwaranta i tempo osiągania wyznaczonych celów strategicznych*

- *Wartość łącznego zadłużenia Emitenta z tytułu obligacji oraz kredytów może się zwiększać, co może mieć negatywny wpływ na ogólną sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta*
- *Wady prawne nieruchomości mogą wpływać na spadek wartości nieruchomości, a nawet ich utratę*
- *Umowy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mogą zostać wypowiedziane przez właścicieli tych nieruchomości*
- *Grupa Gwaranta ponosi odpowiedzialność i jest narażona na roszczenia z tytułu wad konstrukcyjnych i odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji, co może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy Gwaranta do wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości na korzystnych warunkach w przyszłości*
- *Dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców i podwykonawców robót budowlanych może być nieskuteczne*
- *Nieruchomości Grupy Gwaranta mogą być przedmiotem wywłaszczenia na cele publiczne, a wysokość odszkodowania może odbiegać od wartości rynkowej nieruchomości*
- *Zakwestionowanie warunków umów z podmiotami powiązanymi zawieranych w ramach Grupy Gwaranta może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta*
- *Realizacja niektórych projektów deweloperskich może rodzić sprzeciwy lub protesty społeczne i żądania okolicznych mieszkańców*
- *Posiadana przez Emitenta i Grupę Gwaranta ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca*

Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą

- *Niekorzystna sytuacja makroekonomiczna może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta*
- *Koniunktura na rynku nieruchomości oraz jego cykliczność może mieć negatywny wpływ na popyt na projekty deweloperskie oraz poziom stawek najmu, a w konsekwencji powodować spadek wartości portfela nieruchomości Grupy Gwaranta*
- *Sezonowość robót budowlanych związana z warunkami pogodowymi może mieć wpływ na opóźnienia w realizacji projektów nieruchomościowych Grupy Gwaranta*
- *Wzrost cen nieruchomości, gruntów i innych kosztów bezpośrednio związanych z projektami budowlanymi może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Gwaranta*
- *Niezapewnienie dostępu do odpowiedniej infrastruktury budowlanej może opóźnić lub zahamować realizację projektów budowlanych Grupy Gwaranta*
- *Wahania kursów walut mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta*
- *Stopy procentowe mogą ulec zmianie, co może mieć negatywne przełożenie na wzrost kosztów finansowania ponoszonych przez Grupę Gwaranta, zaś inflacja może powodować, że realna stopa zwrotu z inwestycji może różnić się od nominalnej stopy zwrotu*
- *Zabezpieczenia wynikające z umów kredytowych, w tym obciążenie hipotekami nieruchomości Grupy Gwaranta oraz zastawy na udziałach Spółek Projektowych na rzecz banków mogą prowadzić do utraty kontroli nad aktywami Grupy Gwaranta*
- *Sankcje oraz nowe obowiązki nakładane przez UE w związku z sytuacją polityczną mogą wpłynąć na sytuację gospodarczą, warunki umowne i sytuację inwestorów*

Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami

- *Zmiany przepisów podatkowych i ich interpretacja mogą negatywnie wpływać na Emitenta, Gwaranta oraz Grupę Gwaranta*
- *Wprowadzenie zmian legislacyjnych może mieć niekorzystny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta*
- *Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Stawkach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji*
- *Grupa Gwaranta może nie spełniać wymogów przewidzianych w prawie koniecznych do rozpoczęcia inwestycji, zaś organy administracji publicznej mogą wydawać decyzje opóźniające lub uniemożliwiające rozpoczęcie inwestycji, co może wpływać na rentowność inwestycji prowadzonych przez Grupę Gwaranta*
- *Brak stabilności systemu bankowego na Cyprze może mieć negatywny wpływ na możliwość wykonywania zobowiązań Gwaranta z tytułu Poręczenia*
- *Zmiany w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania z Cyprem mogą mieć negatywny wpływ na możliwość wykonywania zobowiązań Gwaranta z tytułu Poręczenia*
- *Kwestionowanie podstawy zwrotu VAT przez organy podatkowe może mieć wpływ na opóźnienie lub brak zwrotu podatku VAT*

	<ul style="list-style-type: none"> • Grupa Gwaranta może ponosić odpowiedzialność i koszty związane z regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska
D.3	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje, ponieważ zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji zależy od jego sytuacji finansowej • Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń • W razie upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta i zastosowaniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego, inwestor może nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale • Pod wpływem czynników rynkowych kurs Obligacji i płynność obrotu mogą podlegać wahaniom, co może uniemożliwić zbycie Obligacji w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie • Stopa Bazowa oprocentowania Obligacji może znacząco się zmieniać m.in. na skutek pogarszających się warunków gospodarczych, co może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji • W obrocie wtórnym cena Obligacji oprocentowanych według stopy stałej może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych, co może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji • Warunki Emisji nie zawierają klauzuli ubruttowienia dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego od płatności dokonywanych na rzecz jednostek niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w rozumieniu polskich przepisów podatkowych, przez co płatności takie mogą podlegać opodatkowaniu • Wartość Obligacji w portfelach inwestorów zagranicznych, którzy w celu inwestycji w Obligacje będą musieli dokonać wymiany waluty krajowej na PLN, może ulec obniżeniu na skutek zmienności kursów walutowych • Obligacje poszczególnych serii mogą podlegać wcześniejszemu wykupowi na wniosek Emitenta, co może ograniczyć planowane przez Inwestora przychody z Odsetek • Niewystąpienie przez Emitenta o uzyskanie ratingu, brak możliwości jego uzyskania, a także jego cofnięcie lub zmiana może wpływać na wycenę Obligacji na rynku wtórnym • Emitent w uzgodnieniu z Oferującym może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji lub Oferta danej serii Obligacji może zostać zawieszona, także po rozpoczęciu przyjmowania zapisów od Inwestorów, przez co złożone zapisy mogą zostać uznane za nieważne a środki Inwestorów zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań (w przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty) lub Inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów (w przypadku zawieszenia Oferty) • W szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi mogą nie zostać przydzielone Obligacje, lub mogą one zostać przydzielone w mniejszej liczbie • W sytuacji, gdy łączna liczba Obligacji objętych już złożonymi zapisami będzie mniejsza niż liczba Obligacji oferowanych w ramach emisji danej serii Obligacji, termin zapisów na Obligacje może zostać wydłużony na podstawie decyzji Emitenta, przez co środki finansowe Inwestorów mogą zostać czasowo zamrożone, a termin wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku zorganizowanym może zostać odroczony • W przypadku udostępnienia do publicznej wiadomości aneksu do Prospektu po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, termin przydziału Obligacji może zostać przesunięty o dwa lub więcej dni roboczych, aby osoby uprawnione mogły złożyć oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych zapisu • Wpłaty na Obligacje mogą zostać zwrócone bez odsetek lub odszkodowań w przypadku redukcji zapisów lub gdy emisja Obligacji danej serii nie dojdzie do skutku • KDPW może odmówić rejestracji Obligacji lub rejestracja może się opóźnić, przez co wpłaty dokonane przez Inwestorów mogą zostać zwrócone bez odsetek lub odszkodowań • Zgromadzenie Obligatariuszy może zmienić Warunki Emisji Obligacji w zakresie postanowień niewymagających zgody wszystkich Obligatariuszy wbrew woli Obligatariuszy posiadających mniejszościowy pakiet Obligacji głosujących przeciw, a także w zakresie wszystkich postanowień wbrew woli Obligatariuszy nieuczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy • KNF może zakazać rozpoczęcia Oferty lub nakazać wstrzymanie Oferty w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą przez Emitenta lub inne

	<p><i>podmioty uczestniczące w Ofercie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>KNF może nakazać wstrzymanie lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą przez Emitenta lub inne podmioty działające w jego imieniu</i> • <i>KNF może uznać Ofertę m.in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów, co może skutkować nałożeniem zakazu rozpoczęcia Oferty, nakazaniem wstrzymania Oferty, a także wstrzymaniem lub zakazaniem ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym</i> • <i>Emitent może nie wykonywać lub nienależycie wykonywać obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie, Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku. Ustawy o Obrocie lub Rozporządzenia o Prospekcie, co może skutkować wykluczeniem, na czas określony lub bezterminowo, Obligacji z obrotu na rynku regulowanym albo pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta na skutek nałożonych kar administracyjnych</i> • <i>Na żądanie KNF, w przypadkach przewidzianych w odpowiednich regulaminach, GPW lub BondSpot może wstrzymać dopuszczenie Obligacji do obrotu lub rozpoczęcie notowań Obligacji, co może mieć istotny negatywny wpływ na płynność i wartość Obligacji</i> • <i>W przypadkach przewidzianych w odpowiednich regulaminach, GPW lub BondSpot może zawiesić obrót Obligacjami, co może mieć negatywny wpływ na płynność i wartość Obligacji</i> • <i>GPW lub BondSpot może wykluczyć Obligacje z obrotu na rynku regulowanym w wyniku niedopełnienia lub nienależytego wykonywania przez Emitenta obowiązków wynikających z przepisów prawa, co może mieć negatywny wpływ na płynność i wartość Obligacji</i>
--	--

Dział E – Oferta	
E.2b	<p>Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka.</p> <p>Wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciężących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez Podmioty Zależne od Granbero Holdings Limited, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie takich projektów inwestycyjnych.</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Całkowite koszty emisji i oferty: [•] Szacunkowa kwota wpływów netto: [•]</p>
E.3	<p>Opis warunków oferty.</p> <p><i>Oferujący:</i> Oferującym jest Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie.</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Przewidywany Dzień Emisji: [•]</p> <p><i>Wielkość ogółem emisji:</i> Obligacje są emitowane w ramach VI Programu Emisji do maksymalnej kwoty 400.000.000 PLN (<i>słownie: czterysta milionów złotych</i>).</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Liczba oferowanych Obligacji danej serii: [•]</p> <p><i>Terminy oferty:</i> Emitent może oferować Obligacje przez okres do 12 miesięcy od Dnia Prospektu.</p> <p>Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: [•] Termin zakończenia przyjmowania zapisów: [•]</p> <p><i>Minimalna i maksymalna wielkość zapisu:</i> Minimalna wielkość zapisu to jedna Obligacja. Maksymalna wielkość zapisu to liczba Obligacji oferowanych w danej serii albo, jeżeli przewidziano podział na transe, liczba Obligacji danej serii oferowanych danej kategorii Inwestorów.</p> <p><i>Wnoszenie wpłat za Obligacje w przypadku Obligacji nabywanych przez inwestorów indywidualnych oraz inwestorów instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego.</i> Zapis powinien być opłacony w pełnej wysokości najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii.</p> <p><i>W przypadku Obligacji nabywanych przez inwestorów instytucjonalnych nie będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego:</i> Jeżeli Warunki Ostateczne Danej Serii nie przewidują odmiennych zasad,</p>

	<p>rozliczenie nastąpi w Dniu Emisji poprzez: (i) złożenie prawidłowych instrukcji rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW inwestora instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego rachunek papierów wartościowych oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW.</p> <p><i>Inwestorzy, którym oferowane są Obligacje:</i> Osoby będące zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Dewizowe uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje. Będą to Inwestorzy Instytucjonalni, w tym Uprawnieni Kontrahenci oraz Inwestorzy Indywidualni. Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (<i>US Persons</i>) w rozumieniu Regulacji S (<i>Regulation S</i>) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (<i>US Securities Act 1933</i>).</p> <p><i>Cena emisyjna:</i> Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Cena emisyjna: [•]</p> <p><i>Termin i sposób publikacji Warunków Ostatecznych Danej Serii:</i> Warunki Ostateczne Danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż na trzy Dni Robocze przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Dodatkowo w celach informacyjnych Warunki Ostateczne Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.</p> <p>Obligacje każdej serii oferowane będą z zachowaniem z przepisów prawa, w tym w szczególności Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Ustawy o Ofercie, a także zgodnie z wytycznymi KNF.</p> <p>Inwestorzy przed złożeniem zapisu na Obligacje powinni zapoznać się i przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie, aneksami i suplementami do Prospektu, a także Warunkami Ostatecznymi Danej Serii. Inwestorzy powinni zwrócić szczególną uwagę na czynniki ryzyka opisane w Prospekcie.</p> <p>W szczególności zwraca się uwagę Inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta lub Gwaranta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub Gwaranta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również Inwestorzy mogą nie otrzymać Odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji.</p> <p>Zwraca się również uwagę Inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wymagalności) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej Wartości Nominalnej lub ceny nabycia.</p>
E.4	<p>Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.</p> <p>Wysokość wynagrodzenia Oferującego jest częściowo uzależniona od powodzenia Oferty. W Dniu Prospektu Pekao Investment Banking S.A. oraz Bank Pekao S.A. (zwani dalej „Globalnymi Koordynatorami”) nie posiadają udziałów stanowiących więcej niż 1% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane mogły świadczyć w przeszłości, obecnie oraz mogą w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji z Emitentem oraz jego podmiotami powiązanimi. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane mogły otrzymywać, otrzymują oraz mogą w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji. W związku z każdą Ofertą Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane działają wyłącznie na rzecz Emitenta oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponoszą żadnej odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane mogą nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta, jego podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.</p> <p>Poza tym, pomiędzy Globalnymi Koordynatorami i innymi podmiotami zaangażowanymi w emisję i Ofertę a Emitentem nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.</p>
E.7	<p>Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.</p> <p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.</p>

CZYNNIKI RYZYKA

Potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, na wartość lub rentowność Obligacji, a także na możliwość wykonywania przez Gwaranta zobowiązań z tytułu Poręczenia. W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość stopy bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez Inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Ponadto niżej opisane czynniki ryzyka nie są jedynymi czynnikami, na które narażony jest Emitent, Gwarant lub Grupa Gwaranta. Kolejność, w jakiej poszczególne czynniki ryzyka zostały poniżej opisane, nie odzwierciedla ich względnego znaczenia dla Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich potencjalnego wpływu na działalność lub sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, w tym na zdolność wypełniania zobowiązań finansowych z Obligacji przez Emitenta. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, ich sytuację finansową i wyniki z działalności oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji. Niniejszy Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają obecną ocenę Emitenta i Gwaranta lub, w zależności od kontekstu, Zarządu Emitenta lub Gwaranta, odnośnie do czynników zewnętrznych, strategii biznesowej, planów i celów Emitenta i Gwaranta dotyczących ich przyszłej działalności (w tym planów rozwoju dotyczących produktów i usług Grupy Gwaranta). O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Emitenta lub Gwaranta odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu Emitenta lub Gwaranta. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do Grupy Gwaranta oraz sektorów i branży, w których Grupa Gwaranta prowadzi działalność. Do stwierdzeń dotyczących przyszłości należą stwierdzenia zawierające słowa takie jak „oczekuje”, „zamierza”, „planuje”, „sądzi”, „przewiduje”, „spodziewa się”, „będzie”, „ma w planach”, „stawia sobie za cel”, „może”, „byłby”, „mógłby”, „będzie nadal” oraz inne podobne stwierdzenia odnoszące się do przyszłych zdarzeń lub okoliczności.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Gwaranta

Emitent jako spółka specjalnego przeznaczenia zależna od wypłacalności Spółek Projektowych oraz kondycji finansowej Grupy Gwaranta może nie uzyskiwać oczekiwanych przepływów pieniężnych lub wykonywać terminowo zobowiązań z tytułu Obligacji

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia wyłącznie w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystywania tych środków w ramach Grupy Gwaranta w związku z finansowaniem lub refinansowaniem Projektów Inwestycyjnych poprzez m.in.: (i) finansowanie kosztów emisji obligacji, (ii) finansowanie lub refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości gruntowych, (iii) finansowanie lub refinansowanie kosztów przeprowadzenia projektów budowlanych, (iv) zapewnienie alternatywnego finansowania projektów w sektorze nieruchomości, (v) wsparcie finansowe ewentualnych przejęć innych podmiotów działających w sektorze nieruchomości, (vi) finansowanie dodatkowych kosztów poniesionych na zwiększenie wartości istniejących projektów należących do spółek z Grupy Gwaranta w Polsce oraz (vii) spłatę pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym.

Zasadniczą część aktywów Emitenta składa się z wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta, w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym oraz z tytułu obligacji Spółek Projektowych objętych przez Emitenta. Z kolei zasadniczą część zobowiązań Emitenta to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji zależy od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Gwaranta, w tym Spółki Projektowe.

Spółki Projektowe są finansowane po pierwsze przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku Spółek Projektowych, w tym na nieruchomościach Spółek Projektowych. Po drugie, Spółki Projektowe są finansowane pożyczkami udzielanymi przez Emitenta i obligacjami Spółek Projektowych obejmowanymi przez Emitenta, a także pożyczkami udzielanymi przez spółkę Peridot lub inne podmioty z Grupy Ghelamco. W razie niewypłacalności Spółek Projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku Spółek Projektowych lub na ich udziałach. Ponadto brak umownego podporządkowania zobowiązań Spółek Projektowych względem Peridot do zobowiązań Spółek Projektowych względem Emitenta może spowodować, iż Spółki Projektowe będą wykonywać zobowiązania względem Peridot. W rezultacie, wierzytelności Emitenta wobec Spółek Projektowych pozostaną niespłacone, a Emitent nie będzie w stanie uzyskać zaspokojenia z majątku Spółek Projektowych. To z kolei spowoduje, że Emitent nie uzyska środków pozwalających na wykonywanie swoich zobowiązań z tytułu Obligacji.

Powyższe czynniki (niewypłacalność Spółek Projektowych, zła kondycja finansowa Grupy Gwaranta lub nieterminowe wykonywanie przez Spółki Projektowe swoich zobowiązań wobec Emitenta) mogą spowodować, że Emitent nie uzyska oczekiwanych przepływów pieniężnych i nie będzie mógł wykonywać lub wykonywać terminowo zobowiązań z tytułu Obligacji, w szczególności zapłaty wartości nominalnej oraz odsetek.

Wierzyciele mogą mieć trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia

Emitent jako spółka specjalnego przeznaczenia zasadniczo nie posiada majątku innego niż wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. W przypadku, gdy Emitent nie będzie wykonywać terminowo zobowiązań z Obligacji, wierzyciele będą mieli ograniczone możliwości prowadzenia egzekucji przeciwko Emitentowi. Egzekucja taka będzie mogła obejmować środki pieniężne posiadane przez Emitenta oraz posiadane przez niego wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. Wierzytelności te mogą być zaspokojone później w stosunku do innych zabezpieczonych zobowiązań tych podmiotów, w szczególności w stosunku do zobowiązań z tytułu kredytów bankowych zaciąganych przez Spółki Projektowe. W rezultacie, egzekucja prowadzona przez posiadaczy Obligacji może okazać się utrudniona lub nieskuteczna.

Podporządkowanie spłaty zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta spłacie długu bankowego oraz zabezpieczenie kredytów udzielonych Spółkom Projektowym przez banki na aktywach tych Spółek Projektowych może skutkować niespłaceniem lub spłaceniem w późniejszym terminie wierzytelności Emitenta

Emitent jest podmiotem nie posiadającym udziałów w Spółkach Projektowych oraz nie prowadzącym bezpośrednich inwestycji w Spółki Projektowe. Zasadniczo nie posiada także innych aktywów niż należności od Spółek Projektowych (dług wewnątrzgrupowy podporządkowany), których spłata jest podporządkowana spłacie kredytów udzielonych danej Spółce Projektowej przez banki (dług bankowy) (patrz „*Informacje finansowe – Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce – Finansowanie w formie kredytów*”). Niezależnie od tego Spółki Projektowe w zależności od potrzeb zaciągają również pożyczki od innych spółek z Grupy Ghelamco (dodatkowy dług wewnątrzgrupowy podporządkowany) (patrz „*Informacje finansowe – Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce – Finansowanie w formie pożyczek wewnątrzgrupowych*”, „*Informacje finansowe – Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce – Finansowanie w formie pożyczek udzielanych przez Emitenta*”). Spłata tych dodatkowych wierzytelności jest podporządkowana w pierwszej kolejności spłacie długu bankowego oraz w drugiej kolejności spłacie długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego. Dług bankowy oraz dług wewnątrzgrupowy podporządkowany są spłacane z środków uzyskanych ze sprzedaży projektu prowadzonego przez daną Spółkę Projektową. Ewentualne naruszenia warunków długu bankowego lub brak jego spłaty w uzgodnionych w dokumentacji kredytowej terminach może m.in. wpłynąć na rozpoczęcie procesu realizacji zabezpieczeń przez banki bezpośrednio z aktywów danej Spółki Projektowej, co może mieć wpływ na spłatę długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego przez daną Spółkę Projektową na rzecz Emitenta (a raczej na jej ograniczenie) lub w skrajnym przypadku skutkować brakiem spłaty. Otrzymanie przez Emitenta spłaty jedynie części długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego danej Spółki Projektowej lub całkowity brak jej otrzymania może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania swoich zobowiązań z tytułu Obligacji. W przypadku braku możliwości dalszego finansowania poprzez emisję obligacji Emitent może zwrócić się do banków o uzyskanie finansowania bankowego w celu wykupu zapadających Obligacji natomiast dalsza jego działalność inwestycyjna zostałaby ograniczona do wydatkowania kwot zwróconych przez Spółki Projektowe co mogłoby negatywnie wpłynąć na realizację nowych Projektów Inwestycyjnych i dalszy rozwój Grupy Gwaranta.

Możliwość realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Gwaranta zależy od przychodów uzyskiwanych przez Spółki Projektowe i spłaty przez nie na rzecz Gwaranta zobowiązań z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych, które to zdarzenia zależą od uwarunkowań rynkowych

Gwarant jest podmiotem holdingowym posiadającym (pośrednio lub bezpośrednio) akcje i udziały w Spółkach Projektowych. Poza udzielonymi pożyczkami, Gwarant nie posiada innych aktywów niż akcje lub udziały w swoich Podmiotach Zależnych, w tym w Emitencie i Spółkach Projektowych, a jego możliwość generowania środków pieniężnych jest pochodną realizacji zysków i nadwyżek pieniężnych przez Spółki Projektowe lub sprzedaży swoich aktywów (patrz „*Opis działalności Grupy Ghelamco – Działalność Grupy Gwaranta*”). Pomimo posiadania aktywów przez Spółki Projektowe z uwagi na uwarunkowania rynkowe, ewentualne kryzysy na rynkach jak również brak zainteresowania przez inwestorów nabyciem projektów Grupy, Gwarant może nie być w stanie zebrać środków na wywiązanie się ze zobowiązań z tytułu Poręczenia. Gwarant w ramach zarządzania płynnością udzielił pożyczek do spółek w Grupie Ghelamco. Zatem zdolność Gwaranta do wykonywania swoich zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Poręczenia Obligacji, zależy od uzyskiwania przychodów od spółek z Grupy Gwaranta, w tym Spółek Projektowych lub zwrotu należności z tytułu udzielonych Grupie Ghelamco pożyczek. Patrz również „*Informacje finansowe – Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce – Poręczenia i gwarancje udzielone przez Gwaranta*”.

Dodatkowo zmniejszenie wartości aktywów Spółek Projektowych lub niewypłacalność Spółek Projektowych może mieć negatywny wpływ na możliwość wykonywania przez Gwaranta zobowiązań z tytułu Poręczenia.

Gwarant jest spółką prawa cypryjskiego, co może powodować trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta

Gwarant jest spółką prawa cypryjskiego, w związku z czym niewykluczona jest konieczność zastosowania prawa cypryjskiego oraz jurysdykcji sądów na Cyprze. W związku z powyższym, ewentualne dochodzenie od Gwaranta roszczeń z tytułu Poręczenia, prowadzenie postępowania sądowego przeciwko Gwarantowi lub prowadzenie przeciwko Gwarantowi egzekucji może być utrudnione i wiązać się z dodatkowymi kosztami.

Odroczone terminy zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej i inwestycyjnej mogą mieć wpływ na płynność Grupy Gwaranta

Grupa Gwaranta prowadzi działalność deweloperską oraz inwestycyjną. Główną cechą tej działalności jest konieczność zaangażowania znacznych środków o odroczonym terminie zwrotu. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili uzyskania środków z jego sprzedaży lub rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni jest wydłużony, zwłaszcza iż nieruchomości należą do aktywów, których wynajem lub zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży lub brak popytu na najem może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment ponoszenia nakładów na realizację może być znacznie oddalony w stosunku do chwili uzyskania przychodów z tego tytułu.

Naruszenia wskaźników finansowych określonych w umowach kredytowych zawartych przez podmioty z Grupy Gwaranta może prowadzić do obowiązkowej wcześniejszej spłaty kredytu

Umowy kredytów zawarte przez podmioty z Grupy Gwaranta zobowiązują do utrzymywania wskaźników finansowych DSCR oraz LTV na ustalonym poziomie. Pomimo, iż od początku działalności Emitenta i Grupy Gwaranta do dnia sporządzenia niniejszego Prospektu nie miało miejsca przekroczenie wskaźników określonych w umowach kredytów zawartych przez spółki z Grupy Gwaranta, to Emitent i Grupa Gwaranta nie mogą zapewnić, że w przyszłości nie wystąpi naruszenie któregoś z postanowień umownych. Wynika to z faktu pozostawiania pewnych elementów mających wpływ na kształtowanie się tych wskaźników poza kontrolą Emitenta i Grupy Gwaranta. Jeżeli dojdzie do przekroczenia dozwolonego poziomu któregoś ze wskaźników, Spółka Projektowa może być zobowiązana do wcześniejszej częściowej spłaty kredytu w kwocie zapewniającej przywrócenie wskaźnika do wymaganego poziomu. Taka sytuacja mogłaby negatywnie wpłynąć na płynność finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

Wyceny nabywanych nieruchomości mogą okazać się błędne lub ulec zmianie, co może mieć wpływ na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez podmioty z Grupy Gwaranta

Nieruchomości podlegają wycenie zarówno na etapie zakupu, jak i sprzedaży. Pomimo, iż wyceny są wykonywane z zachowaniem odpowiednich standardów, są one oparte na założeniach, prognozach i szacunkach, które mogą okazać się błędne lub ulec zmianie. Ewentualny błąd wyceny lub przyjęcie nieadekwatnych założeń może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej, co może mieć wpływ na wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, a w konsekwencji jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji, a także zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Wyceny nieruchomości Grupy Gwaranta są sporządzane na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w Polsce. Nie ma pewności, że wyceny obecnych i przyszłych nieruchomości Grupy Gwaranta będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży (nawet jeżeli sprzedaż nastąpi wkrótce po dacie danej wyceny) ani że zostanie osiągnięty szacowany zysk i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości. Prognozy stanowiące podstawę przeprowadzonych wycen nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Gwaranta mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych. Jeżeli prognozy i założenia do nich okażą się nieprawidłowe, faktyczna wartość nieruchomości w portfelu Grupy Gwaranta może różnić się od wartości rozpoznanej w sprawozdaniu finansowym.

Niewłaściwe oszacowanie wartości nieruchomości na etapie sprzedaży, zakupu lub corocznej wyceny może mieć negatywny wpływ na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta, Gwaranta lub Grupę Gwaranta, co może mieć z kolei wpływ na wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupę Gwaranta, a w konsekwencji na ich sytuację finansową i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji bądź też zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Ponadto nieruchomości Grupy Gwaranta generujące dochód oraz obiekty w budowie są poddawane corocznej, niezależnej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości mającymi zastosowanie do Grupy Gwaranta. Tym samym, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku wyników Grupy Gwaranta za okres, w którym występuje aktualizacja.

W wyniku powyższego podmioty z Grupy Gwaranta mogą wykazywać znaczące zyski i straty w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej danej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy nie. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Długi okres realizacji projektów nieruchomościowych oraz potencjalnie wzrastające koszty realizacji tych projektów mogą powodować m.in. utratę zysków, utratę przychodów z projektów lub brak możliwości zakończenia danego projektu Grupy Gwaranta

Specyfika projektów realizowanych przez Grupę Gwaranta wymaga dokonania znaczących nakładów finansowych na początkowym etapie realizacji projektu. Realizacja projektów deweloperskich zajmuje od kilkunastu miesięcy do kilku lat i w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Dodatkowo przepływy finansowe z projektów realizowanych przez Grupę Gwaranta możliwe są dopiero po upływie około kilkunastu miesięcy od zakończenia robót budowlanych. Ponadto długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji, a także prognozy przyszłych przychodów z projektu są obciążone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą: (i) zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym, (ii) wzrost cen materiałów budowlanych, (iii) niedobór wysoko wykwalifikowanych pracowników, zwłaszcza z branży IT lub wzrost kosztów ich zatrudnienia, oraz (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie. Każda zmiana wielkości, wyceny lub innych właściwości projektów, opóźnienie w technicznej realizacji projektów, przekroczenie kosztów założonych w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego lub inne nieprzewidziane trudności techniczne mogą spowodować wzrost kosztów lub utratę przychodów z projektów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a nawet brak możliwości zakończenia danego projektu. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność lub wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Realizacja projektów joint venture z podmiotami niekontrolowanymi przez Grupę Gwaranta i związana z tym konieczność uzgadniania decyzji z partnerem konsorcjalnym może powodować wydłużenie lub wstrzymanie realizacji projektów deweloperskich Grupy Gwaranta

Specyfika rynku nieruchomości i projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę Gwaranta wymaga w niektórych przypadkach zaangażowania w projekty joint venture z podmiotami niekontrolowanymi przez Grupę Gwaranta, w tym podmiotami z sektora publicznego, i dokonania znaczących nakładów finansowych w związku z realizacją projektu. Realizacja projektów deweloperskich może ulegać dalszemu wydłużeniu lub wstrzymaniu wskutek braku terminowego uzgodnienia decyzji inwestycyjnych z partnerem konsorcjalnym. Może to mieć negatywny wpływ na działalność lub wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Brak komitetu audytu w strukturze korporacyjnej Emitenta w okresie od października 2017 r. do maja 2018 r.

W ocenie Emitenta przepis artykułu 128 ust. 1 Ustawy o biegłych rewidentach przewidujący obowiązek powołania komitetu audytu (jako wewnętrznego ciała rady nadzorczej) nie powinien mieć zastosowania do Emitenta ponieważ w strukturze korporacyjnej Emitenta do dnia 15 maja 2018 r. nie funkcjonowała rada nadzorcza (której powołanie zgodnie z dyspozycją art. 213 KSH jest fakultatywne). Niemniej jednak Emitent postanowił dostosować się do oczekiwań KNF w zakresie konieczności powołania komitetu audytu. W tym celu Zgromadzenie Wspólników Emitenta podjęło uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki, poprzez utworzenie rady nadzorczej, sprawującej stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Do kompetencji rady nadzorczej należy również powoływanie i odwoływanie członków komitetu audytu. Komitet audytu został powołany przez radę nadzorczą Emitenta w dniu 15 maja 2018 r.

W okresie od października 2017 r. do maja 2018 r. w strukturze korporacyjnej Emitenta nie funkcjonowała rada nadzorcza, a tym samym komitet audytu. W przypadku przyjęcia interpretacji, zgodnie z którą Emitent był zobowiązany do powołania komitetu audytu, za naruszenie lub niedostosowanie się do wymogów przewidzianych Ustawą o biegłych rewidentach, w tym wymogów dotyczących powołania komitetu audytu, istnieje ryzyko nałożenia przez KNF kar administracyjnych w postaci kary pieniężnej lub zakazu pełnienia funkcji przez członka zarządu lub innego organu zarządzającego lub członka rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego przez okres od roku do 3 lat. Kara pieniężna nakładana na podmiot zobowiązany do przestrzegania obowiązków nałożonych Ustawą o biegłych rewidentach nie może przekroczyć 10% przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów osiągniętych w poprzednim roku obrotowym lub 250.000 PLN, w przypadku członka zarządu lub innego organu zarządzającego lub członka rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego.

Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży mogą zostać niesprzedane lub sprzedane po niższej cenie w wyniku zmiany warunków rynkowych, braku zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości lub odstąpienia nabywcy od zamiaru kupna

Strategia Grupy Gwaranta zakłada między innymi generowanie przychodów ze sprzedaży niektórych, przeznaczonych do sprzedaży, nieruchomości Grupy Gwaranta. Nieruchomości są aktywami o relatywnie niskim poziomie płynności w porównaniu z innymi składnikami majątku, a ich sprzedaż to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiędzy podjęciem przez Grupę Gwaranta decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży nieruchomości a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który może być dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę Gwaranta, z uwagi na szereg czynników niezależnych od Grupy Gwaranta. W tym czasie mogą w szczególności pogorszyć się warunki rynkowe, wystąpi nadpodaż powierzchni nieruchomości biurowych lub brak zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości lub podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości odstąpi od swojego zamiaru. W konsekwencji, Emitent i Gwarant nie mogą zagwarantować, iż będą w stanie sprzedać nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub że uzyskają przychody ze sprzedaży w wysokości odpowiadającej wycenom dla poszczególnych nieruchomości. Takie ograniczenia lub działania osób trzecich mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy Gwaranta do przeprowadzania transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie poprzez sprzedaż nieruchomości po określonych cenach i w przewidywanym terminie. Może to mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność lub wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Wykonawcy i podwykonawcy robót budowlanych mogą utracić płynność finansową, a tym samym utracić możliwość wykonania czy zakończenia zakontraktowanych prac budowlanych co może mieć wpływ na rentowność projektów budowlanych oraz zwiększenie kosztów i termin zakończenia prac projektów budowlanych realizowanych przez Grupę Gwaranta

Podmioty z Grupy Gwaranta zawarły i w przyszłości będą zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych, którzy z kolei zawierają umowy z podwykonawcami. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy Gwaranta do zatrudnienia generalnych wykonawców lub wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Wykonawcy lub podwykonawcy mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może doprowadzić także do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę lub podwykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Z powodu niedotrzymania przez wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy Gwaranta. Wzrost kosztów budowy, a także wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy lub podwykonawcy mogą wpłynąć negatywnie na rentowność projektu budowlanego realizowanego przez Grupę Gwaranta, a w konsekwencji na sytuację finansową Grupy Gwaranta, Gwaranta lub Emitenta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Nieosiągnięcie celów strategicznych lub ich niewłaściwa realizacja mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta

Strategia Grupy Gwaranta jest skoncentrowana na zarządzaniu i budowaniu rentownych, wysokiej jakości, przyjaznych środowisku nieruchomości biurowych (komercyjnych) w atrakcyjnych lokalizacjach, a także na dywersyfikacji portfela nieruchomości (w tym poprzez realizację projektów handlowych i projektów mieszkaniowych).

Grupa Gwaranta systematycznie rozwija swoją działalność jako jeden z kluczowych deweloperów na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Elementem strategii Grupy Gwaranta jest inwestowanie w sektorze wysokiej klasy budynków komercyjnych i biurowych. Emitent i Gwarant nie mogą zapewnić, że ich cele strategiczne zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Grupa Gwaranta podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Pozycja rynkowa w następnych latach, a w efekcie przychody i zyski Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta w przyszłości, zależne są od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii.

Z drugiej strony, realizowanie strategii ekspansji w niekorzystnych warunkach rynkowych może prowadzić do błędnych decyzji inwestycyjnych. Niewłaściwa ocena sytuacji i płynące z niej nietrafne decyzje czy też brak zdolności adaptacji do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta i na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonania zobowiązań z Poręczenia.

Konkurencja ze strony innych podmiotów inwestujących w nieruchomości i deweloperów może spowodować nadpodaż oraz negatywnie wpływać na ceny sprzedaży i stawki najmu, co w konsekwencji może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta

Grupa Gwaranta konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami. Grupa Gwaranta inwestuje w sektorze wysokiej klasy budynków komercyjnych i biurowych. Ze względu na swój potencjał i atrakcyjność finansową przejawiającą się w zwrotach z inwestycji rynek ten przyciąga inwestorów, którzy stanowią konkurencję wobec Grupy Gwaranta. Intensyfikacja tej konkurencji, zwiększanie nakładów na inwestycje w tym sektorze przez podmioty już działające na rynku oraz podmioty rozpoczynające działalność może spowodować przewagę podaży nad popytem na nieruchomości, wojnę cenową, a także negatywnie wpłynąć na wysokość cen sprzedaży i stawek najmu.

Powyższe ryzyko jest szczególnie wysokie na terenach najbardziej dynamicznie rozwijających się aglomeracji, które stanowią chłonne i atrakcyjne rynki. Należy do nich Warszawa, na terenie której Grupa Gwaranta realizuje i planuje znaczną część swoich inwestycji i tym samym jest szczególnie narażona na ten rodzaj ryzyka. Pogorszenie warunków rynkowych oraz utrudniony dostęp do zasobów (w tym kapitałowych), potrzebnych do ekspansji, mogłyby doprowadzić do utraty przez Emitenta, Gwaranta lub Grupę Gwaranta ich ugruntowanej pozycji w branży nieruchomości.

W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Gwaranta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność spółek z Grupy Gwaranta, może powstać zwiększona podaż mieszkań, powierzchni biurowych i handlowych, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia lub wynajmu. Ponadto, w przypadku konkurencji o najemców ze strony innych projektów, Grupa Gwaranta może mieć trudności z pozyskaniem najemców lub zawieraniu umów najmu na komercyjnie atrakcyjnych warunkach. Wzmocniona konkurencja ze strony nowych, jak i już funkcjonujących spółek deweloperskich może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta i na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonania zobowiązań z Poręczenia.

Emitent, Gwarant i Grupa Gwaranta są zależne od osób pełniących kluczowe funkcje zarządcze i kierownicze i strata jednej z osób może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta do generowania nowych oraz realizacji już rozpoczętych projektów deweloperskich

Emitent, Gwarant i Grupa Gwaranta są zależni od osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków zarządu oraz kluczowych pracowników. Branża deweloperska w Polsce cierpi obecnie na niedobór doświadczonych menedżerów, co powoduje, że proces rekrutacji wykwalifikowanej kadry kierowniczej jest utrudniony.

Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w organach Emitenta lub innych spółkach z Grupy Gwaranta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na polskim rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania, pozyskiwania, finansowania, budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Zakończenie współpracy przez któregokolwiek z członków zarządu, dyrektorów lub pracowników kluczowych dla Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta do generowania nowych oraz realizacji już rozpoczętych projektów deweloperskich. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Oplaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mogą zostać podwyższone

Podmioty z Grupy Gwaranta są stronami postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. W przypadku niekorzystnego zakończenia powyższych postępowań spółki z Grupy Gwaranta mogą zostać zobowiązane do uiszczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego w podwyższonej wysokości (za cały okres od daty wskazanej w wypowiedzeniu opłaty przez organ) wraz z należnymi odsetkami, co w praktyce może oznaczać zwiększenie stawki opłaty o szacowaną wielkość od kilkudziesięciu do nawet kilkuset procent w stosunku do dotychczasowej stawki. Ponadto, jeżeli opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego w Polsce zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa Gwaranta będzie mogła przenieść takie koszty na najemców w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na gruntach będących przedmiotem użytkowania wieczystego. Konieczność zapłaty opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla wielu nieruchomości w podwyższonej wysokości może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji oraz zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Zmiany w prezentacji sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta umów z tytułu użytkowania wieczystego mogą wpłynąć na sumę bilansową oraz pozostałe wskaźniki Grupy Gwaranta

Grupa Gwaranta i podmioty wchodzące w jej skład są stronami umów o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, które są wykazywane w sprawozdaniach finansowych Grupy Gwaranta jako pozycje pozabilansowe. Ze względu na planowane wprowadzenie zmian do niektórych międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej, forma prezentacji sprawozdań finansowych Grupy Gwaranta w szczególności w zakresie sposobu prezentacji umów z tytułu użytkowania wieczystego może ulec zmianie. W związku z powyższym Grupa Gwaranta może odnotowywać znaczące zmiany we wskaźnikach Grupy Gwaranta, w tym zmiany w ujęciu umów z tytułu użytkowania wieczystego i zmiany w ujęciu sumy bilansowej oraz wskaźnika wypłacalności, prezentowanych w sprawozdaniach finansowych dla poszczególnych okresów. Brak jest wytycznych dotyczących prawidłowej interpretacji nowych międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej w tym zakresie. Zmiana sposobu prezentacji ujęcia prawa użytkowania wieczystego gruntów przez Grupę Gwaranta i podmioty wchodzące w jej skład, może również spowodować konieczność zmiany kowenantów finansowych umieszczonych w umowach kredytowych oraz warunków emisji obligacji emitowanych przez podmioty z Grupy Gwaranta. Niedostosowanie warunków umów kredytowych oraz warunków emisji obligacji emitowanych przez podmioty z Grupy Gwaranta do nowych zasad prezentacji umów z tytułu użytkowania wieczystego może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Nieprzedłużenie obecnych umów najmu, niepozyskanie nowych najemców oraz niewypłacalność najemców może mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości Grupy Gwaranta

Niektóre większe projekty wymagają pewnego (wewnętrznie zdefiniowanego w zależności od projektu) poziomu wstępnej sprzedaży lub wstępnego wynajmu. Wymagany poziom jest zależny od różnych parametrów zazwyczaj wynikających z (dużej) skali projektu, zmieniającej się sytuacji rynkowej lub rodzaju przedsięwzięcia.

Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od okresu obowiązywania umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli Grupa Gwaranta nie będzie przedłużać wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i zamierzających zawrzeć długoterminowe umowy najmu, może to mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela nieruchomości. Pozyskiwanie najemców jest w silny sposób skorelowane z sytuacją gospodarczą i sytuacją na rynku nieruchomości. Zwiększony poziom pustostanów na rynku, wysoka konkurencja i zaostrzone warunki finansowania przez banki mogą wpłynąć na skłonność niektórych deweloperów do obniżania stawek czynszu w swoich projektach dla wypełnienia postanowień umownych. Spadek czynszów może wpłynąć na możliwość sprzedaży lub wynajmu nieruchomości i przychodowość projektów.

Stabilne uzyskiwanie przez Grupę Gwaranta przychodów z wynajmu posiadanych nieruchomości zależy od terminowej zapłaty przez najemców należności z tytułu najmu. Choć najemcami są w większości uznane podmioty międzynarodowe, a płatność należności z tytułu umów najmu jest zabezpieczana (np. poprzez depozyty (kauce) lub gwarancje bankowe) nie można wykluczyć, że niektórzy najemcy staną się niewypłacalni lub z innych powodów zaprzestaną regulowania należności z tytułu najmu.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji oraz zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Brak możliwości refinansowania zapadających zobowiązań lub trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania mogą mieć negatywny wpływ na skalę działalności Grupy Gwaranta i tempo osiągania wyznaczonych celów strategicznych

Emitent w istotnym stopniu polega na refinansowaniu zapadających zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji. Również wpływy z emisji Obligacji w ramach Programu mogą zostać częściowo wykorzystywane na refinansowanie istniejącego zadłużenia z tytułu finansowania projektów inwestycyjnych. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup Obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji. W przypadku trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania wzrost skali działalności Grupy Gwaranta oraz tempo osiągania niektórych celów strategicznych mogą ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na akceptowalnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Wartość łącznego zadłużenia Emitenta z tytułu obligacji oraz kredytów może się zwiększać, co może mieć negatywny wpływ na ogólną sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta

Obligacje emitowane są w ramach Programu do maksymalnej wartości 400.000.000 PLN. Emitent może emitować obligacje w ramach innych istniejących programów emisji obligacji, zaciągać kredyty, ustanawiać nowe programy emisji

obligacji lub emitować obligacje poza programem. Obligacje emitowane przez Emitenta są zwykle zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Gwaranta. Decyzje o emisji kolejnych serii Obligacji będą uzależnione od potrzeb finansowych Grupy Gwaranta. Na skutek dalszego zadłużenia, łączna wartość zadłużenia Emitenta z tytułu emisji obligacji oraz kredytów, a także łączna wartość okresowych obciążeń odsetkowych może się zwiększać, co może mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Dodatkowo, Emitent i Gwarant w ramach normalnej działalności gospodarczej mogą dokonywać wydatków i transakcji, w tym wewnątrzgrupowych, zaciągać zobowiązania, rozporządzać aktywami lub dokonywać podziału zysku na rzecz swoich udziałowców. Zdarzenia te mogą wpływać na zmniejszanie aktywów lub zwiększanie zobowiązań Emitenta i Gwaranta i w konsekwencji negatywnie wpływać na ogólną sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Wady prawne nieruchomości mogą wpływać na spadek wartości nieruchomości, a nawet ich utratę

Choć inwestycje Grupy Gwaranta w nieruchomości są poprzedzone szczegółowym badaniem stanu prawnego, a przy nabywaniu nieruchomości Grupa Gwaranta dochowuje należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których podmioty z Grupy Gwaranta realizują lub też będą realizować w przyszłości projekty deweloperskie, są obciążone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprivatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości lub wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych lub roszczeń reprivatyzacyjnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. Pomimo przeprowadzania szczegółowego procesu due diligence przed nabyciem nieruchomości, w stosunku do nieruchomości położonych na terenie Warszawy, nie można wykluczyć możliwości wszczęcia postępowań reprivatyzacyjnych przez Komisję do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Utrata nieruchomości lub konieczność pokrycia roszczeń z tytułu wad prawnych może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Umowy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości mogą zostać wypowiedziane przez właścicieli tych nieruchomości

Podmioty z Grupy Gwaranta są stronami umów o ustanowienie użytkowania wieczystego. Co do zasady, umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Niemniej jednak, warunki umów zawartych przez podmioty z Grupy Gwaranta, zawierają dodatkowe zapisy nakładające na nie obowiązek zagospodarowania nieruchomości w określonym terminie. Istnieje ryzyko, że pomimo zachowania należytej staranności ze strony inwestora, wykonawców robót budowlanych, powyższe obowiązki mogą nie zostać prawidłowo wykonane. Tym samym, podmioty z którymi podmioty z Grupy Gwaranta zawierały umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego będą uprawnione do ich wcześniejszego rozwiązania. W przypadku, gdy dojdzie do rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie to właściciel jest obowiązany jedynie do zwrotu użytkownikowi wieczystemu sumy opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego i wypłaty wynagrodzenia za wzniesione przez użytkownika wieczystego lub nabyte przez niego na własność budynki i inne urządzenia. Wypowiedzenie umów o ustanowienie użytkowania wieczystego może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Grupa Gwaranta ponosi odpowiedzialność i jest narażona na roszczenia z tytułu wad konstrukcyjnych i odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji, co może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy Gwaranta do wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości na korzystnych warunkach w przyszłości

Budowa, najem i sprzedaż nieruchomości mogą wiązać się z roszczeniami z tytułu wadliwych robót budowlanych, naprawczych lub innych oraz wpływać negatywnie na wizerunek Grupy Gwaranta. Ponadto, jeżeli Grupa Gwaranta dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia zobowiązań, a także zapłaty odszkodowań w przypadku, gdy Grupa Gwaranta naruszy te oświadczenia, gwarancje i zobowiązania. Grupa Gwaranta nie może zapewnić, że roszczenia tego typu nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości, lub że prace naprawcze, czy też inne, nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie Gwaranta, a także wiążąca się z nią utrata wizerunku nieruchomości lub projektów Grupy Gwaranta, niezależnie od tego, czy dane roszczenie będzie uzasadnione lub skuteczne, może mieć również istotny, niekorzystny wpływ na postrzeganie jej działalności, nieruchomości i projektów przez docelowych klientów, najemców lub inwestorów.

Powyższe czynniki mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy Gwaranta do korzystnego wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości i projektów w przyszłości, co z kolei mogłyby mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Dochodzenie roszczeń z tytułu rękoi i gwarancji od wykonawców i podwykonawców robót budowlanych może być nieskuteczne

Umowy o generalne wykonawstwo lub umowy o wykonanie robót budowlanych przewidują odpowiedzialność wykonawców i podwykonawców w zakresie prawidłowego i terminowego wykonania zleconych usług lub robót budowlanych. Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Grupy Gwaranta wobec wykonawców i podwykonawców, wykonawcy i podwykonawcy przekazują kaucję gwarancyjną na poczet usunięcia ewentualnych wad stwierdzonych w protokole odbioru końcowego. Wykonawcy i podwykonawcy przedstawiają równocześnie gwarancję bankową lub polisę ubezpieczeniową na zabezpieczenie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Dodatkowo wykonawcy i podwykonawcy mogą ponosić odpowiedzialność na zasadach rękoi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zabezpieczenie roszczeń Grupy Gwaranta z tytułu rękoi i gwarancji jest konieczne z uwagi na fakt, iż wystąpienie przez właścicieli lokali i najemców obiektów biurowych i handlowych z roszczeniami z tytułu wad przeciwko spółkom z Grupy Gwaranta pociąga za sobą konieczność wystąpienia przez daną spółkę z roszczeniami zwrotnymi wobec wykonawców i podwykonawców. W szczególnych przypadkach roszczenia te mogą zostać niezaspokojone lub niezaspokojone w całości, zwłaszcza, że wykonawca lub podwykonawca może nie być w stanie zaspokoić tych roszczeń z uwagi na swoją sytuację finansową, a wysokość roszczeń będzie wyższa niż ustanowione zabezpieczenia. Ponadto, w sytuacji słabszej koniunktury na rynku nieruchomości i kupna lokali przez klientów w terminie późniejszym niż zakończenie realizacji inwestycji i podpisanie protokołu końcowego odbioru, okres rękoi przysługującej klientom w stosunku do nabywanego lokalu lub też nieruchomości biurowej lub handlowej nie będzie pokrywał się z okresem gwarancji przysługującej danej spółce w stosunku do wykonawców, w konsekwencji czego całe ryzyko zaspokojenia roszczeń klientów zgłoszonych w okresie nieobjętym okresem gwarancji udzielonej przez wykonawców spoczywać będzie na tej spółce. Wystąpienie powyżej wskazanych roszczeń może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Nieruchomości Grupy Gwaranta mogą być przedmiotem wywłaszczenia na cele publiczne, a wysokość odszkodowania może odbiegać od wartości rynkowej nieruchomości

Nieruchomości posiadane przez Grupę Gwaranta mogą być przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie takie wiąże się z wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela wywłaszczonej nieruchomości, nie można jednak wykluczyć, że wysokość uzyskanego odszkodowania będzie odbiegać od potencjalnej wartości rynkowej nieruchomości możliwej do uzyskania w przyszłości. Wywłaszczenie nieruchomości bez uzyskania odpowiedniego ekwiwalentu może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Zakwestionowanie warunków umów z podmiotami powiązanymi zawieranych w ramach Grupy Gwaranta może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta

Podmioty z Grupy Gwaranta zawierają między sobą transakcje, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, spółki z Grupy Gwaranta dbają w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te przeprowadzane były na warunkach rynkowych, były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz żeby przestrzegane były wszelkie wymogi dokumentacyjne odnoszące się do takich transakcji. Niemniej jednak, ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, jak też mogące istnieć trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można wykluczyć, że poszczególne spółki Grupy Gwaranta zostaną poddane analizie przez organy podatkowe, w tym i organy kontroli skarbowej. Ewentualne zakwestionowanie metod określenia warunków rynkowych, w tym zakwestionowanie cen transferowych w zakresie powyższych transakcji może spowodować powstanie po stronie Grupy Gwaranta dodatkowych zobowiązań podatkowych. Jeśli niekorzystne dla Grupy Gwaranta decyzje organów podatkowych dotyczyłyby znacznej części transakcji w ramach Grupy Gwaranta, mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Realizacja niektórych projektów deweloperskich może rodzić sprzeciw lub protesty społeczne i żądania okolicznych mieszkańców

Duża część projektów deweloperskich podmiotów z Grupy Gwaranta jest realizowana na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciw bądź protesty mieszkańców czy

użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego i ochrony zabytków. Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko podmiotom z Grupy Gwaranta podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego. W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań Emitent lub Spółki Projektowe mogą być zmuszone do ich zaspokojenia. W każdym zaś z przypadków protesty bądź podnoszone roszczenia mogą powodować opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki Projektowej posiadającej dany projekt inwestycyjny, a tym samym na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Posiadana przez Emitenta i Grupę Gwaranta ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca

Spółki Projektowe posiadają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółkę działalności (OC deliktowe) wraz z odpowiedzialnością kontraktową (OC kontraktowe) o wartościach dostosowanych do prowadzonej przez Emitenta i Grupę Gwaranta działalności i racjonalnie ocenianego poziomu ryzyka. Nieruchomości, maszyny i urządzenia stanowiące część nieruchomości oraz sprzęt elektroniczny Spółek Projektowych są ubezpieczone na zasadach *all risk*, do ich pełnej wartości odtworzeniowej. Istnieją jednak rodzaje ryzyka związane z katastrofami, takimi jak: powódzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, na które uzyskanie pełnej ochrony ubezpieczeniowej w przyszłości może być niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione. Dodatkowo, Emitent i Grupa Gwaranta mogą ponieść znaczące szkody w swoich aktywach lub działalności, za które mogą nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyskać go w ogóle. Uwzględniając powyższe okoliczności, Emitent i Grupa Gwaranta mogą nie posiadać pełnej ochrony przed wszelkimi stratami, jakie mogą zostać przez nich poniesione. W przypadku wystąpienia szkody nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższającej sumę ubezpieczenia, Emitent lub Grupa Gwaranta mogą stracić kapitał zainwestowany w projekt dotknięty szkodą, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Emitent i Grupa Gwaranta mogą także być zobowiązani do naprawy szkód poniesionych przez podmioty trzecie w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto, Emitent i Grupa Gwaranta mogą także ponosić dalszą odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie wystąpią istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Posiadane przez Emitenta i Grupę Gwaranta polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Emitenta i Grupy Gwaranta przed wszystkimi szkodami, jakie Emitent i Grupa Gwaranta mogą ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Wszelkie szkody nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą

Niekorzystna sytuacja makroekonomiczna może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta

Działalność Grupy Gwaranta uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości (w tym od popytu inwestycyjnego, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz popytu na nieruchomości), która z kolei jest silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w tym z tendencjami na rynku stóp procentowych. Działalność w branży deweloperskiej, poziom przychodów z takiej działalności i realizacja zysków są w dużym stopniu powiązane z ogólną koniunkturą gospodarczą, zarówno krajową, jak i międzynarodową. Wzrost inflacji i stóp procentowych może istotnie wpłynąć na wielkość przychodów Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na poziom kosztów realizacji projektów i kosztów finansowych. W szczególności, znaczna część zadłużenia Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej, opartej o poziom wskaźnika WIBOR. Istotny wzrost inflacji i stóp procentowych spowoduje, że znacznie zwiększy się nominalna wysokość odsetek płaconych od zadłużenia Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Negatywna sytuacja na rynkach finansowych może skutkować wprowadzeniem przez banki zaostrzonych procedur kredytowych, zwiększeniem wymaganego poziomu zabezpieczeń lub zaostrzeniem postanowień umownych, co może spowodować trudności w pozyskiwaniu finansowania przez Emitenta, Gwaranta lub inne podmioty z Grupy Gwaranta oraz trudności w pozyskiwaniu finansowania przez nabywców projektów inwestycyjnych Grupy Gwaranta. Taka sytuacja może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz wpłynąć negatywnie na możliwość pozyskania finansowania lub koszt tego finansowania, a także na zyskowność projektów realizowanych przez Emitenta, Gwaranta lub Grupę Gwaranta. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Koniunktura na rynku nieruchomości oraz jego cykliczność może mieć negatywny wpływ na popyt na projekty deweloperskie oraz poziom stawek najmu, a w konsekwencji powodować spadek wartości portfela nieruchomości Grupy Gwaranta

Działalność Emitenta i Grupy Gwaranta uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości cechuje się wysoką wrażliwością na zmiany sytuacji gospodarczej. Koniunktura na rynku nieruchomości może ulec nagłemu i znacznemu pogorszeniu, co spowodowałoby m.in. załamanie popytu na nieruchomości (w tym komercyjne), spadek cen sprzedaży nieruchomości (w tym cen ukończonych projektów) i stawek najmu. W takiej sytuacji możliwy jest także znaczny spadek wartości portfela nieruchomości Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta, trudności z uzyskaniem finansowania lub spłaty dotychczasowych zobowiązań.

Rynek nieruchomości cechuje się również wysoką cyklicznością. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Grupę Gwaranta była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców i najemców projektów, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Nie ma również pewności, że w okresie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa Gwaranta będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku nieruchomości. Wszystkie te okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Sezonowość robót budowlanych związana z warunkami pogodowymi może mieć wpływ na opóźnienia w realizacji projektów nieruchomościowych Grupy Gwaranta

Warunki pogodowe mają istotny wpływ na działalność polegającą na wznoszeniu czy modernizacji budynków mieszkalnych lub usługowych. Niektóre prace budowlane, pomimo zastosowania nowoczesnych technologii, mogą być prowadzone jedynie w sprzyjających warunkach atmosferycznych. Trudności w prognozowaniu określonych zjawisk atmosferycznych mogą powodować opóźnienia prac budowlanych, a także wpływać na sezonowość i cykliczność działalności deweloperskiej. Na skutek opóźnień w realizacji projektów Grupa Gwaranta może nie uzyskiwać w terminie oczekiwanych przychodów z tych projektów, a także może być narażona na zapłatę kar umownych lub innych roszczeń ze strony nabywców lub najemców projektów. Może to mieć wpływ na działalność lub wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta i na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Wzrost cen nieruchomości, gruntów i innych kosztów bezpośrednio związanych z projektami budowlanymi może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Gwaranta

Wyniki finansowe Grupy Gwaranta są uzależnione od m.in. poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma z kolei m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. Pomimo tego, że Grupa Gwaranta stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne, w przypadku spadku cen Grupa Gwaranta może nie być w stanie sprzedać wybudowanych nieruchomości po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Wzrost cen gruntów w przyszłości mógłby mieć niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy Gwaranta na gruntach nabywanych w przyszłości ze względu na to, że koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu deweloperskiego.

Surowce, dostawy, robocizna i inne koszty bezpośrednio związane z projektami budowlanymi stanowią część aktywów nieruchomości kapitalizowanych w księgach Spółek Projektowych. Ceny budowy mogą ulegać istotnym zmianom w każdym roku finansowym. Wszelkie powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy Gwaranta, a w konsekwencji na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji oraz zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Niezapewnienie dostępu do odpowiedniej infrastruktury budowlanej może opóźnić lub zahamować realizację projektów budowlanych Grupy Gwaranta

Realizacja projektów budowlanych wymaga zapewnienia infrastruktury, takiej jak drogi wewnętrzne, drogi miejskie czy przyłącza mediów. Możliwość ich budowy zależy od decyzji właściwych organów administracyjnych lub ustanowienia służebności na działkach w posiadaniu osób trzecich. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu budowlanego do użytkowania, co może mieć wpływ na rentowność projektu. Ponadto, właściwe organy administracji mogą zażądać wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym, bądź też wykonania infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład inwestora w

rozwój społeczności lokalnej. Ponadto, w przypadku braku zgody stron trzecich na ustanowienie służebności może zaistnieć konieczność wystąpienia na drogę sądową. Opisane przypadki mogą mieć znaczący negatywny wpływ na czas realizacji, koszty projektu, a w konsekwencji na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Wahania kursów walut mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitent, Gwaranta i Grupy Gwaranta

Emitent, Gwarant i Grupa Gwaranta prowadzą działalność w skali międzynarodowej, a ich walutą funkcjonalną jest EUR. W tej walucie: (i) zawierana jest większość umów finansowych, projektowych i architektonicznych, (ii) denominowana jest większość kontraktów budowlanych oraz stawki czynszów w umowach najmu powierzchni w budynkach oraz (iii) dokonywana jest ostateczna późniejsza sprzedaż aktywów lub udziałów. Część transakcji Grupy Gwaranta jest jednak przeprowadzana w PLN. W szczególności finansowanie obligacyjne Emitenta jest prowadzone w przeważającej mierze w PLN.

Ponadto Grupa Gwaranta ponosi ryzyko kursowe z uwagi na to, że niektóre koszty operacyjne Grupy Gwaranta są denominowane w PLN. Choć Grupa Gwaranta stara się bilansować przychody i koszty w poszczególnych walutach, koszty ponoszone przez Grupę Gwaranta w PLN mogą przekraczać przychody w tych walutach.

Wahania kursów walut mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Stopy procentowe mogą ulec zmianie, co może mieć negatywne przełożenie na wzrost kosztów finansowania ponoszonych przez Grupę Gwaranta, zaś inflacja może powodować, że realna stopa zwrotu z inwestycji może różnić się od nominalnej stopy zwrotu

Działalność Emitenta oraz innych Podmiotów Zależnych prowadzona była dotychczas z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych lub obligacji. W przyszłości także Gwarant nie wyklucza pozyskania finansowania zewnętrznego, którego koszt zależy między innymi od aktualnej wysokości stóp procentowych. W związku z powyższym istnieje ryzyko niekorzystnej zmiany stóp procentowych, co może mieć negatywne przełożenie na wzrost kosztów finansowania ponoszonych przez Emitenta, Gwaranta jak również Spółki Projektowe. Ponadto ryzyko inflacji, a więc spadku siły nabywczej środków zainwestowanych w Obligacje powoduje, iż osiągnięta przez nabywców Obligacji realna stopa zwrotu z inwestycji może różnić się w sposób istotny od nominalnej stopy zwrotu. W rezultacie zmiany stóp procentowych oraz inflacja mogą mieć wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji oraz zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Zabezpieczenia wynikające z umów kredytowych, w tym obciążenie hipotekami nieruchomości Grupy Gwaranta oraz zastawy na udziałach lub akcjach Spółek Projektowych na rzecz banków mogą prowadzić do utraty kontroli nad aktywami Grupy Gwaranta

W związku z finansowaniem realizacji projektów przez banki, posiadane przez Grupę Gwaranta nieruchomości, na których realizowane są projekty obciążone są hipotekami na rzecz banków na zabezpieczenie udzielonych kredytów. Ponadto, zwyczajowo na akcjach i udziałach Spółek Projektowych ustanawiane są zastawy na rzecz banków. W przypadku zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów, banki finansujące mogą prowadzić egzekucje z nieruchomości i zastawionych udziałów lub akcji, doprowadzając do ich zajęcia, sprzedaży w toku postępowania egzekucyjnego lub przejęcia w celu zaspokojenia należności banków kredytujących te Spółki Projektowe. Banki mogą także dochodzić od Gwaranta realizacji poręczeń, gwarancji korporacyjnych lub umów wsparcia zawieranych na zabezpieczenie umów kredytowych. Ponadto banki finansujące mogą złożyć wniosek o upadłość Gwaranta lub spółki będącej kredytobiorcą. W wyniku tych działań Grupa Gwaranta może utracić posiadane nieruchomości, udziały lub akcje w Spółkach Projektowych lub inne istotne składniki swojego majątku. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Nie można także wykluczyć, że w przypadku nieuregulowania zobowiązań, banki będące wierzycielami skorzystają z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Spółki Projektowej lub innej spółki należącej do Grupy Gwaranta, czy też przejęcie kontroli nad taką spółką.

Nie można wykluczyć, że w przypadku braku regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji, wierzyciele skorzystają z przysługującego im prawa wystąpienia do Gwaranta z wnioskiem o spłatę zgodnie z poręczeniem udzielonym na spłatę obligacji lub zabezpieczeniem na aktywach którejkolwiek ze Spółek Projektowych.

Powyższe okoliczności mogą mieć wpływ na możliwość wykonywania zobowiązań z Obligacji przez Emitenta lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Sankcje oraz nowe obowiązki nakładane przez UE w związku z sytuacją polityczną mogą wpłynąć na sytuację gospodarczą, warunki umowne i sytuację inwestorów

Państwa członkowie Unii Europejskiej zobowiązane są, pod rygorem nałożenia na nie sankcji, przestrzegać wiążących je unijnych regulacji oraz podstawowych zasad wspólnych dla wszystkich państw członkowskich, w tym zasad wolności, demokracji, poszanowania praw człowieka i podstawowych wolności oraz zasady państwa prawnego. Ze względu na opinię UE o obecnej sytuacji politycznej w Polsce, 20 grudnia 2017 r. Komisja Europejska złożyła wnioski o wszczęcie procedury dotyczącej naruszenia przez Polskę podstawowych wartości Unii Europejskiej na podstawie art. 7 Traktatu o Unii Europejskiej z dnia 7 lutego 1992 r. (Dz.U. 2004 Nr 90, poz. 864), zgodnie z którym Rada Europejska, po spełnieniu określonych warunków może stwierdzić poważne i stałe naruszenie przez Polskę podstawowych zasad i wolności, a także zdecydować o zawieszeniu niektórych praw wynikających z członkostwa Polski w Unii Europejskiej, łącznie z prawem do głosowania przedstawiciela polskiego rządu w Radzie Europejskiej oraz wprowadzić sankcje gospodarcze, w tym ograniczyć dostęp do funduszy europejskich. Wprowadzenie przez instytucje unijne potencjalnych sankcji lub kar na państwa członkowskie, w których spółki z Grupy Gwaranta prowadzą działalność, może przyczynić się do ograniczenia rozwoju gospodarczego tych państw oraz zniechęcić potencjalnych inwestorów, w tym inwestorów zagranicznych, do przeznaczania znacznych środków kapitałowych na inwestycje w państwach objętych sankcjami. Zmniejszenie atrakcyjności inwestycyjnej regionów, w których spółki z Grupy Gwaranta prowadzą działalność może mieć wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji oraz zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami

Zmiany przepisów podatkowych i ich interpretacja mogą negatywnie wpływać na Emitenta i Gwaranta

Przepisy prawne i podatkowe bywają często zmieniane, przy czym zmiany mogą pogarszać warunki prowadzenia działalności deweloperskiej, na przykład nakładając dodatkowe obowiązki, których realizacja może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów. Zmiany podatkowe mogą polegać na podwyższaniu stawek podatkowych, a także na wprowadzaniu nowych specyficznych instrumentów prawnych lub interpretacji (np. w odniesieniu do zdolności kredytowej Emitenta, a co za tym idzie możliwości uznania kosztów odsetek jako koszty podatkowe), rozszerzeniu zakresu opodatkowania wprowadzające nowe formy obciążeń podatkowych. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego, mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie UE, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany istniejących regulacji. Częste zmiany przepisów prawa regulujących kwestie opodatkowania oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta lub Gwaranta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta. Także posiadacze obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot kapitału zainwestowanego w Obligacje lub ich zyskowność.

Ponadto niestabilność systemu podatkowego oraz zmiany w regulacjach podatkowych w Polsce utrudniają prawidłowe planowanie podatkowe, co może negatywnie wpływać na działalność i wyniki Emitenta i Grupy Gwaranta. Zmieniające się interpretacje przepisów podatkowych stosowane przez organy podatkowe, długie okresy przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz możliwość nakładania przez urzędy sankcji i wysokich kar pieniężnych powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż w innych krajach o stabilniejszym systemie podatkowym.

Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów prawa mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Zmiany przepisów prawa i regulacji podatkowych mogą dotyczyć także praw i obowiązków posiadaczy Obligacji, w tym obowiązków podatkowych związanych z uzyskiwaniem przychodów z Obligacji oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na możliwość wykonywania praw z Obligacji lub ich rentowność.

Wprowadzenie zmian legislacyjnych może mieć niekorzystny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta

Działalność Grupy Gwaranta podlega licznym zmianom przepisów prawa i regulacji, w tym zmianom dotyczącym planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Duża ilość zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy Gwaranta, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie itp.).

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednie istotne zmiany dla prowadzonej działalności gospodarczej m.in. poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana

obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków czy też nałożenie dodatkowych obowiązków w trakcie procesu inwestycyjnego) czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć sytuację niepewności co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy). Ponadto, przygotowywane obecnie propozycje zmian legislacyjnych w zakresie wprowadzenia zakazu handlu oraz wykonywania czynności związanych z handlem w niedziele i święta mogą niekorzystnie wpłynąć na atrakcyjność inwestycyjną niektórych projektów realizowanych przez Grupę Gwaranta oraz zainteresowanie potencjalnych nabywców i najemców lokali. Powyższe czynniki mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji, na zdolność Emitenta do dokonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Stawkach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Stawkach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. Na Datę Prospektu GPW Benchmark S.A. nie jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych bowiem na podstawie art. 51 ust. 1 i 51 ust. 3 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, GPW Benchmark S.A. korzysta z okresu przejściowego do dnia 1 stycznia 2020 r. na dostosowanie się do wymogów Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w tym na uzyskanie wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych. Wskaźniki referencyjne opracowywane przez ten podmiot mogą być stosowane przez podmioty nadzorowane w trakcie całego okresu przejściowego tj. do daty 1 stycznia 2020 r. lub do daty uzyskania bądź odmowy uzyskania zezwolenia lub rejestracji jako administrator wskaźnika referencyjnego przez ww. podmiot opracowujący wskaźnik referencyjny.

Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie w celu dostosowania ich do wymogów wynikających z Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Grupa Gwaranta może nie spełniać wymogów przewidzianych w prawie koniecznych do rozpoczęcia inwestycji, zaś organy administracji publicznej mogą wydawać decyzje opóźniające lub uniemożliwiające rozpoczęcie inwestycji, co może wpływać na rentowność inwestycji prowadzonych przez Grupę Gwaranta

Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności Spółki Projektowe muszą uzyskiwać liczne pozwolenia, zezwolenia i zgody (w tym decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę) wydawane przez organy administracyjne. Posiadanie tych dokumentów stanowi formalnoprawny warunek rozpoczęcia, prowadzenia oraz oddania do użytkowania inwestycji budowlanej, zaś jakiegokolwiek błędy czy wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też realizacja inwestycji w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi mogą potencjalnie doprowadzić do wstrzymania procesu inwestycyjnego aż do czasu usunięcia stwierdzonych wad i nieprawidłowości. Organy administracji budowlanej mogą również odmówić wydania takich pozwoleń, zezwoleń lub zgód wymaganych w związku z projektami bądź ich wydanie może ulec opóźnieniu. Ponadto wydane decyzje administracyjne (w tym pozwolenia na budowę) mogą być wydane z naruszeniem prawa lub obarczone innymi wadami. Może to doprowadzić do wzruszenia tych decyzji na późniejszym etapie. Nieuzyskanie lub opóźnienia w uzyskaniu wymaganych pozwoleń, zezwoleń i zgód, a także podważenie wydanych decyzji administracyjnych może spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego. Przekłada się to bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Brak stabilności systemu bankowego na Cyprze może mieć negatywny wpływ na możliwość wykonywania zobowiązań Gwaranta z tytułu Poręczenia

Część rachunków bankowych Gwaranta jest prowadzona w bankach na Cyprze. Cypryjski system bankowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy prawne i podatkowe bywają często zmieniane, przy czym zmiany takie mogą w sposób istotny wpłynąć na dostępność środków i lokat utrzymywanych na rachunkach prowadzonych w bankach cypryjskich. Może to z kolei negatywnie wpływać na dostęp Gwaranta do środków zdeponowanych na jego rachunkach, a w konsekwencji na możliwość wykonywania jego zobowiązań z Poręczeń. W skrajnym przypadku nie można całkowicie wykluczyć ryzyka nacjonalizacji części środków ulokowanych przez Gwaranta w bankach cypryjskich. Mogłoby to mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Zmiany w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania z Cyprzem mogą mieć negatywny wpływ na możliwość wykonywania zobowiązań Gwaranta z tytułu Poręczenia

Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą kontrowersje oraz spory interpretacyjne, które zazwyczaj rozstrzygane są dopiero przez sądy administracyjne, przy czym także w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Działalność Grupy Gwaranta ma charakter transgraniczny, a transakcje zawierane są w wielu jurysdykcjach jednocześnie, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa podatkowego i międzynarodowych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Istnieje ryzyko, że wraz ze zmianą lub wprowadzeniem nowych regulacji podatkowych, w tym zmian do umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartej pomiędzy Polską, a Cyprzem, spółki Grupy Gwaranta zobowiązane będą do podjęcia działań w celu dostosowania się do nich, co może skutkować wyższymi kosztami wymuszonymi okolicznościami związanymi z przestrzeganiem zmienionych lub nowych regulacji. Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy Gwaranta w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Istnieje ryzyko, że przyszłe zmiany umów o unikaniu podwójnego opodatkowania bądź też interpretacji odpowiednich przepisów przez organy podatkowe będą miały negatywny wpływ na opodatkowanie poszczególnych spółek z Grupy Gwaranta, przepływy pieniężne pomiędzy spółkami z Grupy Gwaranta oraz wypłaty dywidend. Takie sytuacje mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Kwestionowanie podstawy zwrotu VAT przez organy podatkowe może mieć wpływ na opóźnienie lub brak zwrotu podatku VAT

Spółkom Projektowym przysługuje prawo do zwrotu znaczących kwot podatku VAT z tytułu nabyć aktywów. Nie można wykluczyć, że organy podatkowe spróbują zakwestionować zasadność zwrotów VAT i rozpoczną postępowania podatkowe lub kontrole podatkowe zmierzające do opóźnienia terminu zwrotu podatku, a nawet zaniechania jego zwrotu na rzecz Spółek Projektowych. Opóźnienie lub brak zwrotu podatku VAT może mieć wpływ na sytuację finansową Spółek Projektowych, a w konsekwencji na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Grupa Gwaranta może ponieść odpowiedzialność i koszty związane z regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, remediacji, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Ponadto, realizacja projektów wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. W przypadku Emitenta i Grupy Gwaranta, ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji, remediacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska stanowi ważny element analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Niemniej jednak nie można obecnie wykluczyć możliwości, że w przyszłości podmioty z Grupy Gwaranta będą zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji czy remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez nich gruntach. Ponadto, obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w gruncie może opóźnić budowę lub przebudowę takiej nieruchomości lub podnieść koszty inwestycji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami

Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje, ponieważ zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji zależy od jego sytuacji finansowej

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Jeżeli Emitent nie dokona wykupu Obligacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń

Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń wykonuje we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, prawa i obowiązki wynikające z Poręczenia. Istnieje ryzyko utraty zdolności (w szczególności na skutek śmierci, ciężkiej choroby) do wykonywania obowiązków przez Administratora Zabezpieczeń lub niewłaściwego wykonywania tych obowiązków. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w przypadku braku powołanie nowego administratora zabezpieczeń.

W razie upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta i zastosowaniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego, inwestor może nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale

Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, w tym wykonywania w terminie zobowiązań z Obligacji, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, w tym zobowiązania z Obligacji, będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na udziały w Emitencie. W ramach restrukturyzacji może również dojść do zmiany, zamiany lub uchylecia Poręczenia jako prawa zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a prowadzenie egzekucji wobec Emitenta może być utrudnione albo niemożliwe lub może nie doprowadzić do pełnego zaspokojenia wierzytelności posiadaczy Obligacji.

Pod wpływem czynników rynkowych kurs Obligacji i płynność obrotu mogą podlegać wahaniom, co może uniemożliwić zbycie Obligacji w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie

Obrót obligacjami notowanymi na Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, która może się wahać w wyniku zmian w sytuacji finansowej Emitenta, kształtowania się rynkowych stóp procentowych i innych warunków na rynku kapitałowym. Ponadto, kurs kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego wahanja kursów, Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od Ceny Emisyjnej Obligacji. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Emitenta, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury na Catalyst, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji

będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, iż osoba, która nabędzie Obligacje będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

Stopa Bazowa oprocentowania Obligacji może znacząco się zmieniać m.in. na skutek pogarszających się warunków gospodarczych, co może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Emitenta będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Ostatecznego Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji) mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W obrocie wtórnym cena Obligacji oprocentowanych według stopy stałej może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych, co może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji

O ile Emitent tak postanowi w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, Obligacje danej serii mogą być oprocentowane według stałej stopy procentowej. Wartość Obligacji oprocentowanych według stopy stałej oraz ich cena na rynku wtórnym może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych. Podwyższenie rynkowych stóp procentowych może wpływać na obniżenie ceny Obligacji w obrocie wtórnym poniżej wartości nominalnej Obligacji.

Warunki Emisji nie zawierają klauzuli ubruttowienia dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego od płatności dokonywanych na rzecz jednostek niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w rozumieniu polskich przepisów podatkowych, przez co płatności takie mogą podlegać opodatkowaniu

Zgodnie z ogólnymi zasadami, odsetki wypłacane przez polskie podmioty osobom i jednostkom niebędącym polskimi rezydentami podatkowymi w rozumieniu polskich przepisów podatkowych podlegają zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu w Polsce, z uwzględnieniem treści umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę z państwem rezydencji podatkowej Obligatariusza lub przepisów krajowych przewidujących w niektórych sytuacjach zwolnienie lub brak opodatkowania tym podatkiem. Jednocześnie jednak zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu podlegają również odsetki wypłacane osobom fizycznym będącym polskimi rezydentami podatkowymi.

Mając na uwadze, że warunki emisji Obligacji nie zawierają klauzuli „ubruttowienia” dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego od płatności dokonywanych na rzecz wskazanych powyżej osób, istnieje ryzyko, że płatności takie dokonywane na rzecz Obligatariuszy będą podlegały opodatkowaniu.

Wartość Obligacji w portfelach inwestorów zagranicznych, którzy w celu inwestycji w Obligacje będą musieli dokonać wymiany waluty krajowej na PLN, może ulec obniżeniu na skutek zmienności kursów walutowych

Po rozpoczęciu notowań Obligacji na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW lub BondSpot walutą notowań będzie PLN. Wpłaty na Obligacje wnoszone przez indywidualnych inwestorów zagranicznych będą dokonywane w walucie polskiej. Zasadniczo będzie się to wiązało z koniecznością wymiany waluty krajowej inwestora zagranicznego na PLN według określonego kursu wymiany. W konsekwencji stopa zwrotu z inwestycji w Obligacje będzie zależała nie tylko od zmiany kursu Obligacji w okresie inwestycji, ale także od zmian kursu danej waluty względem PLN. Deprecjacja PLN wobec walut obcych może w negatywny sposób wpłynąć na równowartość w walutach obcych kwoty wypłacanej w związku z Obligacjami, co będzie powodować obniżenie rzeczywistej stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje.

Obligacje poszczególnych serii mogą podlegać wcześniejszemu wykupowi na wniosek Emitenta, co może ograniczyć planowane przez Inwestora przychody z Odsetek

Emitent, w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, może przewidzieć możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na wniosek Emitenta. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed Ostatecznym Terminem Wykupu wskazanym w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez siebie horyzoncie inwestycyjnym. Dodatkowo, opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim okresie Inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Niewystąpienie przez Emitenta o uzyskanie ratingu, brak możliwości jego uzyskania, a także jego cofnięcie lub zmiana może wpływać na wycenę Obligacji na rynku wtórnym

Emitent może ubiegać się o uzyskanie ratingu dla danej serii Obligacji. W przypadku uzyskania takiego ratingu zostanie on wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Nie ma pewności, że Emitent uzyska rating dla Obligacji lub, jeżeli taki rating zostanie uzyskany, że nie zostanie on cofnięty lub zmieniony. Niewystąpienie o uzyskanie ratingu, brak możliwości uzyskania ratingu, jego cofnięcie lub zmiana może mieć wpływ na cenę Obligacji na rynku wtórnym.

Emitent w uzgodnieniu z Oferującym może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji lub Oferta danej serii Obligacji może zostać zawieszona, także po rozpoczęciu przyjmowania zapisów od Inwestorów, przez co złożone zapisy mogą zostać uznane za nieważne a środki Inwestorów zwrócone bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań (w przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty) lub Inwestorzy będą mogli uchylić się od skutków prawnych złożonych zapisów (w przypadku zawieszenia Oferty)

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomicznej czy politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Emitenta i Grupy Gwaranta (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy naturalne i ekologiczne, powodzie), (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i Grupy Gwaranta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta i Grupę Gwaranta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem ich działalności, (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta i Grupy Gwaranta, (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji lub (v) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta i Grupy Gwaranta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki Inwestorów zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji bez podawania przyczyn może zostać podjęta przez Emitenta (w uzgodnieniu z Oferującym) w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Oferującym, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć między innymi zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty danej serii Obligacji lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców danej serii Obligacji. Decyzja w przedmiocie zawieszenia Oferty danej serii Obligacji może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty danej serii Obligacji, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji w Ofercie danej serii, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości decyzji o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji.

Informacja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji, zarówno przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów jak i po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zawieszeniu Oferty może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi mogą nie zostać przydzielone Obligacje, lub mogą one zostać przydzielone w mniejszej liczbie

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Ponadto emisja Obligacji poszczególnej serii nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia przez Emitenta od Oferty danej serii Obligacji lub w przypadku, gdy w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona przynajmniej jedna Obligacja danej serii albo w przypadku, gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Części IV (Dokument Ofertowy) Prospektu. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w ciągu 10 dni bez odsetek lub odszkodowań.

Zapisy złożone pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu będą uznane przez Emitenta za nieważne.

W sytuacji, gdy łączna liczba Obligacji objętych już złożonymi zapisami będzie mniejsza niż liczba Obligacji oferowanych w ramach emisji danej serii Obligacji, termin zapisów na Obligacje może zostać wydłużony na podstawie decyzji Emitenta, przez co środki finansowe Inwestorów mogą zostać czasowo zamrożone, a termin wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku zorganizowanym może zostać odroczone

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje, Emitent może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu przyjmowania zapisów, w sytuacji, gdy łączna liczba Obligacji objętych już złożonymi zapisami będzie mniejsza niż liczba Obligacji oferowanych w ramach emisji danej serii Obligacji.

W przypadku wydłużenia terminów zapisów, Emitent poda do publicznej wiadomości stosowną informację w formie komunikatu aktualizującego. Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Prospektu, czyli w terminie 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia. W przypadku, gdy wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje będzie prowadzić do zmiany terminu ich przydziału, stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości nie później niż w dniu upływu tego terminu.

Wydłużenie terminu zapisów może spowodować czasowe zamrożenie środków finansowych inwestorów, które zostały przeznaczone na objęcie i opłacenie Obligacji Emitenta, aż do przesuniętego dnia przydziału Obligacji. Ponadto wydłużenie terminu przyjmowania zapisów może spowodować odsunięcie w czasie daty dopuszczenia i wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu zorganizowanego. Może to spowodować odroczenie terminu, w którym będzie możliwe dokonywanie transakcji na Obligacjach w obrocie zorganizowanym.

W przypadku udostępnienia do publicznej wiadomości aneksu do Prospektu po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, termin przydziału Obligacji może zostać przesunięty o dwa lub więcej dni roboczych, aby osoby uprawnione mogły złożyć oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych zapisu

W sytuacji, o której mowa w art. 51a Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy aneks, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

Z uwagi na powyższe Emitent może być zmuszony do zmiany terminu przydziału Obligacji zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, co będzie skutkowało przesunięciem w szczególności Dnia Emisji.

Wpłaty na Obligacje mogą zostać zwrócone bez odsetek lub odszkodowań w przypadku redukcji zapisów lub gdy emisja Obligacji danej serii nie dojdzie do skutku

W przypadku, gdy emisja Obligacji danej serii nie dojdzie do skutku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane.

KDPW może odmówić rejestracji Obligacji lub rejestracja może się opóźnić, przez co wpłaty dokonane przez Inwestorów mogą zostać zwrócone bez odsetek lub odszkodowań

Emisja Obligacji nastąpi poprzez zapisanie Obligacji na rachunkach Inwestorów prowadzonych przez uczestników KDPW. Emisja Obligacji może ulec opóźnieniu, lub może nie dojść do skutku, w przypadku opóźnienia w rejestracji Obligacji w KDPW lub gdy KDPW ostatecznie odmówi zarejestrowania Obligacji. W takim przypadku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane.

Zgromadzenie Obligatariuszy może zmienić Warunki Emisji Obligacji w zakresie postanowień niewymagających zgody wszystkich Obligatariuszy wbrew woli Obligatariuszy posiadających mniejszościowy pakiet Obligacji głosujących przeciw, a także w zakresie wszystkich postanowień wbrew woli Obligatariuszy nieuczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji uprawnienia Obligatariuszy zależą od uchwał Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji danej serii, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50 % Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji danej serii. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji danej serii. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy jako ciała decyzyjnego może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie. Obligatariusz może wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym udzielanie i odwoływanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej – brak jej zachowania będzie skutkowało nieważnością tak udzielonego pełnomocnictwa i czynności wykonanych na jego podstawie.

KNF może zakazać rozpoczęcia Oferty lub nakazać wstrzymanie Oferty w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą przez Emitenta lub inne podmioty uczestniczące w Ofercie

Na podstawie art. 16 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować, na koszt Emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

KNF może nakazać wstrzymanie lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą przez Emitenta lub inne podmioty działające w jego imieniu

Na podstawie art. 17 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie Emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może: (i) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, (ii) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym lub (iii) opublikować, na koszt Emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

KNF może uznać Ofertę m.in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów, co może skutkować nałożeniem zakazu rozpoczęcia Oferty, nakazaniem wstrzymania Oferty, a także wstrzymaniem lub zakazaniem ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym

Na podstawie art. 18 Ustawy o Ofercie, KNF może zastosować środki wskazane powyżej w „*KNF może zakazać rozpoczęcia Oferty lub nakazać wstrzymanie Oferty w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą przez Emitenta lub inne podmioty uczestniczące w Ofercie*” oraz w „*KNF może nakazać wstrzymanie lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z Ofertą przez Emitenta lub inne podmioty działające w jego imieniu*” w przypadku, gdy (i) oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałyby interesy inwestorów, (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta, (iii) działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych Emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Emitent może nie wykonywać lub nienależyście wykonywać obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie, Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć rynku, Ustawy o Obrocie lub Rozporządzenia o Prospekcie, co może skutkować wykluczeniem, na czas określony lub bezterminowo, Obligacji z obrotu na rynku regulowanym albo pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta na skutek nałożonych kar administracyjnych

Zgodnie z artykułem 51 Ustawy o Ofercie Emitent jest obowiązany przekazywać KNF, w formie aneksu do prospektu emisyjnego, niezwłocznie (nie później niż w terminie 2 dni roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia lub powzięcia o nim informacji) informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w treści prospektu emisyjnego lub znaczących czynnikach, mogących wpływać na ocenę papieru wartościowego, zaistniałych w okresie od dnia zatwierdzenia prospektu lub o których Emitent powziął wiadomość po jego zatwierdzeniu do dnia wygaśnięcia ważności prospektu emisyjnego.

Aneks podlega zatwierdzeniu przez KNF w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od dnia złożenia wniosku o zatwierdzenie aneksu. Niezwłocznie po zatwierdzeniu Emitent udostępnia aneks do publicznej wiadomości. W przypadku, gdy aneks jest udostępniany po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. KNF może odmówić zatwierdzenia aneksu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści przepisom prawa. Odmawiając zatwierdzenia aneksu KNF może (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej lub subskrypcji albo przerwanie jej biegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej lub subskrypcji, albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować, na koszt Emitenta informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną lub subskrypcją. Jeżeli KNF odmówi zatwierdzenia aneksu, inwestor nie będzie mógł uchylić się od skutków prawnych zapisu. Ponadto, jeżeli KNF nakaże przerwanie biegu albo zakáže dalszego prowadzenia subskrypcji, osoba, która złożyła zapis będzie narażona na ryzyko czasowego zamrożenia środków finansowych.

Ponadto w związku z wejściem w życie z dniem 3 lipca 2016 roku, Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku, zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały dopuszczone bądź wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu, został rozszerzony. Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art. 96

ust. 1 i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależyce wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 PLN lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależyce obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 PLN lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 PLN, (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 PLN.

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do nowych standardów w zakresie raportowania, lub ich naruszenia, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. Nałożenie na Spółkę znaczących kar za nienależyte wykonywanie obowiązków informacyjnych może mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Na żądanie KNF, w przypadkach przewidzianych w odpowiednich regulaminach, GPW lub BondSpot może wstrzymać dopuszczenie Obligacji do obrotu lub rozpoczęcie notowań Obligacji, co może mieć istotny negatywny wpływ na płynność i wartość Obligacji

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW lub BondSpot, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi, na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW lub BondSpot, na wniosek Emitenta, może zawiesić obrót Obligacjami w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji.

Wstrzymanie dopuszczenia Obligacji do obrotu na Catalyst lub opóźnienie rozpoczęcia notowań na Catalyst może mieć istotny negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji.

W przypadkach przewidzianych w odpowiednich regulaminach, GPW lub BondSpot może zawiesić obrót Obligacjami, co może mieć negatywny wpływ na płynność i wartość Obligacji

Zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy niż miesiąc. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie, spółka prowadząca rynek regulowany może podjąć decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami w przypadku, gdy Obligacje przestały spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zarząd GPW lub BondSpot, zgodnie z § 30 Regulaminu GPW lub odpowiednio § 22 Regulaminu obrotu regulowanego rynku pozagiełdowego, może zawiesić obrót papierami wartościowymi Emitenta na okres do trzech miesięcy:

- na wniosek Emitenta;
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu; oraz
- jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące na Catalyst.

Zgodnie z § 30 ust. 2 Regulaminu GPW oraz § 22 ust. 3 Regulaminu obrotu regulowanego rynku pozagiełdowego Zarząd odpowiednio GPW lub BondSpot zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie.

Zawieszenie obrotu Obligacjami na Catalyst może mieć istotny negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji.

GPW lub BondSpot może wykluczyć Obligacje z obrotu na rynku regulowanym w wyniku niedopełnienia lub nienależytego wykonywania przez Emitenta obowiązków wynikających z przepisów prawa, co może mieć negatywny wpływ na płynność i wartość Obligacji

Zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów. Ryzyko wystąpienia takiej sytuacji w przyszłości w odniesieniu do Obligacji nie może zostać wykluczone. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie, spółka prowadząca rynek regulowany może podjąć decyzję o wykluczeniu Obligacji z obrotu w przypadku, gdy Obligacje przestały spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie prawo do czasowego lub bezterminowego wykluczenia papierów wartościowych z obrotu giełdowego przysługuje także KNF, w przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonywania przez Emitenta obowiązków, do których odwołuje się art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie. KNF przysługuje także prawo do nałożenia kary pieniężnej do wysokości 1.000.000 PLN albo prawo do zastosowania obydwu sankcji wskazanych powyżej łącznie. W przypadku naruszenia przez Emitenta obowiązków, o których mowa w art. 56 ust. 1 pkt 2 lit. b Ustawy o Ofercie KNF przed wydaniem takiej decyzji zasięga opinii GPW.

Zgodnie z § 31 ust. 1 Regulaminu GPW oraz § 23 ust. 1 Regulaminu obrotu regulowanego rynku pozagiełdowego, Zarząd odpowiednio GPW lub BondSpot wyklucza papiery wartościowe z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona;
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie;
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji; oraz
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zarząd GPW lub BondSpot, zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW lub odpowiednio § 23 ust. 2 Regulaminu obrotu regulowanego rynku pozagiełdowego, może wykluczyć papiery wartościowe Emitenta z obrotu giełdowego:

- jeśli papiery te przestały spełniać warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku inne niż warunek nieograniczonej zbywalności;
- jeśli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na GPW;
- na wniosek Emitenta;
- wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;
- jeżeli w ciągu ostatnich trzech miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na instrumencie finansowym Emitenta;
- wskutek podjęcia przez Emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa; oraz
- wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Wykluczenie Obligacji z obrotu na Catalist może mieć negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji. Ponadto zgodnie z Warunkami Emisji, wykluczenie Obligacji z obrotu na Catalist stanowi przypadek naruszenia Warunków Emisji.

ISTOTNE INFORMACJE

Zastrzeżenia

Potencjalni Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach zawartych w niniejszym Prospekcie i Warunkach Ostatecznych Danej Serii. Żadna osoba prawna nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń innych niż zawarte w niniejszym Prospekcie, Warunkach Ostatecznych Danej Serii, a w przypadku udzielenia innych informacji lub złożenia innego oświadczenia, nie należy ich traktować jako informacji lub oświadczenia, na które Spółka wyraziła zgodę. Potencjalnym Inwestorom zwraca się uwagę, że inwestycja w Obligacje pociąga za sobą ryzyko finansowe i przed podjęciem decyzji dotyczącej nabycia Obligacji powinni wnikliwie zapoznać się z treścią Prospektu, w szczególności z treścią rozdziału „Czynniki ryzyka”. Obligacje mogą nie być właściwą inwestycją dla wszystkich potencjalnych Inwestorów. Każdy Inwestor powinien dokonać własnej oceny zasadności inwestowania w Obligacje, uwzględniając wszelkie istotne dla siebie okoliczności. Treść niniejszego Prospektu i Warunków Ostatecznych Danej Serii nie może być interpretowana jako porada prawna, finansowa ani podatkowa. Każdy potencjalny Inwestor powinien zasięgnąć porady własnego doradcy prawnego, finansowego lub podatkowego w celu uzyskania stosownej porady. Należy pamiętać, że cena papierów wartościowych oraz ich dochodowość może ulegać zmianom. Emitent ani Gwarant nie składają żadnego zapewnienia co do zgodności z prawem dokonania inwestycji w Obligacje przez jakiegokolwiek Inwestora.

Wyłączenie treści strony internetowej

Za wyjątkiem dokumentów włączonych do treści Prospektu przez odniesienie (patrz „Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie” poniżej oraz rozdziały „Informacje finansowe” i „Informacje dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu”), treści zawarte na stronach internetowych Emitenta ani stronach internetowych spółek wchodzących w skład Grupy Gwaranta nie stanowią części niniejszego Prospektu.

Prezentacja informacji finansowych i innych danych

W niniejszym Prospekcie wszelkie odniesienia do „Emitenta” dotyczą Ghelamco Invest, wszelkie odniesienia do „Gwaranta” dotyczą Granbero Holdings Limited, a wszelkie odniesienia do „Grupy Gwaranta” dotyczą Gwaranta i Podmiotów Zależnych Gwaranta.

Dane finansowe

Sprawozdania Finansowe Emitenta oraz Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta zostały włączone do Prospektu przez odniesienie (patrz „Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie” powyżej oraz rozdziały „Informacje finansowe” i „Informacje dodatkowe – Dokumenty włączone przez odniesienie i udostępnione do wglądu”).

O ile w Prospekcie nie wskazano inaczej, dane finansowe Emitenta, dane finansowe Gwaranta oraz dane finansowe Grupy Gwaranta za lata zakończone 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2017 r. pochodzą ze Sprawozdań Finansowych Emitenta lub Sprawozdań Finansowych Grupy Gwaranta lub zostały obliczone na podstawie danych w nich zawartych. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte z, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Sprawozdania Finansowe Emitenta i Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta, w szczególności na podstawie dokumentów oraz załączników do nich opracowanych na potrzeby sprawozdawczości zarządczej w ramach Grupy Gwaranta do użytku wewnętrznego. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. W takim przypadku jako źródło takich informacji wskazano Emitenta.

Prezentacja informacji finansowych zgodnie z MSSF wymaga od Zarządów Emitenta i Gwaranta dokonywania różnych szacunków i założeń, które mogą mieć wpływ na wartości podane w sprawozdaniu finansowym i informacji dodatkowej. Rzeczywiste wartości mogą odbiegać od wartości określonych na podstawie takich założeń. Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym Prospekcie, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. W związku z tym w niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza.

Dane operacyjne

Zawarte w Prospekcie dane na temat powierzchni obiektów Grupy Gwaranta są płynne ze względu na fakt, że powierzchnia tych obiektów ulega zmianie w zależności od sposobu zagospodarowania danej powierzchni. W związku z powyższym, podawane w Prospekcie wartości mogą nieznacznie odbiegać od rzeczywistej powierzchni obiektów Grupy Gwaranta w określonym momencie.

Informacje pochodzące od osób trzecich

W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie, informacje te zostały dokładnie przytoczone w zakresie, w jakim Emitent i Gwarant są w stanie stwierdzić oraz ustalić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, że nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, że informacje pochodzące od osób trzecich byłyby niedokładne bądź wprowadzałyby w błąd. Informacje rynkowe, gospodarcze i branżowe zawarte w Prospekcie zostały zaczerpnięte z wielu źródeł branżowych oraz źródeł niezależnych. Źródła

informacji osób trzecich wykorzystanych w Prospekcie są następujące (i) Narodowy Bank Polski (Tabela A kursów średnich – archiwum), (ii) CBRE „CRE in Poland - Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce w 1 połowie 2017 r.”, (iii) JLL „Rynek biurowy w Polsce” (Styczeń 2018 r.), (iv) Raport Cushman & Wakefield, Marketbeat „Rynek biurowy w Warszawie Podsumowanie 2017 roku”, (v) Raport Cushman & Wakefield, MARKETBEAT Rynek Biurowy w Warszawie, I kwartał 2018 roku, (vi) Raport Cushman & Wakefield, Warszawa 2020 Wiodąca lokalizacja biznesowa Europy, Marzec 2018, (vii) Raport Jones Lang LaSalle, Warszawski Rynek Biurowy, Kwiecień 2018, (viii) Raport JLL, Rynek Biurowy w Polsce Maj 2018 r. (ix) OECD Dataset: World Economic Outlook kwiecień 2018. Podczas sporządzania Prospektu Emitent ani Gwarant nie przeprowadził niezależnej weryfikacji informacji pochodzących od osób trzecich.

Prezentacja waluty

O ile nie wskazano inaczej, w niniejszym Prospekcie wszelkie odniesienia do „**EUR**” lub „**euro**” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego Państw Członkowskich UE, które wprowadziły wspólną walutę na mocy traktatu WE, tj. traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (podpisanego w Rzymie w dniu 25 marca 1957 r.), zmienionego Traktatem o Unii Europejskiej (podpisanym w Maastricht w dniu 7 lutego 1992 r.) i Traktatem Amsterdamskim (podpisanym w Amsterdamie w dniu 2 października 1997 r.) oraz obejmującego Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1103/97 i 974/98; wszelkie odniesienia do „**PLN**”, „**zł**” lub „**złoty**ch” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Polski.

Odniesienia do terminów zdefiniowanych

Definicje niektórych terminów użytych w Prospekcie, w tym terminów pisanych wielką literą (które mogą również być zdefiniowane w treści Prospektu) oraz niektórych terminów technicznych i innych terminów, znajdują się w rozdziale „*Skróty i definicje*”.

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez Ghelamco Invest spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością („**Emitent**”, „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach VI Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji 400.000.000 PLN („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwał o Programie oraz decyzji emisyjnych Emitenta zatwierdzających emisje poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej Serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Warunki Ostateczne Danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż na trzy Dni Robocze przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Dodatkowo w celach informacyjnych Warunki Ostateczne Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie jednolite warunki emisji danej Serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). Podstawowe Warunki Emisji obejmują także Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi aneksami i komunikatami aktualizującymi Prospektu.

1. EMITENT, PODSTAWA PRAWNA, AGENT EMISJI I AGENT DS. OBLICZEŃ

- 1.1. **Emitent.** Emitentem Obligacji jest Ghelamco Invest sp. z o.o., spółka prawa polskiego z siedzibą w Warszawie, przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa; wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 185773, z kapitałem zakładowym w wysokości 25.150.000 PLN, opłaconym w całości.
- 1.2. **Podstawa prawna.** Obligacje emitowane są na podstawie (i) Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, oraz (ii) Uchwały o Programie. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną każdorazowo ustalone przez Emitenta.
- 1.3. **Agent Emisji i Agent ds. Obliczeń.** Bank Pekao S.A. pełni obowiązki agenta emisji i agenta ds. obliczeń w związku z emisją Obligacji, na podstawie umowy programowej zawartej z Emitentem.

2. DEFINICJE I INTERPRETACJA

- 2.1. **Definicje.** W Warunkach Emisji następujące terminy będą mieć znaczenie przypisane im poniżej:

„ Administrator Zabezpieczeń ”	oznacza Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń Józefosław, ul. Dźwiękowa 6/16, 05-500 Piaseczno, który pełni dla Obligacji emitowanych w ramach Programu funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
„ Agent ds. Obliczeń ”	Bank Pekao S.A.
„ Agent Emisji ”	Bank Pekao S.A.
„ BondSpot ”	BondSpot S.A.
„ Brak Płatności ”	ma znaczenie wskazane w punkcie 11.1.
„ Catalyst ”	oznacza rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW lub BondSpot.
„ Depozytariusz ”	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
„ Dodatkowe Warunki ”	oznacza dodatkowe warunki wskazane w punkcie 12.
„ Dozwolone Rozporządzenie ”	Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków: <ol style="list-style-type: none">(i) dokonane przez Emitenta lub Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta na rzecz Podmiotu Zależnego Gwaranta lub na rzecz podmiotu z Grupy Ghelamco,(ii) następujące na warunkach rynkowych,(iii) w zamian za gotówkę lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje

otrzymane w zamian za wnoszony aport), oraz

- (iv) środki otrzymane w zamian za takie Rozporządzenie są w dacie takiego Rozporządzenia przynajmniej równe wartości rynkowej składników majątkowych, będących przedmiotem Rozporządzenia.

**„Dozwolone
Zabezpieczenie”**

Każde z poniższych form zabezpieczeń:

- (i) zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta w postaci gwarancji, poręczenia lub czynności o analogicznym skutku prawnym i ekonomicznym niezabezpieczone rzeczowo na jakiegokolwiek części majątku lub przychodów Gwaranta lub Spółki Projektowej, na rzecz Spółki Projektowej (lub Spółek Projektowych, w przypadku gdy więcej niż jedna jest beneficjentem danego finansowania), udzielane dodatkowo do zabezpieczenia rzeczowego udzielanego przez daną Spółkę Projektową (lub Spółki Projektowe) w związku z finansowaniem udzielanym danej Spółce Projektowej (lub Spółkom Projektowym, w przypadku gdy więcej niż jedna jest beneficjentem danego finansowania) przez instytucję finansową lub uzyskanym na rynku kapitałowym;
- (ii) zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta w postaci poręczeń na zabezpieczenie Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, oraz poręczeń na zabezpieczenie Istniejących Obligacji lub obligacji, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w celu finansowania Projektów Inwestycyjnych;
- (iii) zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta w postaci zastawu na udziałach, akcjach lub innych aktywach w danej Spółce Projektowej w związku z finansowaniem udzielanym danej Spółce Projektowej (lub Spółkom Projektowym, w przypadku gdy więcej niż jedna jest beneficjentem danego finansowania) przez instytucję finansową lub uzyskanym na rynku kapitałowym;
- (iv) zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Emitenta lub Gwaranta kredytu przeznaczonego wyłącznie na refinansowanie lub spłatę Obligacji lub Istniejących Obligacji, z którego środki zostaną zablokowane w sposób uniemożliwiający ich wykorzystanie na żaden inny cel; dla uniknięcia wątpliwości, dopuszczalne także jest udzielenie przez Emitenta lub Gwaranta zabezpieczenia rzeczowego na akcjach, udziałach lub aktywach w Spółkach Projektowych;
- (v) zabezpieczenie jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta, Gwaranta lub Spółki Projektowej, pod warunkiem, że zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji zostaną zabezpieczone w nie mniej korzystny sposób i w nie niższej kolejności zaspokojenia niż takie Zadłużenie;
- (vi) zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Gwaranta w związku ze zbyciem udziałów, akcji lub aktywów w Spółkach Projektowych, o którym mowa z punkcie 12.9 Warunków Emisji;
- (vii) zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Gwaranta w związku z realizacją, komercjalizacją lub wynajmem Projektów Inwestycyjnych.

„Dzień Emisji”

dla danej serii Obligacji - dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych. Przewidywany Dzień Emisji wskazany jest w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

**„Dzień Ostatecznego
Wykupu”**

dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

**„Dzień Płatności
Odsetek”**

dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„Dzień Płatności”

Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.

„Dzień Roboczy”

każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający

	wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji.
„Dzień Ustalenia Praw”	o ile Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, Dzień Roboczy przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności.
„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”	o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa. Jeżeli tak ustalony termin będzie przypadał w dniu niebędącym dniem sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach Catalyst) Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w pierwszym dniu sesyjnym poprzedzającym taki dzień.
„Dzień Wcześniejszego Wykupu”	dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
„Dzień Wykupu”	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.
„Emitent”	Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
„Europejski Nakaz Zapłaty”	nakaz zapłaty pozwalający dochodzić należności od zagranicznych kontrahentów bez potrzeby stwierdzania wykonalności zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1896/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 roku ustanawiającym postępowanie w sprawie europejskiego nakazu zapłaty.
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„Grupa Ghelamco”	spółka prawa belgijskiego Ghelamco Group Comm. VA oraz podmioty, w stosunku do których Ghelamco Group Comm. VA jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 Kodeksu Spółek Handlowych.
„Gwarant”	oznacza spółkę Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze pod adresem 229 Arch. Makariou III Ave, Meliza Court, 3105, Limassol, Cypr (podmiot dominujący Emitenta w rozumieniu art. 4 Kodeksu Spółek Handlowych) lub inny podmiot z Grupy Ghelamco z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Granbero Holdings Limited o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta i który najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustanowi Zabezpieczenie zgodnie z pkt 3.4, z zastrzeżeniem że po przeniesieniu łączne aktywa Gwaranta (lub Gwarantów) będą stanowiły nie mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta przed ich przeniesieniem;
„Istniejące Obligacje”	wyemitowane i niewykupione obligacje Emitenta, wprowadzone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie lub zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW.
„Istotny Podmiot Zależny”	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, Podmiot Zależny Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów stanowi więcej niż 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta.
„Kapitały Własne”	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, wartość kapitałów własnych określoną w ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta.
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„Kodeks Spółek Handlowych”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1577, z późn. zm.).
„Komunikat Aktualizujący”	komunikat aktualizujący publikowany na podstawie art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie.
„Koszty Emisji”	wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Agenta Emisji, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego.
„Kwota Płatności”	Wartość Nominalna lub Odsetki.
„Łączna Wartość	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, łączną wartość bilansową aktywów Gwaranta, wskazaną w ostatnich publicznie dostępnych

„Aktywów Gwaranta”	skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Gwaranta, sporządzonych zgodnie z MSSF UE.
„Marża”	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.
„MSSF UE”	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej publikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB - <i>International Accounting Standards Board</i>).
„Obligacje”	obligacje danej serii emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, a „Obligacja” oznacza każdą z nich.
„Obligatariusz”	osoba, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja, lub inna osoba jeżeli wynika to z właściwych przepisów prawa. Za Obligatariusza uważa się także osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym.
„Odsetki”	odsetki od Obligacji.
„Okres Odsetkowy”	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 7.6.
„Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii”	ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta, stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu.
„Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii”	szczegółowe warunki Oferty danej serii Obligacji stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu
„PLN”	oznacza złoty polski, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.
„Podatki”	ma znaczenie wskazane w punkcie 9.1.
„Podmiot Zależny Gwaranta”	oznacza, w odniesieniu do każdego Gwaranta: (i) każdą spółkę lub inny podmiot, w tym spółkę rynku wynajmu nieruchomości (REIT), w którym Gwarant posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) ponad 50% kapitału zakładowego lub innych praw udziałowych dających prawo głosu do powoływania członków władz lub administratorów takiej spółki lub innego podmiotu; lub (ii) każdą spółkę lub inny podmiot, którego sprawozdania konsolidowane są ze sprawozdaniami Gwaranta albo którego sprawozdania powinny być, zgodnie z MSSF, konsolidowane ze sprawozdaniami Gwaranta; lub (iii) fundusz inwestycyjny, w tym fundusz inwestycyjny zamknięty, którego wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne posiada pośrednio lub bezpośrednio Gwarant i który posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe;
„Podstawowe Warunki Emisji”	niniejsze podstawowe warunki emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.
„Poręczenie”	poręczenie ustanowione przez Gwaranta lub Gwarantów (w przypadku, gdy Granbero Holdings Limited przeniesie na inny podmiot swoje aktywa o wartości stanowiącej co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, ale mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta) na warunkach określonych w punkcie 3.4, o treści wskazanej w Załączniku 2 do niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji należne Obligatariuszom.
„Pożyczka Podporządkowana”	oznacza pożyczkę udzieloną Emitentowi przez podmiot wchodzący w skład Grupy Ghelamco, w celu obsługi Obligacji oraz ewentualnych kosztów związanych z obsługą zadłużenia wynikającego z Obligacji, która podlega spłacie w ostatniej kolejności, tj. nie wcześniej niż po zaspokojeniu przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji.
„Program Emisji” lub „Program”	VI Program Emisji Obligacji polegający na emitowaniu przez Emitenta Obligacji w jednej lub kilku seriach przez okres maksymalnie 12 miesięcy, do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji

nieprzekraczającej 400.000.000 PLN, na podstawie Uchwał o Programie.

„Projekt Inwestycyjny”	oznacza dowolny projekt budowlany lub infrastrukturalny (w szczególności biurowy, biurowo-magazynowy, biurowo-usługowy, usługowy lub mieszkaniowy, nie wyłączając projektów handlowych lub hotelowych) o charakterze komercyjnym realizowany przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe w Polsce. Dla uniknięcia wątpliwości, jeden Projekt Inwestycyjny może być realizowany przez więcej niż jedną Spółkę Projektową.
„Prospekt”	prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji w obrocie na rynku regulowanym, wraz z aneksami i komunikatami aktualizującymi.
„Przypadek Naruszenia Warunków Emisji”	każde ze zdarzeń określonych w pkt 13.1.
„Rachunek Papierów Wartościowych”	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
„Rachunek Zbiorczy”	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.
„Rachunek”	Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.
„Regulacje Catalyst”	stosowne regulaminy obowiązujące na rynku regulowanym Catalyst, na który dopuszczone są Obligacje danej serii.
„Regulacje KDPW”	Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW oraz uchwały i decyzje organów KDPW.
„Rozporządzenie”	dokonanie w ramach pojedynczej transakcji, lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji, sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego rozporządzenia składnikami majątkowymi, (przy czym nie dotyczy to obciążenia takich składników majątkowych w wyniku ustanawiania zabezpieczeń).
„Spółka Projektowa”	Podmiot Zależny Gwaranta, realizujący lub mający realizować Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, który (i) posiada nieruchomości, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, lub (ii) zamierza nabyć dowolne prawo związane z nieruchomością (w tym również na podstawie umowy warunkowej lub przedwstępnej), na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, przy czym nabycie to nastąpi najpóźniej w terminie 90 dni od daty przekazania Spółce Projektowej jakichkolwiek środków finansowych przez Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości, jedna Spółka Projektowa może realizować więcej niż jeden Projekt Inwestycyjny
„Spółka”	Emitent, Ghelamco Invest sp. z o.o.
„Stopa Bazowa”	dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym, stopa procentowa WIBOR (<i>Warsaw Interbank Offered Rate</i>) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, podana przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony „WIBOR”, lub każdego jego oficjalnego następcę, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inna stopa procentowa, która zastąpi powyższą stopę procentową dla depozytów złotówkowych.
„Stopa Procentowa”	stopa procentowa, na podstawie której obliczane będą Odsetki, zgodnie punktem 7.3.
„Strona Internetowa Emitenta”	strona internetowa o adresie http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
„Uchwała o Programie”	uchwała wspólnika Emitenta i uchwała zarządu Emitenta z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i

niewykupionych w okresie ważności prospektu (tj. przez maksymalnie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu) nie przekroczy 400.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznym Obligacji, oraz uchwała rady nadzorczej Emitenta z dnia 15 maja 2018 roku w sprawie rekomendacji dotyczących Prospektu.

„Udziałowiec”	akcjonariusz, wspólnik, partner, posiadacz certyfikatów inwestycyjnych zamkniętego funduszu inwestycyjnego lub inny posiadacz udziałów w kapitale danego podmiotu.
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity Dz.U z 2018 r., poz. 483 z późn. zm.).
„Ustawa o Obrocie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1768, z późn. zm.).
„Ustawa o Ofercie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 512, z późn. zm.).
„Wartość Nominalna”	100 PLN (sto złotych).
„Warunki Emisji”	dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii.
„Warunki Ostateczne Danej Serii”	Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu
„Zadłużenie Finansowe”	<p>danej osoby oznacza, uwzględnione jednokrotnie:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) wszelkie zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez takie osoby, w tym, (bez ograniczenia co do formy instrumentu) zadłużenie z tytułu kredytów, pożyczek, akceptów weksli, emisji dłużnych papierów wartościowych, bądź jakiegokolwiek zobowiązania, którego potwierdzeniem są obligacje, skrypty dłużne (<i>debentures</i>), obligacje krótkoterminowe (<i>notes</i>) lub podobne instrumenty;(ii) skapitalizowane zobowiązania takiej osoby z tytułu umów leasingu finansowego; oraz(iii) wszelkie gwarancje, poręczenia, przystąpienia do długu lub zwolnienia z odpowiedzialności (<i>indemnity</i>) udzielone przez taką osobę w związku z jakimikolwiek zobowiązaniami wymienionymi w punkcie (i) lub (ii) powyżej innej osoby nie będącej członkiem Grupy Ghelamco powyżej (przy czym rozumie się, że na dany dzień wysokość zobowiązania z tytułu gwarantowania lub poręczenia zobowiązań z tytułu kredytu będzie nie wyższa od wysokości zobowiązań z tytułu wyplaconego Zadłużenia Finansowego w ramach takiego kredytu na dany dzień), <p>przy czym następujące zobowiązania nie stanowią Zadłużenia Finansowego:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) gwarancje i poręczenia lub podobne zobowiązania udzielone przez Gwaranta na rzecz banków finansujących jako zabezpieczenie w związku z realizacją Projektów Inwestycyjnych albo spłatą zadłużenia Spółek Projektowych wskazanego w punkcie (i) powyżej, jeżeli istnieje lub jest ustanawiane równocześnie z tym zabezpieczeniem, zabezpieczenie rzeczowe na rzecz banków finansujących na majątku podmiotów innych niż Gwarant o wartości rynkowej nie niższej niż wartość gwarancji, poręczenia lub podobnego zobowiązania;(ii) zobowiązania zaciągnięte przez Gwaranta w związku ze sprzedażą udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych jako zabezpieczenie wykonania oświadczeń i zapewnień złożonych w umowach sprzedaży udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych i związane z nimi gwarancje i poręczenia; oraz(iii) zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez Emitenta lub

Gwaranta (bez ograniczenia co do formy instrumentu) w ramach Grupy Ghelamco.

„Zgromadzenie Obligatariuszy” zgromadzenie Obligatariuszy danej serii zwoływane oraz przeprowadzone zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku 1 do Podstawowych Warunków Emisji oraz Ustawie o Obligacjach.

2.2. **Numeracja.** Odniesienia do punktów stanowią odniesienia do punktów niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, chyba że z kontekstu wynika inaczej.

2.3. **Tytuły.** Tytuły zostały umieszczone wyłącznie jako ułatwienie i nie mają wpływu na interpretację Warunków Emisji.

3. FORMA, WARTOŚĆ NOMINALNA I STATUS

3.1. **Forma.** Obligacje emitowane są jako niemające formy dokumentu obligacje na okaziciela, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Obligacje będą zdematerializowane poprzez rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

3.2. **Serie.** Obligacje są emitowane w seriach. Oznaczenie serii Obligacji, liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii oraz łączna maksymalna Wartość Nominalna Obligacji emitowanych w ramach danej serii jest wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

3.3. **Wartość nominalna.** Wartość Nominalna jednej Obligacji wynosi 100 PLN (sto złotych).

3.4. **Zabezpieczenie.** Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji są zabezpieczone poprzez Poręczenie ustanowione przez Gwaranta o treści określonej w Załączniku 2 do Podstawowych Warunków Emisji („Poręczenie”). Oryginał umowy Poręczenia jest przechowywany przez Agenta Emisji oraz przez Administratora Zabezpieczeń, którzy na pisemne żądanie Obligatariusza wystawią kopię dokumentu Poręczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem. Każdy Obligatariusz jest wierzycielem z tytułu Poręczenia.

Poręczenie udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 8 sierpnia 2018 roku pomiędzy Gwarantem, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji emitowanych w ramach Programu.

W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie udzielił poręczenia wiarygodności przysługujących każdorazowym Obligatariuszom, z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 720.000.000 PLN (słownie: siedemset dwadzieścia milionów złotych) obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot Płatności. Dodatkowo Gwarant, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, zobowiązał się do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów PLN).

W przypadku przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta: (i) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, nowy Gwarant najpóźniej w dniu takiego przeniesienia udzieli Poręczenia, które w odniesieniu do obligacji, które zostaną wyemitowane zgodnie z Programem, stosownie do decyzji Emitenta (i) zastąpi Poręczenie ustanowione przez Granbero Holdings Limited zgodnie z pkt 3.4. lub (ii) stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Poręczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited zgodnie z pkt 3.4.) zabezpieczenie poprzez udzielenie Poręczenia. W celu uniknięcia wątpliwości, w przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w pkt (i) powyżej, Granbero Holdings Limited przestanie być Gwarantem w rozumieniu Warunków Emisji. W odniesieniu do obligacji już wyemitowanych w ramach VI Programu Emisji zmiana Gwaranta wymagać będzie uzyskania uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

3.5. **Status.** Zobowiązania z Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, niezabezpieczone na majątku Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, są równorzędne (pari passu) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

4. POWSTANIE PRAW, TYTUŁ I PRZENIESIENIE PRAW Z OBLIGACJI

4.1. **Powstanie praw.** Prawa z Obligacji powstają z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na Rachunku.

4.2. **Tytuł.** Posiadaczem Obligacji jest osoba wskazana jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje albo osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, zgodnie z Ustawą o Obrocie. Posiadacz co najmniej jednej Obligacji będzie uważany za „Obligatariusza” zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

4.3. **Przeniesienie praw z Obligacji.** Z zastrzeżeniem art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń. Przeniesienie Obligacji następuje na zasadach określonych w Ustawie o Obrocie, Regulacjach Catalyst i Regulacjach KDPW dotyczących przenoszenia praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych.

5. ZOBOWIĄZANIE DO ZAPŁATY

5.1. **Obligacja.** Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza z tytułu każdej Obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych wskazanych w pkt 5.2, zgodnie z Warunkami Emisji.

5.2. **Świadczenia z tytułu Obligacji.** W odpowiednim Dniu Płatności, Emitent zapłaci zgodnie z Warunkami Emisji:

- (a) Wartość Nominalną każdej Obligacji podlegającej wykupowi w Dniu Wykupu,
- (b) Odsetki od Wartości Nominalnej według Stopy Procentowej, za okres od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu danej Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji (z wyłączeniem tego dnia),

z tytułu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza w Dniu Ustalenia Praw.

5.3. **Płatności.** Wszelkie świadczenia będą wypłacane w formie pieniężnej, w złotych polskich.

6. WYKUP OBLIGACJI

6.1. **Wykup.** W Dniu Ostatecznego Wykupu Emitent dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Praw.

6.2. **Wcześniejszy Wykup.** Jeżeli przewidują to Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii, Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji danej serii przed Dniem Ostatecznego Wykupu poprzez zapłatę Wartości Nominalnej każdej Obligacji przeznaczonej do wcześniejszego wykupu, oraz zapłatę dodatkowej premii, jeżeli taką premię przewidują Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii. Wcześniejszy wykup może nastąpić w jednym lub większej liczbie Dni Płatności Odsetek wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii jako dzień wcześniejszego wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”). Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, podając Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi.

6.3. **Częściowy wcześniejszy wykup.** W przypadku wcześniejszego wykupu części Obligacji, Obligacje posiadane przez każdego Obligatariusza będą podlegać wykupowi proporcjonalnie do łącznej liczby posiadanych przez niego Obligacji, zgodnie z następującym wzorem:

$$OOPW = OO * \frac{WOPW}{WO}$$

gdzie:

- OOPW** – oznacza liczbę Obligacji danej serii posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi, zaokrągloną w dół do najbliższej liczby całkowitej,
- OO** – oznacza liczbę wszystkich Obligacji danej serii posiadanych przez danego Obligatariusza,
- WOPW** – oznacza liczbę Obligacji danej serii podlegających wcześniejszemu wykupowi,
- WO** – oznacza liczbę wszystkich niewykupionych Obligacji danej serii.

Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że liczba Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi będzie mniejsza niż liczba Obligacji określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, może podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była największa liczba Obligacji do Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

6.4. **Forma wykupu.** Wykup następuje za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami.

6.5. **Umorzenie.** Wykupione Obligacje zostaną umorzone. Umorzenie następuje za pośrednictwem KDPW i właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami.

7. ODSETKI

7.1. **Płatność Odsetek.** W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zapłaci Obligatariuszowi Odsetki, naliczone zgodnie z Warunkami Emisji, od wszystkich Obligacji danej serii posiadanych przez danego Obligatariusza. Odsetki będą płatne z dołu.

7.2. **Oprocentowanie.** Obligacje są oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

7.3. **Stopa Procentowa.** Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa wskazana jest w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, i (ii) stałej Marży wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.

7.4. **Naliczanie Odsetek.** Odsetki od Obligacji danej serii obliczane są od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

7.5. **Dzień Płatności Odsetek.** Odsetki płatne są z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek. Dni Płatności Odsetek dla Obligacji danej serii wskazane są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

7.6. **Okresy Odsetkowe.** Odsetki są kalkulowane odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Okresem Odsetkowym dla danej serii Obligacji jest okres od Dnia Emisji (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia).

7.7. **Oprocentowanie po Dniu Wykupu.** Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się z zapłatą Wartości Nominalnej Obligacji. W takim przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

7.8. **Oprocentowanie za niepełne Okresy Odsetkowe.** W przypadku, gdy Odsetki naliczane mają być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będą one obliczane w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od bezpośrednio poprzedzającego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), albo Dnia Emisji (włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

7.9. **Wysokość Odsetek.** Odsetki należne od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy są obliczane zgodnie z następującym wzorem:

$$O = SP * WN * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O – oznacza Odsetki od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

SP – oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego,

WN – oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

LD – oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (lub rzeczywistą liczbę dni, o której mowa w punkcie 7.8).

Odsetki będą zaokrąglane do najbliższego grosza (przy czym wartość równa i większa od pół grosza będzie zaokrąglona w górę).

7.10. **Agent ds. Obliczeń.** Agent ds. Obliczeń (i) będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej, oraz (ii) będzie obliczał Odsetki od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta ds. Obliczeń w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji z zachowaniem należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez Agenta ds. Obliczeń działalności.

7.11. **Stopa Bazowa.** Do ustalenia zmiennej Stopy Procentowej za dany Okres Odsetkowy stosowana będzie Stopa Bazowa z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej, będzie ona równa stawce referencyjnej WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, podanej przez GPW Benchmark S.A.

z siedzibą w Warszawie lub przez inny podmiot będący administratorem w odniesieniu do tej stawki referencyjnej (w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014). W przypadku, gdy Stopa Procentowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami do godziny 15:00 w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Stopa Procentowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej równej stawce WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*), lub każdego jej oficjalnego następcy dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN.

8. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

- 8.1. **Płatność.** Z zastrzeżeniem punktu 11. (Wykup w Razie Braku Płatności) i 13. (Przypadki Naruszenia Warunków Emisji) wymagalna Kwota Płatności z tytułu Obligacji jest płatna bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariusza.
- 8.2. **KDPW.** Wszystkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Płatności będą dokonywane na rzecz osób, będących posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych, lub na rzecz osób uprawnionych z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, na których zapisane są prawa z Obligacji w Dniu Ustalenia Praw.
- 8.3. **Miejsce.** Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji ustalone zostanie zgodnie z Ustawą o Obrocie.
- 8.4. **Przesunięcie terminu płatności.** Jeżeli Dzień Płatności lub inny dzień, w którym zgodnie z Warunkami Emisji Emitent ma obowiązek dokonać płatności, przypada na dzień nie będący Dniem Roboczym, wykup Obligacji lub zapłata Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po tym dniu, a Obligatariuszom nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki lub odszkodowanie za taki okres.
- 8.5. **Odsetki ustawowe.** Z zastrzeżeniem postanowień punktu 8.4, w przypadku niedokonania zapłaty Wartości Nominalnej Obligacji w dniu jej wymagalności Emitent będzie zobowiązany do zapłaty Obligatariuszowi odsetek ustawowych, naliczanych od dnia wymagalności tego świadczenia do dnia zapłaty tego świadczenia.
- 8.6. **Niewystarczające środki.** Jeżeli Emitent przekaże KDPW środki w kwocie, która nie będzie wystarczająca do dokonania pełnej zapłaty Kwoty Płatności zgodnie z Warunkami Emisji, dokonana zostanie na rzecz Obligatariuszy częściowa zapłata Kwoty Płatności z kwoty udostępnionej przez Emitenta, w wysokości proporcjonalnej do liczby Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza. Kwota Płatności przypadająca na każdą Obligację będzie taka sama.
- 8.7. **Obowiązujące przepisy.** Świadczenia z tytułu Obligacji podlegają wszelkim przepisom podatkowym, dewizowym i innym właściwym przepisom obowiązującym w miejscu płatności. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

9. OPODATKOWANIE

- 9.1. **Potrącenia.** Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych („Podatki”), jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania Podatku wymagane jest przepisami prawa mającymi zastosowanie do Emitenta. Emitent nie będzie zwiększał Kwoty Płatności lub dokonywał na rzecz Obligatariuszy innych płatności w celu wyrównania potrąceń lub pobrań z tytułu Podatków.
- 9.2. **Obowiązki Obligatariusza.** Obligatariusz przekaże Depozytariuszowi wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatków, w zakresie i terminie wymaganym przez przepisy prawa, regulacje danego Depozytariusza, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst. Depozytariusz i Emitent może żądać od Obligatariusza informacji i dokumentów, dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza oraz wynikających z obowiązków informacyjnych Emitenta, wymaganych przez odpowiednie przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst.
- 9.3. **Pobór podatku.** W przypadku, gdy Obligatariusz nie doręczy w odpowiednim terminie informacji lub dokumentów dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, niezbędnych dla zastosowania obniżonej lub zerowej stawki podatkowej albo zwolnienia od Podatków, Podatki zostaną pobrane w pełnej wysokości.

- 9.4. **Obowiązujące przepisy.** Postanowienia niniejszego punktu 9 mają zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

10. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 10.1. **Sprawozdania Emitenta.** Do wykupu wszystkich Obligacji Emitent zobowiązany jest udostępnić Obligatariuszom (i) roczne sprawozdania finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, w terminie sześciu miesięcy od końca danego roku kalendarzowego, (ii) raporty okresowe wymagane przez przepisy prawa lub Regulacje Catalyst, (iii) kwartalne sprawozdania dotyczące zaangażowania aktywów Emitenta w poszczególne Projekty Inwestycyjne, wraz z oświadczeniem o wykonywaniu zobowiązań określonych w Warunkach Emisji, w terminie jednego miesiąca po zakończeniu kwartału kalendarzowego.
- 10.2. **Sprawozdania Gwaranta.** Do wykupu wszystkich Obligacji Emitent zobowiązany jest udostępnić Obligatariuszom lub spowodować, aby Gwarant udostępnił Obligatariuszom (i) skonsolidowane roczne sprawozdania finansowe Gwaranta wraz z opinią z badania, w terminie sześciu miesięcy od końca danego roku kalendarzowego, (ii) skonsolidowane półroczne skrócone sprawozdania finansowe Gwaranta wraz z raportem z ograniczonego przeglądu, w terminie trzech miesięcy od końca danego półrocza kalendarzowego.
- 10.3. **Informacje o Gwarancie.** Do wykupu wszystkich Obligacji Emitent zobowiązany jest udostępnić Obligatariuszom lub spowodować, aby Gwarant udostępnił Obligatariuszom następujące informacje, niezwłocznie po zajściu zdarzeń, których te informacje dotyczą:
- (a) zaciągnięcie przez Gwaranta lub jakiegokolwiek Podmiot Zależny Gwaranta Zobowiązania Finansowego na kwotę przewyższającą 10% Kapitałów Własnych Gwaranta;
 - (b) sprzedaż jakiegokolwiek składnika majątkowego należącego do Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta lub spółki zależnej od Gwaranta, o ile wartość takiej transakcji przekracza wartość 10% Kapitałów Własnych Gwaranta;
 - (c) nabycie przez Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta jakiegokolwiek składnika majątkowego lub innego podmiotu nie będącego Podmiotem Zależnym Gwaranta, którego wartość przekracza 10% Kapitałów Własnych Gwaranta;
 - (d) zmiana własnościowa Gwaranta, o ile taka zmiana obejmuje więcej niż 10% udziałów Gwaranta;
- w drodze jednej lub wielu powiązanych ze sobą transakcji.
- 10.4. **Sposób udostępnienia.** Dokumenty i informacje, o których mowa w niniejszym punkcie 10 udostępniane będą na Stronie Internetowej Emitenta.
- 10.5. **Informacje w formie drukowanej.** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach będą przekazywane w formie drukowanej do podmiotu wskazanego w Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

11. WYKUP W RAZIE BRAKU PŁATNOŚCI

- 11.1. **Brak płatności.** Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu posiadanych przez siebie Obligacji, na warunkach wskazanych w niniejszym punkcie 11, w przypadku gdy Emitent z powodu zwłoki nie dokonał zapłaty Kwoty Płatności należnej z Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza w terminie wskazanym w Warunkach Emisji, przy czym w przypadku opóźnienia niezawinionego przez Emitenta za brak dokonania zapłaty Kwoty Płatności uważa się brak jej dokonania w okresie nie krótszym niż 3 dni od terminu wskazanego w Warunkach Emisji („**Brak Płatności**”). Postanowienia niniejszego punktu 11 nie naruszają praw Obligatariuszy wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
- 11.2. **Żądanie wykupu.** Obligatariusz żąda wykupu poprzez złożenie Emitentowi oświadczenia na piśmie, jednoznacznie wskazującego dany Brak Płatności oraz okoliczności potwierdzające jego wystąpienie. Do żądania dołącza się świadectwo depozytowe potwierdzające posiadanie wszystkich Obligacji podlegających wykupowi wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu.
- 11.3. **Natychmiastowy wykup.** Obligacje posiadane przez Obligatariusza, który zażądał wykupu stają się natychmiast wymagalne z dniem otrzymania przez Emitenta prawidłowego oświadczenia. Wykup następuje poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Wartości Nominalnej wymagalnych Obligacji wraz z Odsetkami narosłymi do dnia płatności, w terminie pięciu Dni Roboczych od doręczenia żądania wykupu, bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wcześniejszy wykup następuje za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Dzień, w którym nastąpił wykup Obligacji w razie Braku Płatności uważany będzie za Dzień Wykupu tych Obligacji w rozumieniu Warunków Emisji.

12. DODATKOWE WARUNKI

- 12.1. **Przeznaczenie środków uzyskanych z emisji.** Z uwzględnieniem postanowień punktu 12.5, po odliczeniu Kosztów Emisji, Emitent przeznaczy wpływy z każdej emisji Obligacji na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciężących na Emitencie z tytułu Istniejących Obligacji, lub poprzez inwestycje w jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne funduszu lub funduszy inwestycyjnych, w tym funduszy inwestycyjnych zamkniętych, których wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne posiada pośrednio lub bezpośrednio Gwarant i które posiadają lub kontrolują (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe) Projektów Inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez Spółki Projektowe, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Projektów Inwestycyjnych.
- 12.2. **Zakaz ustanawiania zabezpieczeń.** Emitent oraz Gwarant nie będą ustanawiać lub znosić utrzymywania jakiegokolwiek gwarancji, poręczenia, hipoteki, zastawu lub jakiegokolwiek innej formy zabezpieczenia o jakimkolwiek charakterze, w tym na całości lub jakiegokolwiek części swojego obecnego lub przyszłego majątku, z wyjątkiem Dozwolonego Zabezpieczenia oraz z zastrzeżeniem punktu 3.4. Zaistnienie powyższego zdarzenia, nie będącego Dozwolonym Zabezpieczeniem, nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, jeżeli zostanie usunięte w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania usunięcia takiego zdarzenia. W celu uniknięcia wątpliwości, zakaz ustanawiania zabezpieczeń na podstawie niniejszego punktu 12.2 nie dotyczy Podmiotów Zależnych Gwaranta.
- 12.3. **Zakaz Rozporządzenia.** Emitent, Gwarant i Podmiot Zależny nie będą dokonywać Rozporządzenia, z wyjątkiem (i) Dozwolonego Rozporządzenia, lub (ii) jeżeli łączna wartość Rozporządzeń dokonanych w ciągu roku nie przekroczy 1% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, z zastrzeżeniem punktu 12.9 poniżej. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania usunięcia takiego zdarzenia. W celu uniknięcia wątpliwości, niniejszy zakaz rozporządzenia nie dotyczy przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta (który najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustanowi Zabezpieczenie stosownie do pkt 3.4) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, będącego Dozwolonym Rozporządzeniem.
- 12.4. **Zachowanie współczynnika finansowego.** Gwarant zapewni, że współczynnik Kapitałów Własnych Gwaranta do Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta nie będzie niższy niż 30%. W przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów oraz sumę Łącznej Wartości Aktywów Gwarantów.
- 12.5. **Zaangażowanie aktywów.** Emitent zapewni, że bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy w jeden Projekt Inwestycyjny nie będą zaangażowane aktywa Emitenta (w formie pożyczek udzielanych danej Spółce Projektowej bądź w drodze nabycia obligacji wyemitowanych przez daną Spółkę Projektową) o wartości przekraczającej 30% łącznej wartości nominalnej danej serii Obligacji. W przypadku przekazania przez Emitenta do Spółki Projektowej nie posiadającej nieruchomości, na której jest, lub może być realizowany Projekt Inwestycyjny, środków finansowych pod jakimkolwiek tytułem w formie pożyczki, objęcia obligacji lub innej, Emitent zapewni, że w przypadku braku zawarcia przez taką Spółkę Projektową umowy dotyczącej prawa związanego z nieruchomością, na której może być realizowany Projekt Inwestycyjny (w tym umowy przedwstępnej lub umowy warunkowej) w terminie 90 dni od daty przekazania przez Emitenta środków finansowych tej Spółce Projektowej, Spółka Projektowa zwróci w całości przekazane jej środki do Emitenta.
- 12.6. **Zakaz udzielania pożyczek.** Emitent nie będzie udzielał pożyczek podmiotom innym niż Spółki Projektowe, ani nabywał lub posiadał obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty inne niż Spółki Projektowe, ani nabywał wierzycelności, których dłużnikiem jest podmiot inny niż Spółki Projektowe.
- 12.7. **Ograniczenia w płatności dywidendy, zmian skutkujących w obniżeniu wysokości kapitałów własnych oraz wypłatach na rzecz Grupy Ghelamco.**
- (a) Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy: (i) Emitent ani Gwarant nie nabędą akcji własnych oraz (ii) Emitent ani Gwarant nie dokonają żadnej wypłaty (w tym wypłaty dywidendy) na rzecz swoich Udziałowców lub ich podmiotów powiązanych, której skutkiem byłoby obniżenie Kapitału Własnego Gwaranta poniżej 400 mln EUR. Zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy nie będzie wymagana, jeżeli odbędzie się to z jednoczesnym zwiększeniem Kapitału Własnego Gwaranta do kwoty co najmniej 400 mln EUR. W przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów.

- (b) Niezależnie od pkt 12.7.(a), zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy nie będzie wymagana, jeżeli: (i) suma wypłat, o których mowa w pkt 12.7.(a) dokonywanych przez Emitenta lub Gwaranta w danym roku nie spowoduje, że współczynnik finansowy, o którym mowa w pkt 12.4 będzie niższy niż 30% oraz (ii) suma dywidend wypłacanych przez Gwaranta (począwszy od wypłat mających miejsce w 2017 roku) z zatrzymanych zysków (*retained earnings*) lub z zysku za rok obrotowy (*profit for the year*), jakie wskaże dany Gwarant w decyzji o wypłacie dywidendy, nie przekroczy kwoty: 50% zatrzymanych zysków (*retained earnings*) wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta za rok 2016 (lub, odpowiednio, w kolejnych latach obrotowych), powiększonej o 50% zysków za rok obrotowy (*profit for the year*) wykazanych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych danego Gwaranta za kolejne lata obrotowe.
- 12.8. **Ograniczenia w spłacie pożyczek od Udziałowców.** Przed spłatą należności z tytułu Obligacji ani Emitent ani Gwarant nie będzie dokonywał spłaty pożyczek udzielonych przez Udziałowców Emitenta lub Gwaranta, jeżeli (i) wystąpił Przypadek Naruszenia Zobowiązań albo Przypadek Naruszenia Warunków Emisji, lub (ii) w wyniku dokonania spłaty pożyczek udzielonych przez Udziałowców może wystąpić Przypadek Naruszenia Zobowiązań lub Przypadek Naruszenia Warunków Emisji.
- 12.9. **Sprzedaż Spółek Projektowych lub Projektów Inwestycyjnych.** Emitent i Gwarant nie będą sprzedawać lub w inny sposób zbywać udziałów lub akcji w Spółkach Projektowych na rzecz podmiotów innych niż Podmioty Zależne Gwaranta, jak również Spółki Projektowe nie będą sprzedawać lub w inny sposób zbywać Projektów Inwestycyjnych, chyba że (i) takie zbycie zostanie dokonane na warunkach rynkowych, oraz (ii) wpływy ze sprzedaży, po spłacie kredytów niepodporządkowanych udzielonych przez banki finansujące, zostaną przeznaczone na spłatę w całości wraz z naliczonymi odsetkami pożyczki lub innego finansowania udzielonego przez Emitenta bezpośrednio lub pośrednio danej Spółce Projektowej, przed spłatą jakiegokolwiek innych wierzytelności, w tym w szczególności przed spłatą pożyczek lub innego finansowania udzielonego przez Gwaranta lub inne podmioty z Grupy Ghelamco. Powyższy zakaz nie dotyczy sprzedaży przez Gwaranta lub zbywania przez niego w inny sposób udziałów lub akcji w Spółkach Projektowych na rzecz podmiotu z Grupy Ghelamco nie będącego Podmiotem Zależnym Gwaranta, stanowiących co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, jeżeli taka sprzedaż lub zbycie stanowi Dozwolone Rozporządzenie, oraz jeżeli podmiot nabywający najpóźniej w dniu takiego nabycia ustanowi Zabezpieczenie stosownie do definicji Gwaranta oraz z uwzględnieniem pkt 3.4.
- 12.10. **Akwizycje.** Z zastrzeżeniem możliwości zmiany Gwaranta (zgodnie z definicją Gwaranta oraz z uwzględnieniem pkt 3.4., Emitent ani Gwarant nie będą nabywać żadnych podmiotów, przedsiębiorstw lub składników majątkowych ani zawierać umów spółek, umów joint venture, ani innych umów o analogicznym skutku („Umowy Akwizycji”), chyba że (i) Umowa Akwizycji dotyczy praw (także nabywanych pośrednio) związanych z nieruchomością przeznaczoną na realizację Projektu Inwestycyjnego; (ii) aktywa są nabywane za cenę rynkową; (iii) dotyczą Umów Akwizycji w sektorze nieruchomości.
- 12.11. **Łączenie, podział lub reorganizacja.** Gwarant ani Emitent nie dokonają połączenia z żadnym innym podmiotem, ani nie dokonają podziału lub reorganizacji, z wyjątkiem: (i) reorganizacji Grupy Ghelamco związanej z utworzeniem funduszy inwestycyjnych, w tym funduszy inwestycyjnych zamkniętych, których wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio Gwarant i które będą (bezpośrednio lub przez inny Podmiot lub Podmioty Zależne Gwaranta) posiadać lub kontrolować Spółki Projektowe, (ii) połączenia Gwaranta z jakimkolwiek Podmiotem Zależnym Gwaranta, (iii) połączenia Gwaranta z innym podmiotem z Grupy Ghelamco lub podziału Gwaranta, skutkującego przeniesieniem na spółkę przejmującą lub spółkę wydzielaną co najmniej 50% Łącznych Aktywów Gwaranta (w każdym przypadku następującego zgodnie z definicją Gwaranta i z uwzględnieniem pkt 3.4. lub (iv) reorganizacji grupy związanej z utworzeniem zależnej od Gwaranta (bezpośrednio lub poprzez Podmiot Zależny Gwaranta lub Podmioty Zależne Gwaranta) spółki lub spółek rynku wynajmu nieruchomości (Real Estate Investment Trust).
- 12.12. **Podporządkowanie.** Z uwzględnieniem postanowień punktu 3.5 powyżej, jakiegokolwiek pożyczki lub inne finansowanie udzielone Spółce Projektowej przez Gwaranta lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy Ghelamco będzie miało niższą kolejność zaspokojenia niż pożyczki udzielone danej Spółce Projektowej przez Emitenta z wpływów z emisji Obligacji. Powyższe postanowienie nie ogranicza możliwości podporządkowania zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta lub Gwaranta zobowiązaniom takich Spółek Projektowych wobec banków finansujących w związku z Projektem Inwestycyjnym.
- 12.13. **Ograniczenia w zadłużaniu.** Emitent nie zaciągnie żadnego Zadłużenia Finansowego, z wyjątkiem (i) emisji obligacji na podstawie Ustawy o Obligacjach i plasowanych w Polsce (co nie wyklucza nabywania ich przez inwestorów zagranicznych) w celu finansowania (w tym także refinansowania) Projektów Inwestycyjnych; (ii) kredytu zaciągniętego wyłącznie na refinansowanie Obligacji; lub (iii) Pożyczek Podporządkowanych w celu obsługi Obligacji oraz ewentualnych kosztów związanych z obsługą zadłużenia wynikającego z Obligacji.

12.14. **Notowanie Obligacji.** Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidują, że Obligacje danej serii będą notowane na rynku zorganizowanym Emitent zapewni, że do wykupu wszystkich Obligacji danej serii Obligacje te będą notowane na rynku wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii lub na innym rynku, na który wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy, a Obligacje danej serii zostaną wprowadzone do obrotu na takim rynku w terminie 60 dni od Dnia Emisji danej serii Obligacji, chyba że na wniosek Obligatariusza posiadane przez niego Obligacje zostaną za zgodą Emitenta wycofane z obrotu na rynku zorganizowanym.

12.15. **Obowiązki informacyjne.** Emitent będzie wykonywał obowiązki informacyjne wskazane w punkcie 10.

13. PRZYPADKI NARUSZENIA WARUNKÓW EMISJI

13.1. **Naruszenie Warunków Emisji.** Wystąpienie i trwanie któregokolwiek z poniższych zdarzeń będzie stanowiło przypadek naruszenia warunków emisji Obligacji (każdy zwany „Przypadkiem Naruszenia Warunków Emisji”):

- (a) **Naruszenie Warunków Emisji.** Emitent lub Gwarant nie wykonają jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, z Poręczenia, lub z innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta lub z zabezpieczenia udzielonego przez Gwaranta w związku z tymi obligacjami, albo związanych z Obligacjami lub z Poręczeniem (innych niż Brak Płatności, o którym mowa w punkcie 11), lub zostaną naruszone Dodatkowe Warunki, o których mowa w punkcie 12, a takie niewykonanie lub naruszenie trwa ponad 14 dni od doręczenia Emitentowi pisemnego zawiadomienia o takim niewykonaniu, skierowanego do Emitenta przez jakiegokolwiek Obligatariusza lub posiadacza innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta;
- (b) **Naruszenie warunków innego Zadłużenia Finansowego.** (i) jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Gwaranta lub jednego lub kilku Istotnych Podmiotów Zależnych Gwaranta, zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego (w dowolny sposób określonych), lub (ii) Emitent lub Gwarant lub jeden lub kilka Podmiotów Zależnych Gwaranta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji (lub w wypadku jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego płatnego na żądanie, w terminie siedmiu dni od daty żądania), lub (iii) zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji, poręczenia lub zwolnienia z odpowiedzialności (*indemnity*), udzielone przez Emitenta lub Gwaranta lub jeden lub kilku Podmiotów Zależnych Gwaranta na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, i po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym, w odniesieniu do Gwaranta lub Podmiotów Zależnych Gwaranta, łączna wartość danego Zadłużenia Finansowego, gwarancji, poręczeń lub zwolnień od odpowiedzialności (*indemnity*) w stosunku do których zaszło zdarzenie wymienione powyżej przekracza 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, a odpowiedzialność Emitenta lub Gwaranta lub Podmiotów Zależnych Gwaranta nie jest kwestionowana w dobrej wierze;
- (c) **Egzekucja.** W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta została wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób (w tym prowadzona w związku z zastawem rejestrowym ustanowionym przez Emitenta lub Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta), która nie została umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 45 dni od dnia jej rozpoczęcia, a egzekwowana wierzytelność przekracza 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta. W celu uniknięcia wątpliwości, w przypadku egzekucji dotyczącej składników majątkowych Emitenta, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa;
- (d) **Niewypłacalność.** (i) W stosunku do Emitenta, Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego Gwaranta zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne; lub (ii) Emitent, Gwarant lub Istotny Podmiot Zależny trwale zaprzestał regulowanie swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności; lub (iii) Emitent, Gwarant lub Istotny Podmiot Zależny oświadczył na piśmie, że jest niewypłacalny; lub (iv) w stosunku do Emitenta, Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego zostało wszczęte jakiegokolwiek postępowanie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe lub ustawy z dnia 15 maja 2015 r. prawo restrukturyzacyjne, w tym także na podstawie wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego przez Emitenta lub Gwaranta lub na podstawie wniosku Emitenta o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, chyba że Emitent uprawdopodobni, iż nie istnieją materialnoprawne podstawy do ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a postępowanie wszczęte na podstawie takiego wniosku zostanie zakończone w terminie 60 dni od daty jego złożenia;

- (e) **Orzeczenia sądów.** (i) Zostało wydane prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Emitentowi, Gwarantowi lub Podmiotowi Zależnemu Gwaranta zapłatą kwoty o łącznej wartości równej lub większej od 5% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta (przy czym w przypadku orzeczenia sądu lub decyzji dotyczącej Emitenta, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa), lub (ii) zostało wydane inne orzeczenie sądu lub inna decyzja administracyjna (w tym także takie, które nie nakazują zapłaty żadnych kwot) w stosunku do Emitenta, Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta lub dotyczące Emitenta, Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta, które spowoduje, lub może spowodować istotną negatywną zmianę w działalności operacyjnej, majątku lub sytuacji finansowej Emitenta lub Gwaranta, albo które może niekorzystnie wpłynąć na zgodność z prawem lub ważność zobowiązań wynikających z Obligacji albo może uniemożliwić ich wykonanie, a Emitent lub Gwarant lub Podmiot Zależny Gwaranta nie dokonał zapłaty kwot objętych takim orzeczeniem lub decyzją administracyjną w oznaczonym terminie (lecz nie wcześniej niż 7 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia lub dnia, w którym decyzja stała się wykonalna);
 - (f) **Likwidacja.** Przed wykonaniem wszystkich zobowiązań z Obligacji zostanie podjęta skuteczna uchwała, lub zostanie wydane skuteczne orzeczenie sądowe, dotyczące likwidacji Emitenta, Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego.
 - (g) **Nieważność.** Emitent lub Gwarant (i) nie może lub nie będzie mógł zgodnie z prawem wykonać jakiegokolwiek ze swoich zobowiązań związanych z Obligacjami, a taka przeszkoda nie zostanie usunięta lub w inny sposób naprawiona w terminie 30 dni od jej stwierdzenia; lub (ii) kwestionuje ważność Obligacji lub innych zobowiązań związanych z emisją Obligacji; lub (iii) zaprzeczają istnieniu zobowiązań wynikających z emisji Obligacji;
 - (h) **Struktura Własnościowa.** (i) Emitent lub Gwarant przestaną być członkami Grupy Ghelamco; lub (ii) Grupa Ghelamco straci kontrolę nad Emitentem, lub (iii) Gwarant przestanie być, bezpośrednio lub pośrednio Udziałowcem, posiadającym większość głosów w podmiotach, które będą ostatecznymi odbiorcami wpływów z emisji Obligacji (z zastrzeżeniem pkt 3.4);
 - (i) **Nacjonalizacja.** Jakikolwiek organ władzy publicznej przyjmie regulacje lub przeprowadzi postępowanie, którego skutkiem będzie zajęcie, nacjonalizacja, wywłaszczenie lub przymusowe przejęcie istotnej części akcji wydanych przez Emitenta, Gwaranta lub Spółkę Projektową lub całości albo istotnej części ich przychodów lub aktywów, przy czym za istotne uznaje się odpowiednio akcje, przychody lub aktywa stanowiące nie mniej niż 10 procent ogólnej liczby akcji, wartości przychodów lub wartości aktywów, chyba że środki uzyskane w następstwie nacjonalizacji zostaną w całości przeznaczone na zabezpieczenie praw Obligatariuszy z tytułu Obligacji w terminie 14 dni od daty otrzymania odszkodowania z tytułu dokonania zajęcia, nacjonalizacji, wywłaszczenia lub przymusowego przejęcia, z zastrzeżeniem, że w przypadku zajęcia aktywów Spółki Projektowej w pierwszej kolejności zostaną zabezpieczone wierzytelności banków finansujących, jeżeli taki wymóg będzie wynikał z warunków umów kredytów bankowych.
- 13.2. **Następstwa wystąpienia Przypadku Naruszenia Warunków Emisji.** W przypadku, gdy wystąpi i będzie trwał Przypadek Naruszenia Warunków Emisji każdy Obligatariusz będzie miał prawo żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy, w tym uchwały o natychmiastowym wykupie Obligacji danej Serii.
- 13.3. **Prawo do żądania wykupu.** Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu posiadanych przez siebie Obligacji danej serii, na warunkach wskazanych w niniejszym punkcie 13, w przypadku gdy wystąpił i trwa Przypadek Naruszenia Warunków Emisji, a Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o natychmiastowym wykupie Obligacji danej serii. Nie można żądać natychmiastowego wykupu, jeżeli dany Przypadek Naruszenia Warunków Emisji przestał występować do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały o natychmiastowym wykupie.
- 13.4. **Żądanie wykupu.** Obligatariusz żąda natychmiastowego wykupu poprzez złożenie Emitentowi (z kopią dla podmiotu prowadzącego Rachunek dla Obligatariusza) żądania natychmiastowego wykupu Obligacji danej serii posiadanych przez Obligatariusza. Żądanie jest skuteczne jeżeli (i) wskazuje podstawę żądania natychmiastowego wykupu, (ii) wraz z żądaniem Obligatariusz dostarczył kopię należytej podjętej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, oraz (iii) do żądania dołączono świadectwo depozytowe potwierdzające posiadanie wszystkich Obligacji podlegających wykupowi wystawione w związku z żądaniem ich wcześniejszego ich wykupu.

- 13.5. **Natychmiastowy wykup.** Obligacje posiadane przez Obligatariusza, który skutecznie złożył żądanie natychmiastowego wykupu stają się natychmiast wymagalne z dniem otrzymania przez Emitenta prawidłowego żądania. Wykup następuje poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Wartości Nominalnej wymagalnych Obligacji wraz z Odsetkami narosłymi do dnia płatności, w terminie pięciu Dni Roboczych od doręczenia żądania wykupu, bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wcześniejszy wykup następuje za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Dzień, w którym nastąpił natychmiastowy wykup Obligacji w razie Przypadku Naruszenia Warunków Emisji uważany będzie za Dzień Wykupu tych Obligacji w rozumieniu Warunków Emisji.

14. ZAWIADOMIENIA

- 14.1. **Zawiadomienia Obligatariuszy.** Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez przekazanie ich do publicznej wiadomości na Stronie Internetowej Emitenta, lub w inny sposób, jeżeli będzie to wymagane przez przepisy prawa, Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW.
- 14.2. **Zawiadomienia Emitenta.** Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do Emitenta będą przekazywane na adres Emitenta: Ghelamco Invest sp. z o.o., plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, lub inny adres na terenie Warszawy, o którym Emitent poinformował stosownie do punktu 14.1.
- 14.3. **Zawiadomienia Agenta Emisji.** Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane do Agenta Emisji będą przekazywane na adres Agenta Emisji: Bank Pekao S.A., ul. Żwirki i Wigury 31, 02-091 Warszawa, Departament Rynków Finansowych - do rąk dyrektora biura rynków kapitałowych.
- 14.4. **Forma zawiadomień.** Wszelkie żądania i zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Agenta Emisji będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską na adres siedziby danego podmiotu oraz zostanie doręczone za potwierdzeniem odbioru pod właściwy adres lub z upływem pięciu dni od daty drugiego awizo, w przypadku natomiast odmowy odebrania przesyłki – w dacie odmowy. Do żądania lub zawiadomienia kierowanego przez Obligatariusza musi być dołączone świadectwo depozytowe lub inny dokument potwierdzający posiadanie Obligacji w formie uzgodnionej odpowiednio z Emitentem lub Agentem Emisji.

15. AGENT EMISJI I AGENT DS. OBLICZEŃ

- 15.1. **Obowiązek powołania Agentów.** Emitent zapewni, że przez cały czas do chwili wykupu wszystkich Obligacji będzie powołany Agent Emisji oraz Agent ds. Obliczeń.
- 15.2. **Odpowiedzialność Agenta.** W sprawach dotyczących Obligacji Agent Emisji i ds. Obliczeń działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji, ani za żadne inne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji oraz Warunków Emisji. Agent Emisji ani Agent ds. Obliczeń nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 15.3. **Ograniczenie odpowiedzialności Agenta ds. Obliczeń.** Agent ds. Obliczeń w zakresie dokonywanych obliczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Emitenta, Obligatariusza lub inną osobę na skutek określenia przez Agenta ds. Obliczeń Stopy Procentowej zgodnie z kwotowaniami lub informacjami ze źródeł określonych w Warunkach Emisji, które to kwotowanie, informacja lub notowanie następnie okaże się nieprawidłowe..
- 15.4. **Inne usługi.** Agent Emisji oraz Agent ds. Obliczeń oraz ich podmioty stowarzyszone w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta Emisji lub Agenta ds. Obliczeń. Wykonywanie przez Agenta Emisji lub Agenta ds. Obliczeń określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi Emisji i Agentowi ds. Obliczeń oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym, a także grupie kapitałowej, do której należy, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

16. ZMIANA WARUNKÓW EMISJI

- 16.1. **Zmiana Warunków Emisji.** Zmiana Warunków Emisji wymaga uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta. Warunki Emisji mogą zostać również zmienione w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

- 16.2. **Zakres zmian Warunków Emisji.** Zmiana Warunków Emisji może dotyczyć:
- (a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty Odsetek,
 - (b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
 - (c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wiarygodności wynikających z Obligacji, w tym Poręczenia oraz zmiany Gwaranta,
 - (d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 16.3. **Inne zmiany.** Zmiana Warunków Emisji jest dopuszczalna także w zakresie postanowień innych niż wskazano w punkcie 16.2, w szczególności w celu dostosowania Warunków Emisji do zmian w przepisach prawa, Regulacjach Catalist bądź Regulacjach KDPW.

17. PRAWO WŁAŚCIWE

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

ZAŁĄCZNIK 1
DO PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- (a) Zgromadzenie obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji danej serii ("**Obligacje**") emitowanych przez Ghelamco Invest sp. z o.o. ("**Emitent**") w ramach VI Programu Obligacji ("**Program**").
- (b) Niniejszy regulamin zgromadzenia obligatariuszy ("**Regulamin**", "**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**") ma zastosowanie do wszystkich serii Obligacji emitowanych w ramach Programu.
- (c) Terminy nie zdefiniowane w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

2. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane przez Emitenta z jego własnej inicjatywy lub na wniosek Obligatariusza posiadającego Obligacje danej serii ("**Obligatariusz**"). Jeżeli Emitent nie wystosuje zawiadomienia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia wniosku przez Obligatariusza sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, upoważnić do zwołania zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (b) Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się w Warszawie. Dokładne miejsce Zgromadzenia ustala Emitent lub inna osoba zwołująca Zgromadzenie.
- (c) Informacja o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Zawiadomienie**") publikowana jest przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta. W przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Obligatariusz w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji, jest ono zwoływane poprzez publikację w dzienniku „Rzeczpospolita”, lub w innym dzienniku o charakterze ogólnopolskim. Emitent i Obligatariusz zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy są zobowiązani wysłać informacje o Zawiadomieniu również bezpośrednio do Agenta Emisji.
- (d) W Zawiadomieniu wskazuje się co najmniej datę ("**Data Zgromadzenia**"), miejsce i godzinę rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectw depozytowych.
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy będzie uznane za zwołane w sposób ważny, jeżeli Zawiadomienie zostanie ogłoszone na co najmniej 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (f) Pod warunkiem prawidłowego zawiadomienia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z procedurą opisaną w ppkt (c) i (d) powyżej, brak powiadomienia Obligatariusza, który nabył Obligacje pomiędzy Datą Zwołania Zgromadzenia a datą Zgromadzenia Obligatariuszy, nie ma wpływu na ważność Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (g) Obligatariusze uprawnieni są do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożą u Emitenta imienne świadectwa depozytowe (wystawione zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie) potwierdzające posiadanie Obligacji i nie odbiorą ich do zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępni w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia.
- (h) Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- (i) Oprócz Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii, w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział Agent Emisji, członkowie zarządu Emitenta, doradcy finansowi lub prawni Emitenta lub Agenta Emisji oraz doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy.

- (j) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:
 - (i) udziału w głosowaniu oraz
 - (ii) zabierania głosu.
- (k) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały wyłącznie w sprawach wymienionych w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. Sprawy niewymienione w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy i niebędące sprawami formalnymi mogą być przedmiotem uchwał, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczą Obligatariusze posiadający wszystkie wyemitowane Obligacje danej serii i żaden Obligatariusz nie zgłosił sprzeciwu wobec podjęcia danej uchwały.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przez Obligatariusza, Zgromadzenie otwiera Obligatariusz zwołujący Zgromadzenie.
- (b) Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się przewodniczącego Zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
- (c) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:
 - (i) udzielanie określonym osobom zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - (ii) uzupełnianie porządku obrad;
 - (iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;
 - (iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;
 - (v) zarządzanie przerw w obradach;
 - (vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;
 - (vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;
 - (viii) liczenie oddanych głosów;
 - (ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona, oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.
- (d) Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sporządzić i podpisać listę obecności, zawierającą informacje na temat imienia i nazwiska oraz miejsca zamieszkania albo firmy (nazwy) i siedziby Obligatariusza, liczby Obligacji znajdujących się w posiadaniu danego Obligatariusza oraz liczby głosów, do wykonywania których dany Obligatariusz jest uprawniony.
- (e) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji. Przedstawiciele Emitenta mogą zabierać głos poza kolejnością.
- (f) Każdy z uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy może zgłaszać pytania dotyczące spraw umieszczonych w porządku obrad.
- (g) Przewodniczący może zarządzić przerwę w obradach Zgromadzenia Obligatariuszy z własnej inicjatywy albo na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw w obradach nie może przekroczyć 30 dni.

- (h) Protokół z obrad Zgromadzenia Obligatariuszy jest sporządzany i podpisywany przez przewodniczącego zgromadzenia oraz osobę sporządzającą protokół. Protokół powinien zawierać w szczególności stwierdzenie prawidłowości zwołania Zebrania oraz jego zdolność do podejmowania uchwał, treść rozpatrywanych uchwał oraz zgłoszone sprzeciwy. W odniesieniu do każdej uchwały należy podać łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy w łącznej wartości nominalnej Obligacji, liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach wskazanych w punkcie 16.2 Warunków Emisji (zmiany kwalifikowane) sporządza notariusz.
- (i) W terminie 7 dni od daty zamknięcia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz, jeżeli Zgromadzenie Obligatariuszy uchwaliło zmianę Warunków Emisji, oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji.

4. **PODEJMOWANIE UCHWAŁ**

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy, jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii, w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
- (c) Głosowania odbywają się w trybie pisemnym i są tajne.
- (d) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu.
- (e) Uchwały dotyczące (i) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (ii) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (iii) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie, (iv) pozostałych kwestii uznanych za kwalifikowane postanowienia warunków emisji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, zapadają większością 3/4 głosów Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, a po wprowadzeniu Obligacji do Catalyst - jednogłośnie.
- (f) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w pozostałych kwestiach (w tym w sprawie zmiany Warunków Emisji w pozostałym zakresie niż wskazany w pkt 4.e powyżej), zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują inną większość.
- (g) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale;

5. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- (a) Emitent pokrywa wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty związane ze zwołaniem i odbyciem Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym ewentualne koszty usług zewnętrznego doradcy prawnego.
- (b) Emitent może określić w Zawiadomieniu szczegółowe procedury uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

ZAŁĄCZNIK 2
DO PODSTAWOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
PORĘCZENIE

UMOWA PORĘCZENIA

Niniejsza umowa poręczenia („Umowa”) została zawarta w dniu 8 sierpnia 2018 r. pomiędzy:

(1) **GRANBERO HOLDINGS LIMITED** z siedzibą na Cyprze, pod adresem Arch. Makarios III, 229, MELIZA COURT, Limassol, Cypr („Poręczyciel” lub „Gwarant”).

oraz

(2) **WOJCIECHEM PFADT**, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń: Dźwiękowa 6/16, 05-500 Józefosław, Polska („Administrator Zabezpieczeń”),

Zważywszy, że:

A. **Ghelamco Invest sp. z o.o. („Emitent”)** z siedzibą w Warszawie 00-844, ul. Plac Europejski 1, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 185773, na podstawie uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w okresie ważności prospektu (tj. przez okres maksymalnie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu) nie przekroczy 400.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji, uchwały Zarządu z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w okresie ważności prospektu (tj. przez maksymalnie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu) nie przekroczy 400.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji, uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie rekomendacji dotyczących Prospektu oraz umowy programowej zawartej w dniu 7 sierpnia 2018 r. ustanowił na okres 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu emisyjnego, VI Program emisji obligacji („Program”), w ramach którego może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji średnioterminowych, w jednej lub kilku seriach, na zasadach określonych w podstawowych i ostatecznych warunkach emisji

SURETYSHIP AGREEMENT

This suretyship agreement ("Agreement") was entered into on 8 August 2018 by and between:

(1) **GRANBERO HOLDINGS LIMITED** with its registered office in Cyprus, address Arch. Makarios III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cyprus (the "Guarantor").

and

(2) **WOJCIECH PFADT**, kept business activity under the business name: Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP no.: 951-146-72-70, REGON no.: 12178415, address for service of correspondence: Dźwiękowa 6/16, 05-500 Józefosław, Poland (the "Security Agent"),

Whereas:

A. **Ghelamco Invest sp. z o.o. (the "Issuer")** with its registered office in Warsaw, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warsaw, entered into the register of entrepreneurs maintained by the District Court for the capital city of Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under KRS number 185773, on the basis of the resolution of the sole Shareholder of December 21 December, 2016 on consent to issue bearer bonds to be issued under the bond issue program, in which the total nominal value of the bonds issued and unredeemed within the period of validity of the prospectus (i.e. over the maximum period of 12 months from the date of approval of the prospectus) does not exceed PLN 400,000,000, and to consent to the Company's incurring obligations under the bonds and obligations connected with the establishment of the program and the public offerings of the Bonds, the resolution of the Management Board of 21 December 2017 on issue bearer bonds to be issued under the bond issue program in which the total nominal value of the bonds issued and unredeemed within the period of validity of the prospectus (i.e. over the maximum period of 12 months from the date of approval of the prospectus) does not exceed PLN 400,000,000, and to consent to the Company's incurring obligations under the bonds and obligations connected with the establishment of the program and the public offerings of the Bonds, resolution of the supervisory board of the Company of 15 May 2018 in respect to recommendations concerning Prospectus and the program agreement entered into on 7 August 2018, had established for a period of 12 months from the approval of the issue prospectus a VI Program of issuances of bonds ("Program"), within the scope of which it will be able to issue medium term bonds, in one or several series, on terms set forth in the relevant base and

(„**Obligacje**”) do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu Obligacji w wysokości 400.000.000 PLN (czterysta milionów złotych).

- B. Poręczyciel pośrednio lub bezpośrednio sprawuje kontrolę nad Emitentem. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel pragnie zabezpieczyć wiarytelności wynikające z wszystkich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu poprzez ustanowienie poręczenia na podstawie Umowy, zgodnie z przepisami Tytułu XXXII Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
- C. Ponadto, Poręczyciel, jako dłużnik główny, zamierza zobowiązać się do określonych świadczeń opisanych w warunkach emisji każdej serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu jako świadczenia Gwaranta, a także zobowiązać się do zwrotu kosztów dochodzenia przez Obligatariuszy wykonania zobowiązań z Obligacji.
- D. Administrator Zabezpieczeń w oparciu o umowę z dnia 7 sierpnia 2018 r. zawartą z Emitentem, został powołany do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz.U. z 2018 poz. 483 z późn. zm.), który w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji, wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Umowy.

STRONY POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

1. INTERPRETACJA

Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w Umowie są zdefiniowane w warunkach emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu.

2. PORĘCZENIE

- 2.1. Poręczyciel niniejszym nieodwołalnie udziela poręczenia wiarytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji wyemitowanych w ramach Programu („**Obligatariusze**”), z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 720.000.000 PLN (słownie: siedemset dwadzieścia milionów złotych), obejmujących Należność Główną oraz Kwotę Odsetek, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot do Zapłaty („**Poręczenie**”).
- 2.2. Ponadto, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, Poręczyciel zobowiązuje się do wykonania świadczeń, które w warunkach emisji Obligacji wyemitowanych w ramach Programu opisane są jako świadczenia Gwaranta („**Zobowiązania z Warunków Emisji**”).

final terms of issue of bonds ("**Bonds**") up to the joint aggregate value of Bonds issued and not redeemed within the scope of the Program of PLN 400,000,000 (four hundred million zloty).

- B. The Guarantor controls the Issuer directly or indirectly. In order to allow the Issuer to obtain financing, the Guarantor wishes to secure claims arising from the Bonds issued within the scope of the Program by the establishment of suretyship under the Agreement, in accordance with the provisions of Title XXXII of the Act of April 23, 1964 – Civil Code;
- C. Furthermore, the Guarantor, as the principal debtor intends to commit to undertakings described in the terms of issue of particular series of Bonds issued within the scope of the Program as the Guarantor's undertakings, and to undertake the obligation to reimburse the costs of enforcement by the Bondholders of the obligations under the Bonds.
- D. The Security Agent, pursuant to the agreement dated 7 August 2018, has been appointed to act as a security agent within the meaning of article 29 of the bonds act of January 15, 2015 (Journal of Laws 2018, item 483, as amended), which in its own name, but on behalf of holders of Bonds, exercises the rights and obligations of the creditor under the Agreement.

THE PARTIES AGREE AS FOLLOWS:

1. INTERPRETATION

Terms written with capital letters, not defined in the Agreement, are defined in the terms of issue of Bonds issued within the scope of the Program.

2. SURETYSHIP

- 2.1. The Guarantor hereby irrevocably grants a suretyship (*poręczenie*) to the respective current holders of the Bonds issued within the scope of the Program ("**Bondholders**") for the payment of all Amounts to Pay under the Bonds to an aggregate maximum amount of PLN 720,000,000 (in words: seven hundred and twenty million zloty), including the Principal Amount and the Interest Amount, taking into account any amounts received by such Bondholder from the Issuer with respect to Amounts to Pay ("**Suretyship**").
- 2.2. Moreover, not under the Suretyship but as its personal obligation, the Guarantor undertakes to perform undertakings, which in the terms and conditions of issuance of Bonds are described as the Guarantor's undertakings ("**Obligations from the Terms of Issue**").

- 2.3. Ponadto, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, Poręczyciel zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych) („Zwrot Kosztów”, zwany łącznie z Poręczeniem i Zobowiązaniami z Warunków Emisji, „Świadczeniami Gwaranta”).
- 2.4. Wierzycielem z tytułu Świadczeń Gwaranta jest każdorazowy Obligatariusz.

3. WYKONANIE PORĘCZENIA

- 3.1. Wszelkie płatności z tytułu Poręczenia dokonywane będą w złotych.
- 3.2. Świadczenia pieniężne z tytułu Świadczeń Gwaranta będą dokonywane na pierwsze pisemne wezwanie Obligatariusza, w terminie 5 Dni Roboczych od daty wezwania. Wezwanie do zapłaty należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres: Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cypr podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Obligatariusza. Poręczyciel zobowiązuje się do zapłaty odsetek, zgodnie z polskim prawem, od kwot należnych Obligatariuszowi za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających ze Świadczeń Gwaranta.
- 3.3. Do każdego pisemnego wezwania musi zostać dołączone potwierdzenie własności Obligacji oraz (i) w przypadku Poręczenia - pisemne oświadczenie Obligatariusza, że Emitent zalega z płatnością Należności Głównej lub Kwoty Odsetek należnych i płatnych z tytułu Obligacji, oraz określenie kwot, jeśli takie będą, otrzymanych uprzednio przez takiego Obligatariusza od Emitenta w związku z Obligacjami, w stosunku, do których składane jest wezwanie, lub (ii) w przypadku Zwrotu Kosztów – zestawienie poniesionych przez Obligatariusza kosztów. Dla uniknięcia wątpliwości Gwarant potwierdza, że w przypadku zbycia Obligacji po złożeniu wezwania, zbywca zachowuje prawo dochodzenia roszczeń z tytułu Zwrotu Kosztów, objętych wezwaniem, chyba, że przeniósł te roszczenia na nabywcę Obligacji.

- 2.3. Moreover, not under the Suretyship but as its personal obligation, the Guarantor undertakes to pay to the Bondholders all the documented costs and expenses that the Bondholders have incurred in connection with the enforcement of financial obligations from the Issuer or the Guarantor under the Bonds issued within the scope of the Program or under the Suretyship, together with the statutory interest for the delay in the performance of obligations under the Bonds or the Suretyship up to the maximum amount of PLN 10,000,000 (in words: ten million zlotys) ("**Reimbursement of Costs**" further referred to jointly with the Suretyship and the Obligations under the Terms of Issue as the "**Guarantor's Undertakings**").

- 2.4. The creditor under the Guarantor's Undertakings is each Bondholder.

3. ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP

- 3.1. All payments under the Suretyship will be made in zloty.
- 3.2. Cash payments under the Guarantor's Undertakings will be made at the first written demand of the Bondholder, within 5 Business Days from the date of demand. The demand for payment is to be delivered in person, by courier or by mail to Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cyprus, signed by persons authorized to represent the Bondholder. The Guarantor is obliged to pay interest, in accordance with the Polish law, over amounts due to the Bondholder for every day of delay in the fulfillment of obligations arising from the Guarantor's Undertakings.
- 3.3. To each of the written demand, a proof of ownership of Bonds must be attached and (i) in case of a Suretyship - a written statement of the Bondholder that the Issuer is in delay with payment of the Principal Amount or the Interest Amount due and payable under the Bonds, and stipulation of the amounts, if any, received by such Bondholder from the Issuer with relation to the Bonds in relation to which the demand was filed, and (ii) in case of the Reimbursement of Costs - a statement of costs incurred by the Bondholder. For the avoidance of doubt, the Guarantor confirms that in the event that the Bonds have been transferred after filing of the demand, the transferor retains the right to pursue claims for the Reimbursement of Costs provided for in the demand, unless it has transferred such claims to the purchaser of the Bonds.

3.4. W przypadku, gdy jakiegokolwiek podatki, dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Świadczeń Gwaranta, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot płaconych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel dokona jednej z następujących czynności: (i) zapłaci takie kwoty (pomniejszone o wszelkie podatki, które byłyby płatne gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji), lub (ii) jeżeli Obligatariusz złoży pisemne oświadczenie, że Obligatariusz zapłacił takie kwoty i przedstawi dowód, że taka płatność została dokonana, wówczas Poręczyciel zapłaci takiemu Obligatariuszowi takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków (pomniejszone o każdą kwotę podatku, jaka byłaby należna gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji).

4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA PORĘCZYCIELA

Poręczyciel oświadcza i zapewnia, że:

- a) zaciągnięcie zobowiązań wynikających z Umowy i podpisanie Umowy zostało dokonane zgodnie z wszystkimi mającymi zastosowanie przepisami i wewnętrznymi regulacjami Poręczyciela i stanowią one ważne, prawnie skuteczne i wykonalne zobowiązania Poręczyciela, oraz
- b) nie jest wymagane podjęcie żadnych innych czynności (w tym także uzyskanie jakichkolwiek zgód, zezwoleń, upoważnień lub dokonanie jakichkolwiek zgłoszeń lub rejestracji) w celu wykonania Świadczeń Gwaranta lub innych zobowiązań wynikających z Umowy.

5. ZOBOWIĄZANIA PORĘCZYCIELA

Zobowiązania wynikające z Poręczenia stanowią bezpośrednio, bezwarunkowe oraz niepodporządkowane zobowiązanie Poręczyciela i z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, są równe względem wszystkich pozostałych obecnych i przyszłych bezwarunkowych i niepodporządkowanych zobowiązań Poręczyciela.

6. PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

Poręczyciel nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń dokonać jakichkolwiek czynności prowadzących do przeniesienia na inne podmioty jakichkolwiek praw lub zobowiązań wynikających z Umowy.

3.4. Should any income taxes or other taxes be due from the Bondholders based on the Polish law, solely due to the fact that the Bondholders have received payments under the Guarantor's Undertakings, and such would not be due in case of payment of corresponding sums paid to the Bondholder by the Issuer, the Guarantor shall take one of the following actions: (i) will pay such sums (reduced by any taxes, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds), or (ii) if the Bondholder files a statement in writing, that the Bondholder will pay such amounts and shall provide evidence that such payment has been made, the Guarantor shall then pay such Bondholder such additional amounts that may be necessary to fully compensate the taxes paid (reduced by any amount of tax, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds).

4. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE GUARANTOR

The Guarantor represents and warrants that:

- a) taking up of obligations arising from the Agreement and signing of the Agreement has been made in accordance with all the applicable provisions and internal regulations of the Guarantor and constitute binding, legally effective and enforceable obligations of the Guarantor, and
- b) no other action is necessary (including also the obtaining of any permits, consents, approvals, authorizations or making any applications or registrations) in order to perform the Guarantor's Undertakings or other obligations arising from the Agreement.

5. UNDERTAKINGS OF THE GUARANTOR

The obligations arising from the Suretyship constitute direct, unconditional and senior obligation of the Guarantor with the reservation of mandatory binding provisions of law are equal to all other existing and future unconditional and senior obligations of the Guarantor.

6. TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS

Without the Security Agent's prior written consent, the Guarantor shall not do anything that may result in the transfer onto other parties of any rights and obligations under this Agreement.

7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 7.1. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy zostanie uznane za nieważne lub niezgodne z prawem, to fakt ten nie będzie miał wpływu na ważność lub wykonalność pozostałych postanowień Umowy, natomiast Poręczyciel i Administrator Zabezpieczeń dokonają bez zwłoki uzgodnień w celu zmiany Umowy i zastąpienia takich wadliwych postanowień zapisami zgodnymi z prawem i odpowiadającymi pierwotnemu zamiarowi stron przewidzianemu w treści Umowy.
- 7.2. Umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej i będzie interpretowana zgodnie z nim. Wszelkie spory wynikające z Umowy lub w związku z nią będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.
- 7.3. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania i pozostaje w mocy do czasu pełnej spłaty całości Kwot Płatności z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2039 r.
- 7.4. Strony podpisały trzy (3) egzemplarze Umowy, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron oraz jednym egzemplarzu dla Agenta Emisji pierwszej serii Obligacji. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy wersją polską i angielską, wersja polska będzie wiążąca.
- 7.5. Zmiany i zrzeczenia w zakresie postanowień Umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

7. FINAL PROVISIONS

- 7.1. Should any provision of the Agreement be deemed invalid or illegal, neither the validity or enforceability of the remaining provisions hereof will in any way be affected and the Guarantor and the Security Agent shall promptly reach an agreement with a view to modifying the Agreement and replace the defective terms by such legal provisions as correspond to the original intent of the parties contemplated in the substance of the Agreement.
- 7.2. The Agreement is governed by the laws of Poland and will be interpreted in accordance with them. Any disputes arising out or in connection with the Agreement will be directed to the court appropriate for the registered office of the Issuer.
- 7.3. The Agreement comes into force on the day of its execution and remains binding until the time the whole Payable Amounts under the Bonds have been fully paid, but not later than until December 31, 2039.
- 7.4. The parties have signed three (3) counterparts of the Agreement, one for each party and one for the Issue Agent of the first series of the Bonds. In case of any discrepancies between Polish and English version, Polish version shall prevail.
- 7.5. Any amendments to and waivers of the terms of the Agreement must be made in writing to be valid.

PODPISY/SIGNATURES

W imieniu i na rzecz/On behalf of

GRANBERO HOLDINGS LIMITED

WOJCIECH PFADT

WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych lub euro pochodzą z, i powinny być analizowane łącznie ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta i Sprawozdaniami Finansowymi Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta

Tabela 5.

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2017	2016
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
Koszty zarządu	(1.153)	(660)
Strata na działalności operacyjnej	(1.153)	(660)
Przychody finansowe	84.640	68.278
Koszty finansowe.....	(73.218)	(62.171)
Zysk przed opodatkowaniem	10.269	5.447
Podatek dochodowy.....	(3.353)	(1.026)
Strata/zysk netto	6.916	4.421
Pozostałe całkowite dochody netto	0	0
Pozostałe całkowite dochody netto razem	0	0
Suma całkowitych dochodów	6.916	4.421

Źródło: Sprawozdania Finansowe Emitenta.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

Tabela 6.

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2017	2016
	zbadane	
	(tys. PLN)	
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Udzielone pożyczki	546.822	701.552
Objęte obligacje	81.899	164.371
Rozliczenia międzyokresowe czynne	233	247
Aktywa trwałe razem	628.954	866.170
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	156	0
Udzielone pożyczki	174.375	0
Objęte obligacje	66.246	9.332
Bieżące aktywa podatkowe	861	667
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	241.366	93.374
Aktywa obrotowe razem	483.004	103.373
Aktywa razem.....	1.111.958	969.543
PASYWA		
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny		
Wyemitowany kapitał podstawowy.....	25.150	25.150
Kapitał rezerwowy	17.932	13.511
(Straty)/Zyski zatrzymane	8.198	5.703
Razem kapitał własny	51.280	44.364
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe obligacje	752.682	834.330
Rezerwa na podatek odroczonej	5.442	2.089
Zobowiązania długoterminowe razem	758.124	836.419
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	2.886	40
Krótkoterminowe obligacje.....	299.488	84.694
Rezerwy krótkoterminowe	180	4.026

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2017	2016
	zbadane	
	(tys. PLN)	
Zobowiązania krótkoterminowe razem	302.554	88.760
Zobowiązania razem	1.060.678	925.179
PASYWA RAZEM.....	1.111.958	969.543

Źródło: Sprawozdania Finansowe Emitenta.

Wybrane dane z rachunku przepływów pieniężnych Emitenta

Tabela 7.

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2017	2016
	zbadane	
	(tys. PLN)	
Zysk za okres obrotowy	6.916	4.421
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2.881)	(660)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	89.109	(178.175)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	63.699	160.849

Źródło: Sprawozdania Finansowe Emitenta.

Od czasu opublikowania Jednostkowego Roczno Sprawozdania Finansowego Emitenta zbadanego przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych zysków i strat i skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów Gwaranta

Tabela 8.

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2017	2016
	zbadane	
	(tys. EUR)	
Przychody	21.701	20.703
Pozostałe przychody operacyjne	13.980	6.505
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	(5.191)	(7.060)
Koszty świadczeń pracowniczych.....	(307)	(306)
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(26)	(30)
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	30.427	131.050
Pozostałe koszty operacyjne	(23.405)	(22.237)
Zysk operacyjny – wynik.....	37.177	128.626
Przychody finansowe	25.015	13.114
Koszty finansowe.....	(30.178)	(51.020)
Zysk przed opodatkowaniem	32.014	90.720
Podatek dochodowy	(7.689)	1.597
Zysk za okres	24.325	92.317
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	24.325	92.317
Udziały niekontrolujące.....	-	-
Zysk za okres	24.325	92.317
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(15.097)	7.978
Inne	(15)	(46)
Pozostałe całkowite dochody/(straty) za okres.....	(15.112)	7.932
Calkowite dochody/(straty) za okres razem.....	9.213	100.249
Przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	9.213	100.249
Udziały niekontrolujące.....	0	0

Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta

Tabela 9.

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2017	2016
	zbadane	
	(tys. EUR)	
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	436.339	907.171
Rzeczowe aktywa trwałe	392	240
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	461.407	397.784
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5.602	3.391
Pozostałe aktywa finansowe	193	109
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Aktywa trwałe razem	903.933	1.308.695
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	70.390	68.860
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	203.727	189.545
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego	148	205
Instrumenty pochodne	0	0
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88.228	37.564
Aktywa obrotowe razem	362.493	296.174
AKTYWA RAZEM	1.266.426	1.604.868
PASYWA		
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy		
Kapitał podstawowy	67	67
Nadwyżka ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej	495.903	495.903
Różnice kursowe z przeliczenia	(2.593)	12.504
Zyski zatrzymane	203.289	179.053
.....	696.667	687.527
Udziały niekontrolujące	7	7
Razem kapitał własny	696.674	687.535
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	431.155	797.680
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15.826	21.199
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2.249	1.916
Rezerwy długoterminowe	0	0
Zobowiązania długoterminowe razem	449.230	820.795
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40.272	39.073
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	1.382	1.430
Oprocentowane kredyty i pożyczki	78.868	56.036
Rezerwy krótkoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	120.522	96.539
Zobowiązania razem	569.752	917.334
PASYWA RAZEM	1.266.426	1.604.868

Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta

Tabela 10.

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2017	2016
	zbadane	
	(tys. EUR)	
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	32.014	90.720
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(60.693)	(121.855)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej ...	493.620	(221.031)
Przepływy pieniężne netto z/ działalności finansowej	(343.693)	320.016

Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.

Od czasu opublikowania Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta zbadanego przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Gwaranta lub Grupy Gwaranta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

Pomiary wyników oraz alternatywne pomiary wyników – analiza wskaźnikowa

Zarząd Emitenta ocenia wyniki Grupy za pomocą kluczowych wskaźników zyskowności, zadłużenia i płynności finansowej, które nie pochodzą ze Sprawozdań Finansowych Emitenta ani Sprawozdań Finansowych Grupy Gwaranta, a zostały jedynie obliczone na podstawie informacji finansowych tam przedstawionych lub na podstawie dokumentów oraz załączników do nich opracowanych na potrzeby sprawozdawczości zarządczej do użytku wewnętrznego. Przedstawione w niniejszym punkcie wskaźniki stanowią pomiary wyników oraz alternatywne pomiary wyników ((APM) (*alternative performance measures*)) w rozumieniu Wytycznych ESMA dot. alternatywnych pomiarów wyników. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Alternatywne pomiary wyników nie są miernikiem wyników finansowych zgodnie z MSSF UE ani nie powinny być traktowane jako mierniki wyników finansowych lub przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, jak również uważane za alternatywę dla zysku. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w tym spółki prowadzące działalność w tym samym sektorze co Emitent. Przedmiotowe informacje finansowe powinny być analizowane wyłącznie jako dodatkowe, nie zaś zastępujące informacje finansowe sporządzone zgodnie z MSSF UE. Alternatywnym pomiarom wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż pomiarom bezpośrednio wynikającym ze Sprawozdań Finansowych Emitenta oraz Sprawozdań Finansowych Grupy Gwaranta. Dane te powinny być rozpatrywane łącznie ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta oraz Sprawozdaniami Finansowymi Grupy Gwaranta.

W tabeli poniżej przedstawiono pomiary wyników oraz alternatywne pomiary wyników, wykorzystywane przez Zarząd Emitenta w analizie działalności Grupy za wskazane okresy.

Tabela 11.

Nazwa pomiaru wyników stosowanego przez Emitenta	Definicja	Uzasadnienie zastosowania danego pomiaru wyników
Wskaźnik wypłacalności	Wskaźnik wypłacalności jest obliczany jako stosunek kapitału własnego do aktywów razem. Wskaźnik wypłacalności pozwala ocenić stopień niezależności finansowej przedsiębiorstwa poprzez określenie udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku przedsiębiorstwa.	Utrzymanie wskaźnika wypłacalności na określonym poziomie stanowi jeden z najważniejszych kowenantów dla obligacji Emitenta
Wskaźnik LTV	Wskaźnik LTV (ang. loan to value) jest obliczany jako stosunek finansowania bankowego i obligacyjnego (zewnętrznego w stosunku do Grupy Gwaranta) do sumy nieruchomości inwestycyjnych i zapasów.	Utrzymanie wskaźnika LTV na określonym poziomie stanowi jeden z najważniejszych kowenantów dla obligacji Emitenta
Nazwa alternatywnego pomiaru wyników stosowanego przez Emitenta	Definicja	Uzasadnienie zastosowania danego alternatywnego pomiaru wyników
Skorygowany wskaźnik LTV	Skorygowany wskaźnik LTV jest obliczany jako stosunek finansowania bankowego i obligacyjnego (zewnętrznego w stosunku do Grupy Gwaranta) pomniejszony o saldo środków pieniężnych na rachunkach bankowych do sumy nieruchomości inwestycyjnych i zapasów.	Grupa Gwaranta utrzymuje na dzień bilansowy istotne rezerwy płynnościowe (środki pieniężne) które mogą zostać wykorzystane na wcześniejszą spłatę lub spłatę po dacie bilansowej istotnych zobowiązań finansowych udzielonych Emitentowi lub Spółkom Projektowym Grupy Gwaranta. Nie uwzględnienie przy kalkulacji Wskaźnika LTV potencjalnego wpływu spłaty zobowiązań finansowych z posiadanych środków pieniężnych zniekształca poziom wskaźnika LTV.

Źródło: Emitent.

Poniższa tabela przedstawia poziom wskaźnika wypłacalności oraz skorygowanego wskaźnika dla Grupy Gwaranta we wskazanych okresach.

Tabela 12.

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2017	2016	2015
	(%)		
Wskaźniki			
Wskaźnik wypłacalności	55.0	42.8	47.7
Skorygowany wskaźnik LTV	48.4	56.7	49.6

Źródło: Emitent.

W ocenie Emitenta inne dane finansowe lub wskaźniki finansowe prezentowane w Prospekcie nie stanowią alternatywnych pomiarów wyników.

Luka płynności i struktura zadłużenia Emitenta

Poniższa tabela przedstawia należności na dzień 31 lipca 2018 r. z tytułu udzielonych pożyczek i objętych obligacji Spółek Projektowych (kapitał i odsetki):

	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2027	Razem
	(tys. PLN)						
GHELAMCO GP 11 SP. Z O.O. THE HUB SKA ¹ <i>The Warsaw Hub (Rondo Daszyńskiego, Warszawa)</i>	-	-	-	-	-	245.898	245.898
GHELAMCO GP 10 SP. Z O.O. SIGMA SKA <i>Pl. Europejski, budynek wieżowy, restauracja Stixx (Warszawa)</i>	66.326	-	-	-	-	-	66.326
APOLLO INVEST SP. Z O.O. <i>Spinnaker (Rondo Daszyńskiego, Warszawa)</i>	9.748	43.777	-	-	-	-	53.524
GHELAMCO GP 3 SP. Z O.O. ISOLA SKA ² <i>Grzybowska 77 + Isola (Pl. Europejski, Warszawa)</i>	-	-	-	-	63.252	-	63.252
GHELAMCO GP 10 SP. Z O.O. AZIRA SKA ³ <i>Nowe Centrum Łodzi (Łódź)</i>	-	-	-	-	35.802	-	35.802
GHELAMCO GP 5 SP. Z O.O. FOKSAL SKA ⁴ <i>Foksal 13/15 (Warszawa)</i>	-	-	-	57.964	-	-	57.964
GHELAMCO GP 3 SP. Z O.O. WRONIA SKA ⁵ <i>Wronia 31 (Warszawa)</i>	-	-	-	-	-	43.794	43.794
GHELAMCO GP 8 SP. Z O.O. DAHLIA SKA ⁶ <i>Wolaska 24 (Służewiec/Mokotów, Warszawa)</i>	-	-	-	-	52.873	-	52.873
GHELAMCO GP 9 SP. Z O.O. SOBIESKI TOWERS SP.K. ⁷ <i>Sobieski Tower (Warszawa)</i>	-	53.039	-	-	-	-	53.039
GHELAMCO GP 1 SP. Z O.O. VOGLA SKA ⁸ <i>Plac Vogla (Warszawa)</i>	-	-	-	41.122	-	-	41.122
GHELAMCO GP 4 SP. Z O.O. SBP SKA ⁹ <i>Synergy Business Park (Wrocław)</i>	40.664	-	-	-	-	-	40.664
GHELAMCO GP 1 SP. Z O.O. CANNA SKA ¹⁰ <i>.big (Kraków)</i>	-	-	-	-	-	7.800	7.800
TILIA BIS SP. Z O.O. <i>Tilia Bis Sp. z o.o. (Powiśle Warszawa)</i>	-	21.346	-	-	-	-	21.346
GHELAMCO GP 7 SP. Z O.O. POSTĘPU SKA ¹¹ <i>Postępu Business Park (Służewiec/Mokotów, Warszawa)</i>	-	24.913	-	-	-	-	24.913
GHELAMCO GP 1 SP. Z O.O. KONSTANCIN SKA <i>Konstancin Gardenville (Konstancin)</i>	-	13.988	-	-	-	-	13.988
GHELAMCO GP 1 SP. Z O.O. UNIQUE SKA <i>Plac Grzybowski (Warszawa)</i>	-	8.984	-	-	-	-	8.984
GHELAMCO GP 1 SP. Z O.O. PORT ŻERAŃSKI SKA <i>Port Żerański (Warszawa)</i>	-	4.883	-	-	-	-	4.883
GHELAMCO GP 2 SP. Z O.O. SYNERGY SKA <i>Katowice Ściegiennego (Katowice)</i>	-	6.635	-	-	-	-	6.635
ERATO SP. Z O.O. <i>Daniłowiczowska (Warszawa)</i>	6.901	-	-	-	-	-	6.901
OAKEN SP. Z O.O. PATTINA SKA <i>Nieruchomość Piaseczno</i>	1.620	3.570	-	-	-	-	5.190
PRIMA BUD SP. Z O.O. <i>Prochownia (Łomianki)</i>	1.622	3.484	-	-	-	-	5.106
GHELAMCO GP 1 SP. Z O.O. BETA SKA <i>Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Beta S.K.A.</i>	-	-	-	-	-	-	-
KEMBERTON SP. Z O.O. <i>Kemberton Sp. z o.o.</i>	-	226	-	-	-	-	226
OCTON SP. Z O.O. PIB SKA <i>Brzeście (Góra Kalwaria)</i>	-	85	-	-	-	-	85
Razem należności na dzień 31 lipca 2018 r.	126.881	184.928	-	99.086	151.927	297.492	860.315
Środki pieniężne na dzień 31 lipca 2018 r.	39.112						39.112
Kwoty spłat kapitałów z wyemitowanych obligacji	(27.565)	(181.754)	(340.000)	(144.280)	(147.854)	-	(841.453)
Luka płynności netto	138.428	3.174	(340.000)	(45.194)	4.073	297.492	57.973
Skumulowana luka płynności netto	138.428	141.602	(198.398)	(243.592)	(329.519)	57.973	

¹ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2027 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego zapadającego w dniu 30 września 2026 r.;

² Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2022 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 30 lipca 2021 r.

³ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2022 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego zapadającego w dniu 28 grudnia 2021 r.;

⁴ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 21 czerwca 2021 r.

⁵ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2023 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 30 czerwca 2023 r.

⁶ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej 2022 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 31 grudnia 2021 r.

⁷ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2019 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 31 sierpnia 2018 r.

- ⁸ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 26 lutego 2021 r.
- ⁹ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2018 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 30 września 2018 r.
- ¹⁰ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2027 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do 30 czerwca 2026 r.
- ¹¹ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2019 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do 28 czerwca 2019 r.

Źródło: Dane Emitenta na dzień 31 lipca 2018 r.

Zarząd Emitenta oceniając płynność Spółki bierze pod uwagę lukę płynności netto oraz skumulowaną lukę płynności netto. Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności w latach 2020-2022 wynika z charakteru działalności i postanowień umów podporządkowania finansowania udzielonego przez Emitenta czy inne spółki z Grupy Ghelamco spółatom kredytów bankowych. Średni czas trwania projektu deweloperskiego od dnia rozpoczęcia budowy do dnia sprzedaży czy refinansowania projektu to 2-3 lata, a w przypadku większych projektów 4-5 lat. W przypadku pozyskania finansowania bankowego przez Spółkę Projektową dla danego Projektu Inwestycyjnego, terminy zapadalności pożyczek udzielonych spółkom projektowym są wydłużane, tak aby zapadały po ostatecznej dacie spłaty kredytu bankowego (włączając okres potencjalnego finansowania długoterminowego, inwestycyjnego następującego po spełnieniu warunków konwersji kredytu budowlanego w kredyt długoterminowy).

Dotychczas, spółki projektowe realizowały sprzedaż lub refinansowanie projektów w terminach krótszych niż określone przez ostateczną datę spłaty długoterminowych kredytów inwestycyjnych, a co za tym idzie pożyczki udzielone przez Emitenta były spłacane wcześniej niż w terminach narzuconych przez warunki umowy podporządkowania podpisywanej przez Spółkę Projektową razem z dokumentacją kredytową. Dodatkowo umowy kredytowe zwykle zawierają warunki, po spełnieniu których możliwa jest wcześniejsza spłata pożyczek podporządkowanych udzielonych Spółkom Projektowym w tym również zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta.

Zarząd Emitenta zwraca uwagę, że luka płynnościowa wynika m.in. z warunków umownych dotyczących dat spłaty pożyczek podporządkowanych w tym udzielonych spółkom Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A. (projekt w budowie), Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. (projekt w budowie), Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. (projekt w budowie), Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. (budowa zakończona, projekt w 75% wynajęty, 89% wraz z opcjami rozszerzenia powierzchni), Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. (zakończona budowa, projekt w 94% wynajęty), Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. (zakończona budowa, projekt w 87% wynajęty), gdzie terminy realizacji sprzedaży i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze niż terminy zapadalności pożyczek wynikających z postanowień umów podporządkowania podpisywanych przez Spółki Projektowe w przypadku pozyskania finansowania bankowego.

Uzyskane środki z potencjalnych emisji obligacji w ramach V, VI oraz VII programu emisji mogą zostać przeznaczone na wydłużenie finansowania udzielonego spółkom projektowym w przypadku, gdzie przewidywane zyski z inwestycji mogą zostać zrealizowane po obecnych, umownych terminach zapadalności pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym, refinansowanie zapadającego długu obligacyjnego, zakup gruntów pod nowe inwestycje oraz prowadzenie inwestycji nieruchomościowych prowadzonych przez spółki projektowe.

Poniższa tabela przedstawia skumulowaną lukę płynnościową przy założeniu częściowego wykorzystania limitów przewidzianych potencjalnymi emisjami w ramach V, VI i VII programu emisji przy założeniu wydłużenia okresu finansowania pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym bez uwzględnienia potencjalnych nowych inwestycji.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2027	Razem
	(tys. PLN)						
Razem należności na dzień 31 lipca 2018 r.	126.881	184.928	-	99.086	151.927	297.492	878.875
Środki pieniężne na dzień 31 lipca 2018.....	39.112	-	-	-	-	-	39.112
Kwoty do spłat z tytułu kapitałów z wyemitowanych obligacji	(27.565)	(181.754)	(340.000)	(144.280)	(147.854)	-	(841.453)
Potencjalne emisje Programu V (bezprospektowego) do kwoty 400 mln PLN, bez uwzględnienia potencjalnych nowych inwestycji. Obligacje wyemitowane celem przedłużenia finansowania spółkom projektowym zapadającego w latach 2018-2019, dla projektów dla których realizacja zysków nastąpi w okresach przyszłych.....	57.866	-	-	-	-	-	57.866
Potencjalne emisje Programu VI (prospektowego) i Programu VII (bezprospektowego), bez uwzględnienia potencjalnych nowych inwestycji. Obligacje wyemitowane celem przedłużenia finansowania spółkom projektowym zapadającego w latach 2018-2019, projektów dla których realizacja zysków nastąpi w okresach przyszłych.....	69.015	184.928	-	-	-	-	253.943
Wydłużenie finansowania udzielonego Spółkom Projektowym (zmiana terminu wymagalności pożyczek od Spółek Projektowych)	(126.881)	(184.928)	198.398	113.411	-	-	(311.809)
Potencjalna nadwyżka środków pieniężnych z tytułu wydłużenia finansowania Spółkom Projektowym, wynikająca z emisji opisanych powyżej	(138.428)	(3.174)	-	(68.217)	-	-	(209.819)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023-2027	Razem
	(tys. PLN)						
Do wykorzystania na przedterminowy wykup obligacji zapadających w latach kolejnych.....	-	-	141.602	-	68.217	-	209.819
Potencjalne emisje celem pokrycia luki płynnościowej w latach przyszłych w przypadku utrzymania zapadalności należności zgodnie z umowami podporządkowania podpisanymi z bankami finansującymi	-	-	-	-	54.591	-	54.591
Szacowane terminy zapadalności potencjalnie wyemitowanych obligacji w ramach kolejnych programów przy założeniu emisji obligacji 4 letnich	-	-	-	-	-	(54.591)	(54.591)
Luka płynności netto skorygowana o wpływ potencjalnych emisji i przedterminowych wykupów obligacji	-	-	-	-	-	57.973	57.973

Źródło: Dane Emitenta na dzień 31 lipca 2018 r.

Polityka Emitenta w zakresie finansowania działalności oparta jest na pozyskiwaniu kapitału obcego w formie prywatnych i publicznych emisji obligacji z przeznaczeniem na finansowanie projektów nieruchomościowych, przy jednoczesnej spłacie zapadających zobowiązań ze środków pozyskanych ze sprzedaży zrealizowanych projektów inwestycyjnych.

Wpływy z emisji obligacji mogą być wykorzystywane (w całości bądź części) na refinansowanie istniejącego zadłużenia z tytułu finansowania projektów inwestycyjnych w tym kredytów bankowych. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup obligacji, co zostało opisane w Warunkach Emisji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji. Emitent i Grupa Ghelamco mają bardzo dobre i utrwalone stosunki z bankami udzielającymi finansowania na realizację projektów inwestycyjnych. Z wyjątkiem obecnie planowanych emisji obligacji serii PJ w ramach V Programu Emisji Obligacji oraz ustanowienia dwóch programów emisji obligacji o łącznej wartości do 800 milionów złotych w ramach VI oraz VII Programu Emisji Obligacji Emitent nie prowadzi rozmów ani nie podejmuje działań w zakresie pozyskania innego finansowania dłużnego. Ponadto, Emitent nie przewiduje żadnej formy zwiększenia zaangażowania kapitału własnego. Zgodnie z Warunkami Emisji Emitent nie może zaciągać zobowiązań z tytułu kredytów na cel inny niż spłatę zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

Jednocześnie Emitent wyjaśnia, że ustanowienie VI oraz VII Programu Emisji Obligacji nie będzie skutkowało zwiększeniem zadłużenia aż o 800 milionów PLN, ponieważ większość wpływów pozyskanych z emisji przeznaczona zostanie na refinansowanie zadłużenia z tytułu zapadających obligacji (tzw. rolowanie obligacji - zastąpienie obligacji podlegających wykupowi obligacjami pochodzącymi z nowych emisji). Rolowanie obligacji stanowi standardową praktykę na rynkach kapitałowych. Programy są bowiem ustanawiane w związku z wygasaniem poprzednich programów, koniecznością rolowania zapadających obligacji lub też utrzymania poziomu zadłużenia z obligacji na niezbędnym poziomie umożliwiającym realizowanie projektów nieruchomościowych. Kwota 800 milionów PLN stanowi maksymalną możliwą wysokość dodatkowych środków pieniężnych, jakie Emitent może uzyskać na podstawie VI oraz VII Programu Emisji Obligacji. Decyzje o emisji każdej kolejnej serii obligacji podejmowane będą przez Zarząd Emitenta w zależności od wielu czynników w tym zamiaru przedłużenia finansowania dla Spółek Projektowych, konieczności zapewnienia płynności oraz bieżącej sytuacji na rynku obligacji korporacyjnych.

Ustanowienie dwóch programów emisji, o których mowa powyżej nie oznacza, że Emitent musi w pełni wykorzystać maksymalną dopuszczalną wartość emisji obligacji dla każdego programu.

Przeznaczenie środków pozyskanych z emisji poszczególnych serii Obligacji w tym na podstawie VI oraz VII Programu będzie uzależnione od statusu realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz rozpoczęcia nowych projektów inwestycyjnych. Emitent może przeznaczyć środki z Emisji kolejnych serii obligacji na wydłużenie finansowania Spółkom Projektowym, których projekty nie zostały jeszcze zrealizowane (w szczególności przypadku wystąpienia opóźnień realizacji lub sprzedaży projektów nieruchomościowych), bądź na realizację nowych projektów inwestycyjnych, w tym zakup gruntu i kolejne etapy procesu budowlanego. W toku prowadzonej przez Emitenta działalności nie jest możliwe dokładne zaplanowanie daty sprzedaży zrealizowanych projektów inwestycyjnych oraz daty wpływu środków pieniężnych z tego tytułu, gdyż w dużej mierze zależy to od wielu czynników niezależnych od Emitenta, takich jak sytuacja na rynku nieruchomości i popyt ze strony nabywców, którzy zaproponują odpowiednie warunki transakcji. W związku z przedstawioną powyżej charakterystyką projektów inwestycyjnych, Emitent w celu wcześniejszego zabezpieczenia środków na wydłużenie lub na zapewnienie finansowania może dokonywać kolejnych emisji obligacji (w tym na podstawie VI lub VII Programu) nawet jeżeli nie wystąpi luka płynności przedstawiona w powyższych tabelach.

Dodatkowo, Emitent podkreśla, że Warunki Emisji Obligacji zawierają klauzule mające na celu ochronę kapitału pozyskanego z tytułu emisji obligacji w tym m.in.: (i) zasady przeznaczania środków uzyskanych z poszczególnych emisji, (ii) obowiązek zachowania współczynnika finansowego w projektach inwestycyjnych, (iii) zaangażowanie wpływów, oraz (iv) zakaz udzielania pożyczek podmiotom innym niż spółki projektowe.

Emitent nie prowadzi obecnie rozmów dotyczących pozyskania finansowania swojej działalności z innych źródeł finansowania obcego poza finansowaniem z tytułu emisji obligacji serii PJ w ramach V Programu Emisji Obligacji oraz ustanowienia dwóch programów emisji obligacji o łącznej wartości do 800 milionów złotych w ramach VI oraz VII

Programu Emisji. Ponadto, Emitent wskazuje, że zgodnie z punktem 12.13 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji Emitent nie jest uprawniony do zaciągania żadnego dodatkowego zadłużenia finansowego, z wyjątkiem (i) emisji obligacji na podstawie Ustawy o Obligacjach i plasowanych w Polsce (co nie wyklucza nabywania ich przez inwestorów zagranicznych) w celu finansowania (w tym także refinansowania) projektów inwestycyjnych; (ii) kredytu zaciągniętego wyłącznie na refinansowanie obligacji; lub (iii) pożyczek podporządkowanych w celu obsługi obligacji oraz ewentualnych kosztów związanych z obsługą zadłużenia wynikającego z obligacji. Warunki Emisji Obligacji nie wykluczają finansowania działalności Emitenta w drodze podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję udziałów, której Emitent nie wyklucza, jeżeli w przyszłości zaistnieje taka konieczność. W przypadku braku możliwości dalszego finansowania poprzez emisję obligacji Emitent może zwrócić się do banków o uzyskanie finansowania bankowego w celu wykupu zapadających obligacji natomiast dalsza jego działalność inwestycyjna zostałaby ograniczona do wydatkowania kwot zwróconych przez Spółki Projektowe co mogłoby negatywnie wpłynąć na realizację nowych Projektów Inwestycyjnych i dalszy rozwój Grupy Gwaranta.

OTOCZENIE RYNKOWE

Informacje przedstawione w niniejszym rozdziale pochodzą z publicznie dostępnych dokumentów ze źródeł zewnętrznych, które Emitent i Gwarant uznają za wiarygodne, w tym z oficjalnych informacji publikowanych przez Narodowy Bank Polski, CBRE i Jones Lang LaSalle. Wybór zakresu informacji zawartych w niniejszym rozdziale jest ściśle powiązany z zakresem raportów dostępnych na rynku oraz wykorzystywanych przez Emitenta i Gwaranta na potrzeby niniejszego rozdziału.

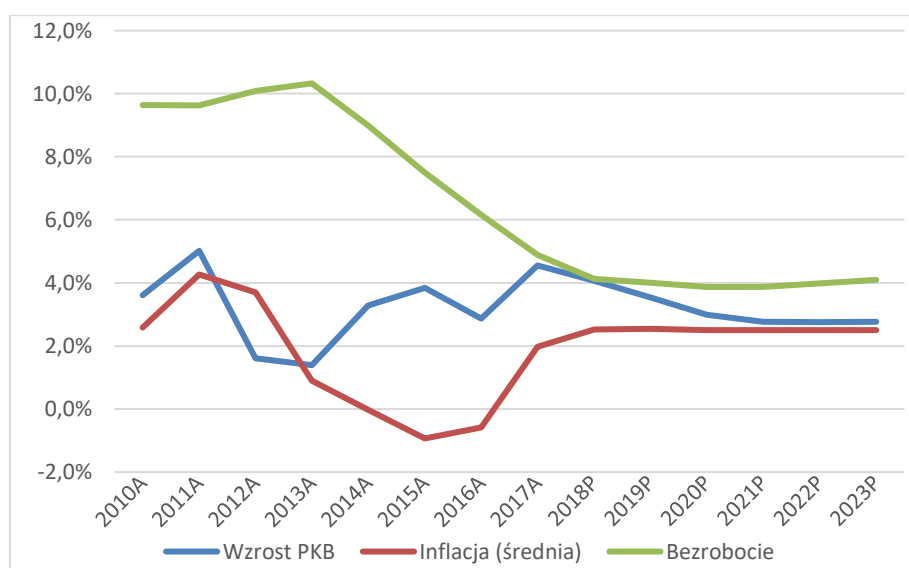
Tempo wzrostu ekonomicznego, inflacja, bezrobocie oraz perspektywy gospodarcze

Polska pozostaje jednym z najbardziej atrakcyjnych kierunków inwestycyjnych na rynku nieruchomości w regionie. Wysoki poziom konsumpcji na krajowym rynku, zrównoważony bilans handlowy oraz dobrze wykwalifikowana siła robocza to główne fundamenty polskiej gospodarki. Ponadto, niewielki wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, dobre warunki na rynku pracy i korzystniejsza polityka społeczna również przyczyniają się do zwiększenia poziomu konsumpcji.

W I kwartale 2018 roku wzrost PKB wyniósł 1,6% w ujęciu kwartalnym i przewiduje się, iż w całym 2018 roku PKB wzrośnie 5,1% w skali roku. Rynek pracy nadal się rozwija: w kwietniu 2018 roku bezrobocie spadło do rekordowo niskiego poziomu 6,6%, a poziom zatrudnienia w przedsiębiorstwach i dochód realny brutto wzrastają rocznie odpowiednio o około 3,7% i 7,8%. Co więcej, w największych miastach takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław wysokość stopy bezrobocia szacowana jest na poziomie 1,9% - 2,7%. Ze względu na rosnący popyt na siłę roboczą Polska przyciąga zasoby ludzkie nie tylko z wschodniej granicy (np. z Ukrainy), ale także młodych pracowników z południa Europy.

Przewiduje się, iż do 2019 roku roczny wzrost PKB będzie oscylował na poziomie około 2,8-3,5%, co oznacza wynik pozostający powyżej średniej Unii Europejskiej. Ponadto, międzynarodowe agencje ratingowe takie jak Fitch czy S&P potwierdzają stabilne prognozy dla Polski, co świadczy o pozytywnym stanie polskiej gospodarki. Raport JLL dodaje, że w ostatnim czasie znane instytucje finansowe, takie jak Międzynarodowy Fundusz Walutowy, agencje Fitch i Moody's, czy Goldman Sachs znacznie podniosły swoje prognozy dotyczące wzrostu PKB Polski co w rezultacie potwierdza to silną pozycję kraju i Warszawy oraz zwiększa atrakcyjność kraju i stolicy w oczach inwestorów na rynku nieruchomości.

Rysunek 1. Prognozy gospodarcze dla Polski



Źródło: OECD, wykres opracowany na podstawie danych pochodzących z: OECD Dataset: World Economic Outlook kwiecień 2018

Kursy walut

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez NBP, na dzień 31 grudnia 2017 r. kurs polskiego złotego w stosunku do euro i dolara wyniósł, odpowiednio, 4,1709 PLN/EUR i 3,4813 PLN/USD, co stanowiło umocnienie polskiej waluty w stosunku do obu walut w porównaniu z kursem na dzień 31 grudnia 2016 r., kiedy to kurs wyniósł, odpowiednio 4,4240 PLN/EUR i 4,1793 PLN/USD.

Tabela 13.

Data	EUR/PLN	USD/PLN
31 grudnia 2015	4,2615	3,9011
30 czerwca 2016.....	4,4255	3,9803
31 grudnia 2016	4,4240	4,1793

Data	EUR/PLN	USD/PLN
30 czerwca 2017.....	4,2265	3,7062
31 grudnia 2017	4,1709	3,4813
29 czerwca 2018.....	4,3616	3,7440
31 lipca 2018.....	4,2779	3,6481

Źródło: NBP

Sytuacja rynkowa – rynek powierzchni biurowej

Spółka JLL opublikowała raport Rynek Biurowy w Polsce Styczeń 2018 r., w którym analizuje najważniejsze czynniki i trendy kształtujące rynki nieruchomości biurowych.

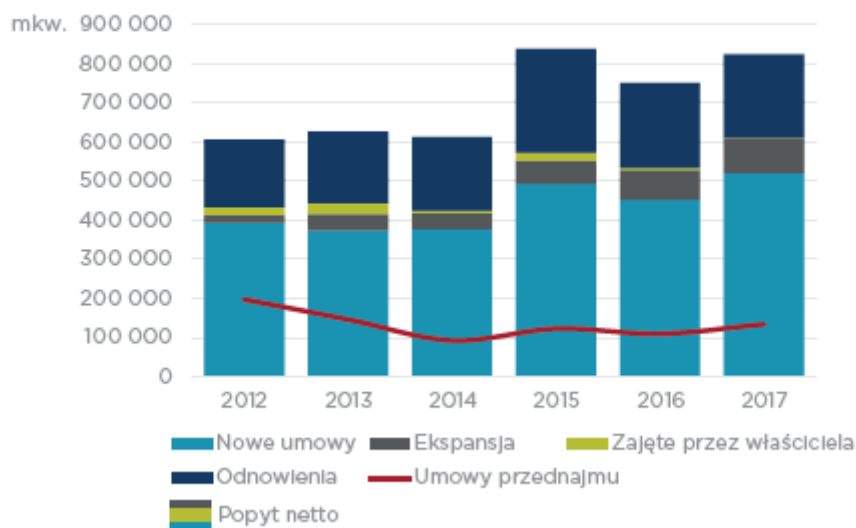
Wynika z niego, że Polska jest bardzo atrakcyjną lokalizacją dla międzynarodowych inwestorów, czego odzwierciedleniem są bardzo dobre wyniki i dynamiczny rozwój regionalnych rynków biurowych w 2017 r. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że coraz więcej firm decyduje się nie tylko na dalszą ekspansję w Polsce, ale również na rozpoczęcie działalności w naszym kraju, możemy spodziewać się dalszego intensywnego rozwoju rynku biurowego.

Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w 2017 roku

Warszawa stała się jednym z kluczowych ośrodków na rynku usług finansowych w Europie, dzięki ciągłym usprawnieniom infrastrukturalnym, dostępowi do wykwalifikowanych pracowników, efektywności kosztowej oraz rosnącej jakości życia. Ten rozwój wpłynął na ciągle umacnianie się rynku biurowego Warszawy, zarówno ze strony najemców, jak i deweloperów. Co więcej, ta ekspansja powinna się utrzymać wraz z wejściami nowych, globalnych marek, które otwierają swoje oddziały w Warszawie.

Zgodnie z raportem CBRE – CRE in Poland, Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce w 1 połowie 2017 r., przewiduje się, że jeżeli poziom rocznej podaży nowej powierzchni będzie nadal rosł w tempie odnotowanym w ciągu ostatniej dekady, to do roku 2027 całkowite zasoby podwoją się i osiągną poziom 10 mln m². W porównaniu z innymi miastami w regionie Europy Środkowo-Wschodniej Warszawa jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się rynków. W chwili obecnej rynek warszawski jest niezmiernie aktywny i konkurencyjny, a panująca na nim sytuacja jest niezwykle korzystna dla najemców, dzięki czemu ma on dużo do zaoferowania zarówno nowym, jak i już obecnym na nim graczom. W porównaniu ze stolicami Zachodniej Europy w Warszawie nadal jest miejsce na dalszy rozwój, zarówno pod względem wolumenu, jak i jakości i oryginalności powierzchni biurowej.

Rysunek 2. Popyt w Warszawie

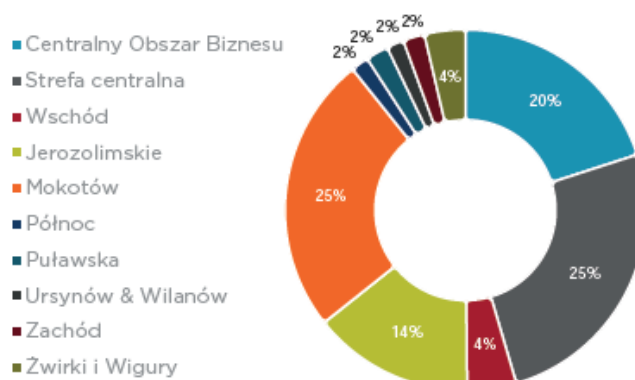


Źródło: Raport Cushman & Wakefield, MARKETBEAT Rynek Biurowy w Warszawie, Podsumowanie 2017 roku

Istotnie wzrósł udział transakcji obejmujących powierzchnie powyżej 10.000 m². Struktura popytu w Warszawie w 2017 roku rozkładała się podobnie jak w poprzednim okresie. Odnowienia umów i ekspansje stanowiły odpowiednio 26% i 11% całego wolumenu transakcji. Nowe umowy stanowiły 63% tegorocznego wolumenu transakcji. Dodatkowo, w porównaniu z 2016 rokiem o 22% wzrósł wolumen transakcji przednajmu, który wynosi obecnie 134.000 m². 18,2% powierzchni zostało wynajętej w tym roku firmom z sektora usług profesjonalnych, bardzo często w ramach ekspansji powierzchni. Prawie 27% wolumenu transakcji w tym segmencie dotyczy właśnie tej branży. Dużą część popytu wygenerowały również firmy z sektora finansowego i IT – odpowiednio 18% i 10,2%. Obserwujemy także dynamiczny

rozwój sektora wynajmu krótkoterminowego, reprezentowany między innymi przez operatorów powierzchni co-workingowych. Na koniec 2017 roku operatorzy co-workingowi zajmowali około 42.000 m² powierzchni biurowej w Warszawie.

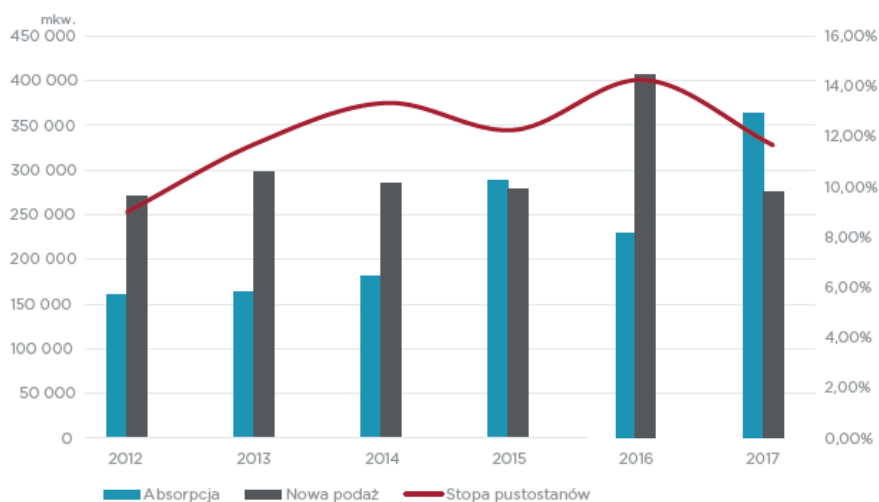
Rysunek 3. Popyt w podziale na strefy biurowe Warszawy (podsumowanie 2017 r.)



Źródło: Raport Cushman & Wakefield, MARKETBEAT Rynek Biurowy w Warszawie, Podsumowanie 2017 roku

Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield, na koniec 2017 roku warszawski rynek biurowy osiągnął wielkość 5,28 mln m², co oznacza, że w ciągu ostatniego roku powiększył się o 275.400 m². Podaż ta odpowiada średniej z ostatnich 6 lat, jednak to i tak około 132.000 m² mniej niż w rekordowym 2016 roku. Zmieniająca się dystrybucja przestrzenna powierzchni biurowej skłoniła analityków Polish Office Research Forum do zmiany granic stref biurowych w Warszawie. Strefa centralna została poszerzona o obszar wokół Ronda Daszyńskiego, Dworca Gdańskiego i Placu Unii Lubelskiej. Podaż powierzchni biurowej z ostatnich dwóch lat wpłynęła na wzrost konkurencyjności lokalizacji biurowych położonych bliżej centrum miasta, przyciągając najemców z innych stołecznych stref. Wraz z rosnącymi wymaganiami rynku pracy, przedsiębiorstwa poszukujące powierzchni biurowych coraz częściej traktują decyzje o wyborze lokalizacji jako element strategii rekrutacyjnej. Aby przyciągnąć wysoko wykwalifikowane kadry najemcy decydują się na wybór centralnych lokalizacji, które zapewniają najbardziej dogodny dostęp komunikacyjny oraz bliskość infrastruktury handlowo-usługowej. Trend ten został odzwierciedlony w aktywności deweloperów, którzy realizują swoje projekty w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego centrum. Całkowita podaż powierzchni biurowej w budowie w Warszawie na koniec 2017 roku wyniosła 768.000 m², z czego około 79% położona jest w centralnych lokalizacjach. Co więcej, aż 45% tej powierzchni skoncentrowana jest w sześciu budynkach wieżowych. Największym obszarem koncentracji nowej zabudowy jest strefa Centralna Zachodnia, gdzie w 13 projektach znajduje się ok. 51% powierzchni w budowie.

Rysunek 4. Absorpcja, nowa podaż i stopa pustostanów w Warszawie

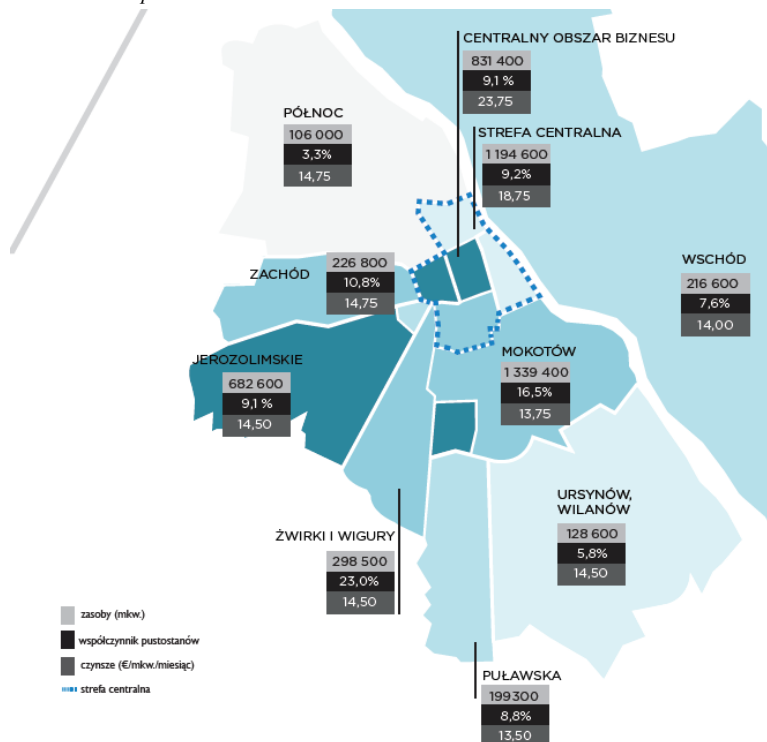


Źródło: Raport Cushman & Wakefield, Warszawa 2020 Wiodąca lokalizacja biznesowa Europy, Marzec 2018

Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield, w wyniku umiarkowanej podaży w 2017 roku, średnia stopa pustostanów w Warszawie spadła do poziomu 11,7%, co stanowi obniżkę o 2,5 punktu procentowego w porównaniu do 2016 roku

(14,2%). Dostępne jest 615.700 m² powierzchni, z czego ponad 185.000 m² znajduje się w strefach centralnych. Stopa pustostanów w centrum zmalała w ciągu ubiegłego roku o 6,1 punktu procentowego i wynosi obecnie 9,1%. Wśród dostępnych powierzchni biurowych przeważają metraże w przedziale 1 000-2 500 m². Obecnie jedynie 8 istniejących budynków oferuje powierzchnie powyżej 5.000 m². Średni współczynnik dostępności w lokalizacjach poza centralnymi osiągnął poziom 13,2%, co odpowiada 430.700 m² wolnej powierzchni i oznacza spadek o 0,4 punktu procentowego w porównaniu z końcem 2016 roku. Biorąc pod uwagę prognozy podaży i popytu, w 2018 roku możliwy jest dalszy spadek stopy pustostanów.

Rysunek 5. Absorpcja, podaż oraz wskaźnik pustostanów w Warszawie



Źródło: Raport Cushman & Wakefield, MARKETBEAT Rynek Biurowy w Warszawie, Podsumowanie 2017 roku

Czynsze nominalne dla najlepszych biur w ścisłym centrum stolicy utrzymują się na poziomie 23,5-23,75 EUR/młkw. W strefie Centralnej Zachodniej, odnotowującej największą aktywność najemców, czynsze wahają się w przedziale 17-19 EUR/młkw. Dla lokalizacji poza centrum stawki pozostały na relatywnie niezmiennym poziomie 13-16,5 EUR/młkw. W 2017 roku w większości lokalizacji czynsze nominalne oraz pakiety zachęt pozostały na stabilnym poziomie. Przy ograniczonej podaży, najemcy planujący przeprowadzkę lub renowację kontaktów, mogą w ciągu następnych 12 miesięcy spotkać się z mniejszymi zwolnieniami z czynszu oraz kontrybucjami finansowymi.

W konsekwencji, biorąc pod uwagę ożywiony popyt i harmonogramy deweloperów realizujących nowe inwestycje, w nadchodzących kwartałach spodziewany jest dalszy spadek współczynnika pustostanów. W większości projektów czynsze wywoławcze pozostają na stabilnym poziomie. W Centralnym Obszarze Biznesu w nowych prestiżowych projektach oscylują w przedziale 20-23 EUR/m²/miesiąc, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych kształtują się na poziomie 13-21 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10,5-16,5 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, które właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 15-25% niższe niż stawki wywoławcze.

Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w I połowie 2018 roku

Zgodnie z raportem CBRE Warszawski rynek biurowy H1 2018 Market View, zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej przekroczyły poziom 5,4 mln m².

Na podstawie raportu CBRE – CBRE Warszawski rynek biurowy H1 2018 Market View, w I półroczu 2018 r. absorpcja, która jest najważniejszym wskaźnikiem opisującym aktywność najemców, osiągnęła w Warszawie poziom 190.300 m². Popyt na nieruchomości biurowe wyniósł łącznie około 425.700 m². W I połowie 2018 r. nowa podaż wyniosła 173.500 m².

Zgodnie z raportem CBRE absorpcja na rynku w Warszawie osiągnęła rekordowy dla pierwszego półrocza poziom 190.300 m² przewyższając nawet najbardziej optymistyczne prognozy. Największym zainteresowaniem cieszą się obiekty oddane do użytkowania po 2013 roku. Dostępna w nich powierzchnia biurowa wynosi zaledwie 165.600 m², z czego jedynie 43.500 m² znajduje się w Centrum stolicy. Biorąc pod uwagę wyzwania na rynku pracy, wielu najemców

wykorzystuje biuro jako narzędzie do przyciągania najlepszych pracowników. Dlatego też wielu najemców poszukuje obiektów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii metra, lub dużych węzłów komunikacyjnych. Stabilna sytuacja na rynku najmu pozwala oczekiwać równie wysokich poziomów absorpcji na koniec roku. Główne czynniki popytu pozostają niezmiennie: ekspansja obecnych najemców oraz napływ nowych inwestorów.

CBRE wskazuje w raporcie, że poziom najmu w Warszawie jest na ścieżce dynamicznego wzrostu od 2009 roku. Jego rekordowy poziom przypadł na rok 2015, kiedy wyniósł 833.900 m². W pierwszej połowie 2018 roku aktywność najemców wyniosła 425.700 m², osiągając blisko połowę prognozowanego poziomu na koniec 2018 roku, którego przewidywany poziom wynosi 859.000 m². Ze względu na niską dostępność wolnych powierzchni w Centrum, większa część popytu (52%) zlokalizowana była poza Centrum. Obserwowany jest również rosnący popyt ze strony firm coworkingowych. Ten typ najmu staje się coraz bardziej popularny, a firmy z tego sektora odpowiadają obecnie za ponad 8% całego zapotrzebowania na nowoczesną powierzchnię biurową w 2018 roku w Warszawie.

CBRE dodaje w raporcie, że w ostatnich latach obserwujemy powstanie nowego obszaru biznesowego w Warszawie, dla którego katalizatorem rozwoju stała się stacja metra Rondo Daszyńskiego. Do końca 2020 roku strefa bliskiej Woli zostanie powiększona o blisko 400.000 m², co stanowi około 60% wzrost w stosunku do stanu obecnego. Wielu deweloperów wstrzymuje swoje decyzje inwestycyjne w oczekiwaniu na reakcję rynku po roku 2020. Nowoczesne budynki klasy A odpowiadają już za 53% całkowitej podaży w Warszawie. Udział ten będzie rósł wraz z oddawaniem nowych projektów. Reagując na rosnące zapotrzebowanie na duże powierzchnie biurowe ze strony obecnych jak i dużej liczby nowych najemców, na rynku pojawia się coraz więcej budynków oferujących ponad 10.000 m². Ich zasób do końca bieżącego roku przekroczy poziom 3,820.000 m². Są one szczególnie popularne w Centrum Warszawy, gdzie współczynnik pustostanów dla dużych budynków wynosi 7,3%.

Zgodnie z raportem CBRE warszawski rynek biurowy znajduje się obecnie w fazie wzmożonego wzrostu. Pierwsze półrocze, w którym odnotowano ponad 425.000 m² wynajętej powierzchni, było najlepszym okresem w historii. Prognozowany dalszy wzrost popytu, do 859.000 m² oraz struktura rynku wskazują na rekordowy poziom absorpcji na koniec 2018 roku. Absorpcja w pierwszej połowie bieżącego roku wyniosła 190.300 m². W opinii CBRE poziom najmu netto w Warszawie systematycznie dogania poziom obserwowany w państwach Europy Zachodniej i według prognoz, pod koniec bieżącego roku powinien znaleźć się na poziomie porównywalnym pod względem popytu netto do takich rynków jak Frankfurt nad Menem i Hamburg.

Według raportu CBRE Warszawski rynek biurowy H1 2018 Market View, rynkiem biurowym Warszawy kierują obecnie trzy trendy:

1. Deweloperzy skupieni są na warszawskiej Woli. Znajduje się tam ponad 56% wszystkich biurowców w budowie, większość w pobliżu Ronda Daszyńskiego. Ta lokalizacja jest obecnie najszybciej rozwijającą się dzielnicą biurową.
2. Najlepszy początek roku pod względem absorpcji. Przekroczyła ona 190.000 m², co oznacza blisko 50% wzrostu w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. Poziom absorpcji pozwala prognozować dalsze spadki pustostanów.
3. Biura elastyczne stają się znaczącym graczem na warszawskim rynku nieruchomości biurowych. Popyt ze strony firm świadczących usługi związane z coworkingiem odpowiadał za ponad 35.000 m².

Współczynnik pustostanów spadł w I półroczu 2018 roku w każdej strefie w Warszawie, za wyjątkiem Służewca. Mała ilość dostępnej powierzchni w Centrum Warszawy spowodowała pierwsze od 2012 roku wybitcie czynszów bazowych i efektywnych z ich trendu spadkowego. Stawki czynszu wzrosły dla Centrum średnio o 1,00 EUR/m²/miesiąc, natomiast poza Centrum pozostały niezmiennione. Do momentu zapełnienia luki podażowej spodziewany jest wzrost stawek czynszu dla najlepszych lokalizacji.

Od pierwszego biura serwisowanego stworzonego w 2005 roku na 1.300 m² gałąź biur elastycznych rozrosła się do 96.600 m² zajmowanych przez te firmy obecnie. Największy skok obserwujemy w bieżącym roku, na co wskazuje ponad 130% wzrost popytu zarejestrowanego przez sektor coworkingowy, w stosunku do roku 2017. Na podstawie trendów obserwowanych w innych częściach Europy i świata, prognozowany jest dalszy dynamiczny, a wręcz wykładniczy wzrost działalności biur elastycznych w Warszawie.

Zgodnie z raportem JLL z lipca 2018 roku, Polska postrzegana jest jako świetne miejsce do inwestowania. Według rankingu US News & World Report, nasz kraj znajduje się na trzecim miejscu na świecie (i pierwszym w Europie) dla nowych inwestycji. Obiecująco prezentuje się również długoterminowa perspektywa polskiej gospodarki (według prognoz w latach 2018- 2020 PKB w Polsce rocznie będzie wzrastać średnio dwa razy szybciej w porównaniu do strefy euro: 3,6% vs 1,8%).

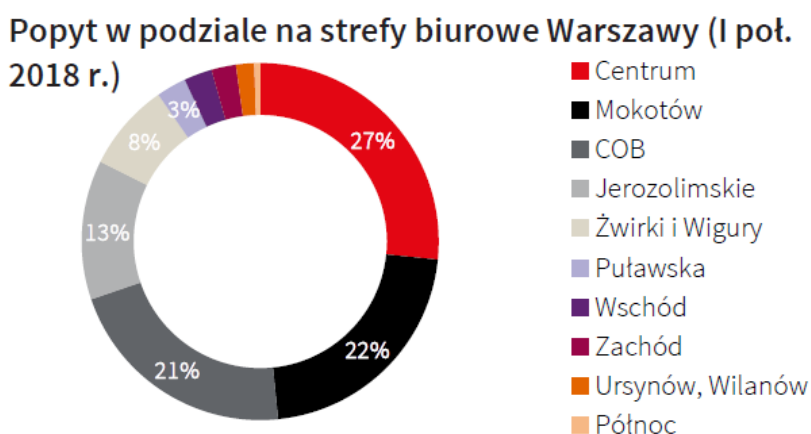
Tak dobre warunki rynkowe przekładają się na stale rosnące zainteresowanie wśród najemców. Warszawski rynek biurowy napędzany jest przede wszystkim przez trzy główne źródła popytu: nowe podmioty, które rozpoczynają swoją działalność w Warszawie; ekspansje najemców już obecnych na warszawskim rynku; oraz firmy, które przenoszą swoje

biura ze starych obiektów do nowoczesnych budynków biurowych (np. Komisja Nadzoru Finansowego, która wynajęła Piękną 2.0).

Warszawa zawdzięcza swoje świetne wyniki zróżnicowaniu firm aktywnych na rynku. Ogromnym zainteresowaniem biurami w stolicy wyróżniają się najemcy z sektora nowoczesnych usług biznesowych, doradztwa i bankowości, jak również operatorzy elastycznych miejsc pracy (21,5% całkowitego popytu w strefach centralnych w I połowie 2018 r.). Najwięcej powierzchni wynajęto w tzw. szerokim centrum. Rejony centralne preferowane są przez firmy wchodzące na rynek, które są skłonne zapłacić wyższy czynsz w zamian za przewagę w procesach rekrutacyjnych, szeroki zakres udogodnień i świetną dostępność komunikacji publicznej. Dodatkowo strefy centralne oferują szeroki wybór powierzchni w realizowanych projektach.

W pierwszej połowie 2018 r. popyt na biura w Warszawie wyniósł 424.700 m², co było wynikiem o 8% wyższym w porównaniu do I połowy 2017 r. Centrum było najbardziej popularną dzielnicą wśród najemców (wynajęto 113.000 m²), z czego podstrefy Zachodnia i Południowa dominowały pod względem wolumenu podpisanych umów. Wraz z COB (90.700 m²) i Mokotowem (92.600 m²) odpowiadały za 70% całkowitego popytu w Warszawie.

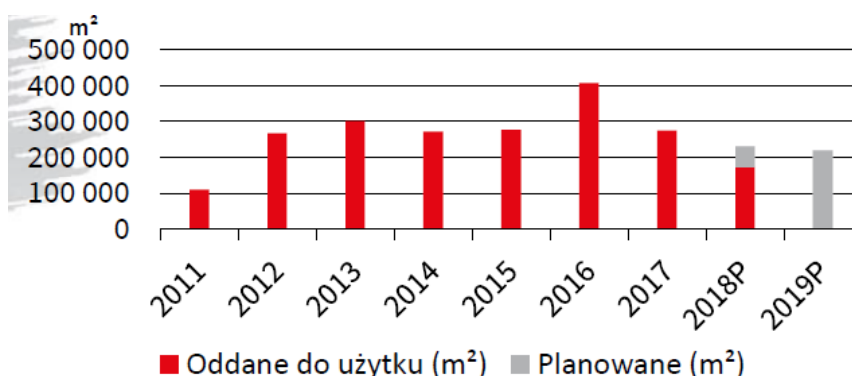
Rysunek 6. Popyt w podziale na strefy biurowe Warszawy (I połowa 2018 r.)



Źródło: Raport Jones Lang LaSalle, Warszawski Rynek Biurowy, Lipiec 2018

Zgodnie z raportem JLL, około 219.500 m² całkowitego popytu stanowiły nowe umowy w istniejących budynkach, natomiast kolejne 61.200 m² to przednajmy. Firmy zdecydowały się przedłużyć umowy na 101.600 m², a ekspansje wyniosły 42.400 m². W I połowie 2018 r. do użytku dodano 173.700 m² w 15 budynkach, kolejne 57.000 m² może zostać oddane do końca roku. Obecnie w budowie znajduje się 700.000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej z datą ukończenia do 2020 r. Zdaniem JLL Warszawa jest jednak jednym z najbardziej chłonnych rynków biurowych w Europie, dzięki czemu, zdaniem JLL, ten wolumen nie zachwieje równowagi pomiędzy podażą a popytem.

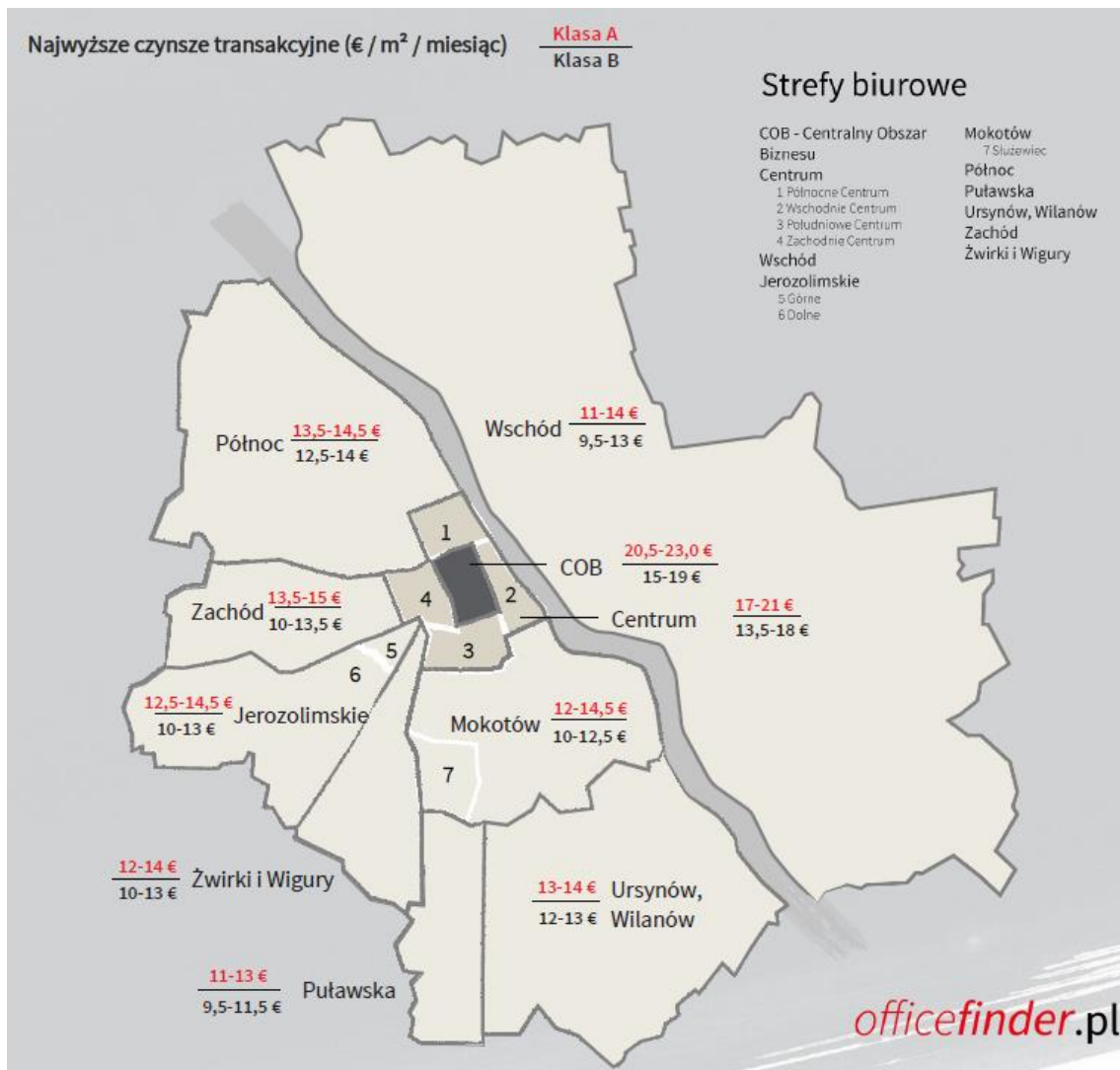
Rysunek 7. Nowa i planowana podaż w Warszawie



Źródło: Raport Jones Lang LaSalle, Warszawski Rynek Biurowy, Lipiec 2018

Zgodnie z raportem JLL, w pierwszym półroczu 2018 roku, współczynnik pustostanów w Warszawie jest w trendzie spadkowym i na koniec I poł. 2018 r. wyniósł 11,1%, co było wynikiem o 2.8 p.p. niższym w porównaniu do I poł. 2017 r. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w strefach centralnych osiągnął poziom 7,9% i jest najniższy od 2012 r. Udział dostępnych nowoczesnych powierzchni biurowych w strefach poza centrum wynosi 13,1%, a ze względu na ograniczoną nową podaż w tym obszarze możliwe są spadki w nadchodzących latach.

Rysunek 8. Najwyższe czynsze transakcyjne w Warszawie (€ / m² / miesiąc)



Źródło: Raport Jones Lang LaSalle, Warszawski Rynek Biurowy, Lipiec 2018

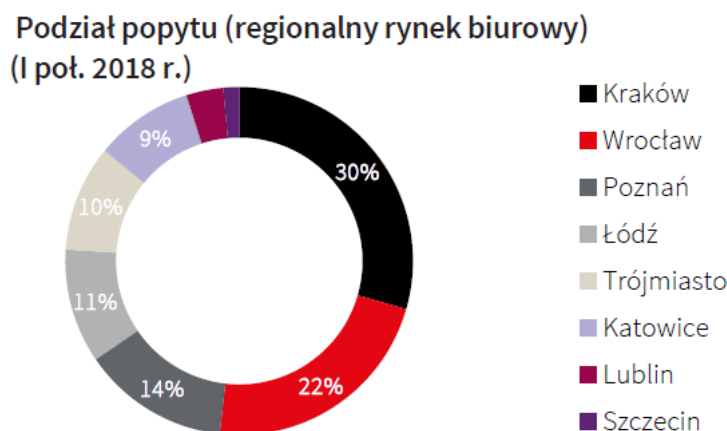
Najwyższe czynsze transakcyjne pozostały na niezmiennym poziomie w I poł. 2018 roku, z wyjątkiem Zachodniego Centrum. W związku z niskim wskaźnikiem pustostanów (znacznie poniżej średniej dla Warszawy) oraz bardzo wysokim popytem na biura, odnotowano w tym rejonie wzrost czynszów. W centrum Warszawy czynsze wynoszą obecnie 17,0-23,0 € / m² / miesiąc, a poza nim 11,0- 15,0 € / m² / miesiąc. Zdaniem JLL, w najbliższym czasie nie przewiduje się większych zmian stawek na warszawskim rynku najmu. Warto jednak zaznaczyć, że ze względu na rosnące koszty pracy oraz materiałów budowlanych można się spodziewać presji na wzrost czynszów.

Rynek powierzchni biurowej w Polsce (z wyłączeniem Warszawy)

Zgodnie z raportem JLL z lipca 2018 r. polskie miasta dynamicznie się rozwijają, a sektor nieruchomości komercyjnych stanowi istotny element tej zmiany. Korzyści wynikające z tworzenia nowych przestrzeni miejskich (tzw. placemaking) stają się coraz ważniejsze dla deweloperów, a niektóre nowe projekty, w szczególności te wielofunkcyjne, przyczyniają się do ożywienia danego obszaru. Do takich inwestycji należą np. Monopolis w Łodzi, Nowy Rynek w Poznaniu czy Unity Centre w Krakowie. Działania deweloperów i władz miasta pobudzają rozwój danego terenu, dzięki czemu staje się atrakcyjny dla firm, jak również odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności. Zmiana w podejściu do nowych projektów spowodowana była rosnącą świadomością i wymaganiami najemców oraz konkurencją pomiędzy deweloperami. Z kolei dynamiczny rozwój sektora nowoczesnych usług biznesowych w całej Polsce wpływa na wzrost aktywności deweloperskiej, a w konsekwencji, podaży na wszystkich głównych rynkach. Tak wysoka nowa podaż jest równoważona przez niezmiennie silne zapotrzebowanie na biura na rynkach regionalnych, szczególnie w Krakowie i Wrocławiu. Sektor bankowy dominuje w zestawieniu największych umów podpisanych w pierwszym półroczu i ta sytuacja może się utrzymać ze względu na planowane finalizacje kolejnych transakcji. Kraków pozostaje liderem wśród miast regionalnych i popyt na biura jest najwyższy właśnie w stolicy Małopolski. Na drugiej pozycji uplasował się niezwykle dynamiczny Wrocław (gdzie podaży biur w II kw. przekroczyła 1 milion m²). Mniejsze rynki, takie jak Poznań czy Łódź również odnotowują wysoki poziom popytu. To szczególnie ważne w przypadku Poznania, który tym samym

udowodnił, że rekordowe wyniki w 2017 roku nie były jednorazowym sukcesem, a zapowiedzią dalszego, stabilnego rozwoju. W rezultacie, łączny popyt na głównych rynkach biurowych poza Warszawą w I poł. 2018 r. wyniósł 261.800 m², z czego 55.000 m² stanowiły przednajmy, a 117.700 m² nowe umowy w istniejących budynkach. Odnowienia objęły 47.900 m², podczas gdy umowy ekspansji dotyczyły 41.200 m².

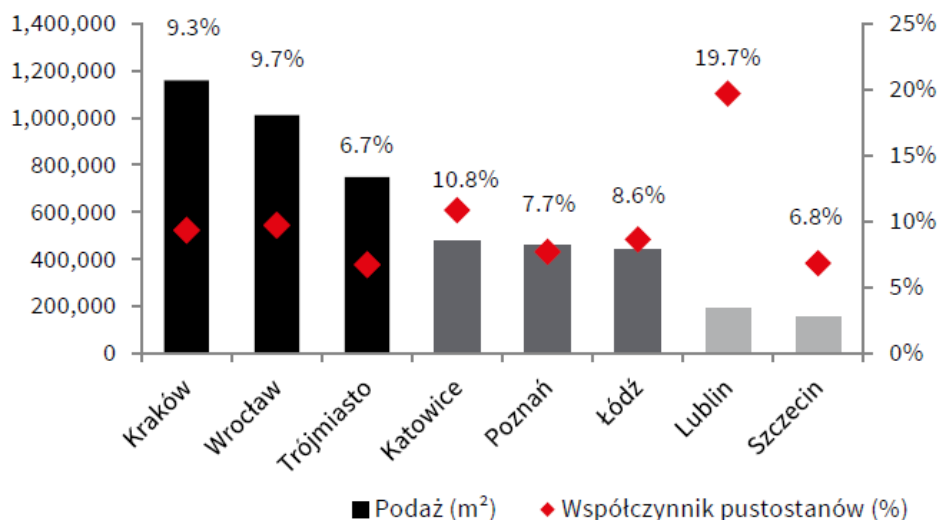
Rysunek 9. Podział popytu (regionalny rynek biurowy)



Źródło: Raport JLL, Rynek Biurowy w Polsce Lipiec 2018 r.

Zgodnie z raportem JLL z lipca 2018 r. duże zainteresowanie nowoczesnymi biurami skutkuje wzmożoną aktywnością deweloperską na polskim rynku. W I poł. 2018 ukończono 256.100 m² powierzchni biurowej, co przekłada się na 36% wzrost rok do roku. W miastach regionalnych w realizacji jest obecnie 1,1 miliona m² powierzchni biurowej, a spadek poziomu pustostanów pokazuje, że jest zapotrzebowanie na nowe inwestycje. Aktywność budowlana koncentruje się głównie w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Te trzy ośrodki skupiają aż 70% wolumenu realizowanej nowej podaży, niemniej jednak wszystkie miasta regionalne odnotowały wzrost aktywności deweloperskiej. Łączny współczynnik pustostanów w głównych miastach regionalnych w II kw. 2018 r. był stabilny i wyniósł 9,3%. Wynika to silnego popytu na biura, zwłaszcza ze strony sektora nowoczesnych usług biznesowych, połączonego ze znaczną nową podażą wchodzącą na rynek. Pięć z ośmiu głównych rynków regionalnych odnotowało spadek współczynników pustostanów z kwartału na kwartał. Największe z nich odnotowano w Szczecinie (1,4 p.p.) i Katowicach (1,2 p.p.). Z kolei, wzrost odnotowano we Wrocławiu i Lublinie.

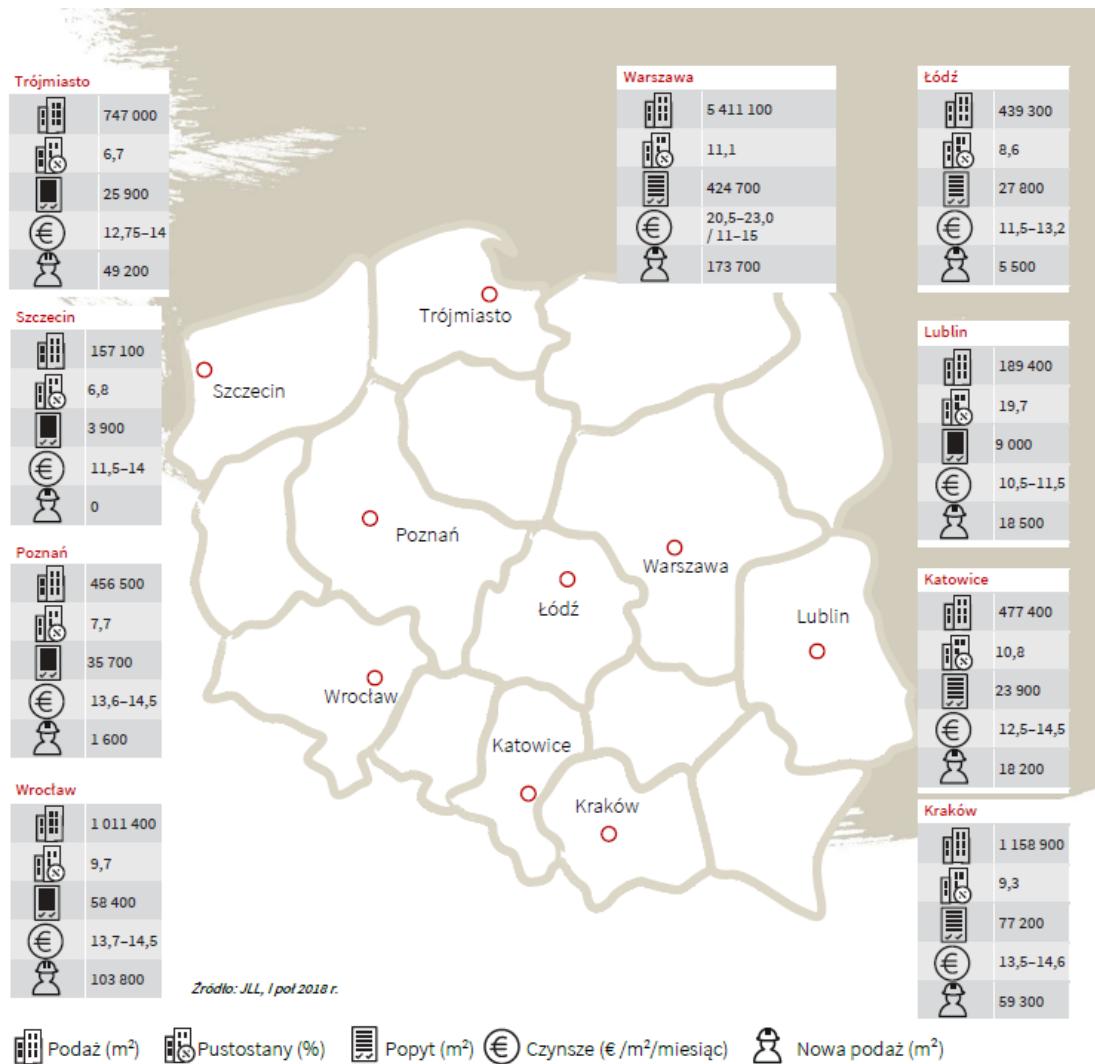
Rysunek 10. Podaż vs. współczynnik pustostanów w I poł. 2018 r.



Źródło: Raport JLL, Rynek Biurowy w Polsce Lipiec 2018 r.

Zgodnie z raportem JLL czynsze w większości miast regionalnych utrzymują się na stabilnym poziomie. W pierwszym kwartale 2018 roku można było zaobserwować również tendencję wzrostową poziomu czynszów w trzech miastach. Były to Katowice (stawki na poziomie 12,5-14,5 € / m² / miesiąc), Poznań (13,6-14,5 € / m² / miesiąc) i Szczecin (€ 11,5-14 / m² / miesiąc). Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne charakteryzują Kraków (13,5 - 14,6 € / m² / miesiąc) i Wrocław (13,7 - 14,5 € / m² / miesiąc), podczas gdy najniższe odnotowuje Lublin (10,5 - 11,5 € / m² / miesiąc). Zdaniem JLL w nadchodzących kwartałach mogą nastąpić kolejne niewielkie zmiany.

Rysunek 11. Rynek biurowy w Polsce w I połowie 2018 (zbiornicze dane)



Źródło: Raport JLL, Rynek Biurowy w Polsce Lipiec 2018 r.

Rynek inwestycyjny

Zgodnie z raportem CBRE – rynek inwestycyjny w Polsce w I półroczu 2018 r., pierwsza połowa 2018 roku była najaktywniejszym okresem sześciu miesięcy w historii polskiego rynku inwestycyjnego. Wolumen, napędzany przez znaczące transakcje portfelowe, wyniósł prawie 3,36 mld EUR. Aktywność inwestycyjna w ciągu ostatnich sześciu miesięcy przekroczyła wartość dla drugiej połowy 2017 roku o 1,6%, który był najbardziej aktywny okresem do tej pory. Ponadto obecny rozmiar rynku przekroczył 5-letnią średnią o 79%. Podobnie jak w poprzednich latach nieruchomości handlowe nadal są na szczycie listy zainteresowań inwestorów. Na 1,88 mld EUR wolumenu transakcji, ponad połowa całkowitej wielkości należała do tej klasy aktywów. Sektor biurowy znalazł się na drugim miejscu, co stanowiło więcej niż 30% całkowitej aktywności rynku inwestycyjnego. Przeważał udział transakcji poza Warszawą, przy czym ich udział spadł o 13 % do 56% rynku. Zapotrzebowanie na projekty z sektora logistycznego pozostało stabilne na poziomie blisko 13% całkowitej działalności inwestycyjnej w pierwszej połowie 2018 roku.

Presja na obniżenie stóp kapitalizacji (yield)

Zdaniem CBRE stopy kapitalizacji pozostają pod silną presją na ich obniżenie w prawie wszystkich klasach aktywów ze względu na nadmiar popytu. Dla najlepszych obiektów handlowych i biurowych, stawki kapitalizacji (yield) szacuje się na 5,00% i prognozuje się, że spadną poniżej tych poziomów w drugiej połowie 2018 roku. W przeciwieństwie do sektora detalicznego, rynek inwestycji biurowych został zdominowany przez transakcje dotyczące pojedynczych aktywów, co odpowiadało za 60% całkowitego obrotu w sektorze. W odniesieniu do sektora biurowego, działalność inwestycyjna na rynkach regionalnych wciąż przeważa, przy czym udział warszawskiego rynku w obrotach ogółem wzrasta. Biorąc pod uwagę projekty realizowane w centrum Warszawy z terminem ich zakończenia przed 2020 rokiem, aktywność inwestycyjna w Warszawie powinna wzrosnąć. Inwestorzy koncentrują się na obszarach centralnych Warszawy w zakresie aktywów reprezentujących najlepsze lokalizacje i aktywów o wysokiej wartości dodanej.

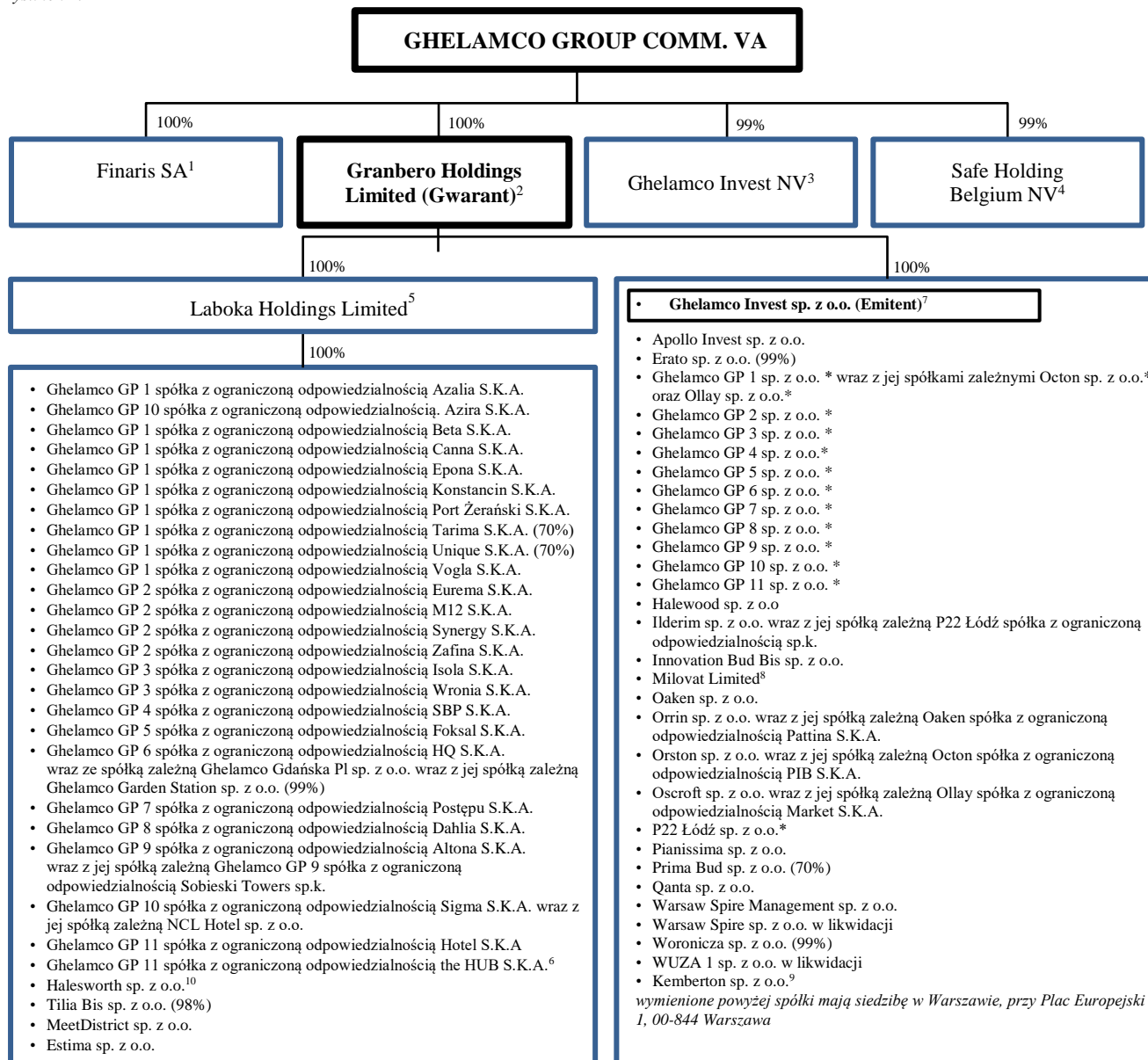
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE GHELAMCO

Grupa Ghelamco

Emitent oraz Gwarant są podmiotami należącymi do grupy kapitałowej, w której podmiotem kontrolującym jest Ghelamco Group Comm. VA utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Spółka Ghelamco Group Comm.VA. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusz powierniczy Stak Pater, który posiada 100% udziałów i 100% głosów w Ghelamco Comm. VA. 100% udziałów w funduszu powierniczym mają Paul Gheysens oraz Ria Vandoorne. Emitent nie posiada podmiotów zależnych.

Poniżej przedstawiona została pozycja Emitenta i Gwaranta w Grupie Ghelamco.

Rysunek 1.



¹ utworzona zgodnie z prawem Luksemburga z siedzibą 10A Rue Henri M. Schnadt; L-2530 Luksemburg,

² utworzona zgodnie z prawem Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr, posiada także spółki zależne Laboka Holdings Limited oraz Esperola LTD, utworzone zgodnie z prawem Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr,

³ dawniej I.R.C. NV, utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, posiada podmioty zależne,

⁴ utworzona zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, Safe Holding Belgium NV, posiada podmioty zależne,

⁵ utworzona zgodnie z prawem Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr,

⁶ dawniej Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.,

⁷ Emitent nie posiada spółek zależnych,

⁸ utworzona zgodnie z prawem Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr,

⁹ współnikami w spółce są spółki Oaken sp. z o.o., Oscroft sp. z o.o., Orrin sp. z o.o., Orston sp. z o.o., Ilderim sp. z o.o. oraz Earto sp. z o.o., które posiadają po 9% udziałów, a łącznie 54% udziałów. Adres siedziby spółki: ul. Grzybowska 2 lok. 29, 00-131 Warszawa,

¹⁰ w dniu 18 maja 2018 r. w spółce Halesworth sp. z o.o. została zmieniona umowa spółki, w tym nazwa spółki na Ghelamco GP 16 sp. z o.o., która będzie obowiązywać od daty wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym,

* komplementariusz dla spółek S.K.A. oraz sp. k.

Źródło: Emitent.

Emitentowi ani Gwarantowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta lub Gwaranta.

Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa i forma prawna:Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kraj siedziby:Polska

Siedziba i adres:plac Europejski 1, 00-844 Warszawa

Telefon:+48 22 455 16 00

Email:poland@ghelamco.com

Strona internetowa:<http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>

KRS:0000185773

REGON:015623181

NIP:5213277751

Emitent został utworzony na czas nieokreślony jako spółka celowa odpowiedzialna za pozyskiwanie finansowania dla działalności Grupy Gwaranta w Polsce w dniu 10 grudnia 2003 r. pod nazwą Dynamic Invest sp. z o.o. Rejestracja spółki nastąpiła w dniu 5 stycznia 2004 r. W dniu 20 kwietnia 2011 r. nastąpiła zmiany nazwy Emitenta z Dynamic Invest sp. z o.o. na Ghelamco Invest sp. z o.o. Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 185773.

Emitent prowadzi działalność na podstawie i zgodnie z przepisami prawa polskiego, w szczególności KSH.

Zmiana umowy spółki

W dniu 5 kwietnia 2018 r. Zgromadzenie Wspólników Emitenta („Zgromadzenie Wspólników”) podjęło uchwałę w sprawie zmiany dotychczasowej umowy spółki Emitenta, poprzez uchylenie jej całej dotychczasowej treści i przyjęcie nowego tekstu jednolitego umowy spółki Emitenta („Nowa Umowa Spółki”). Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji Nowej Umowy Spółki w dniu 14 maja 2018 r.

Nowa Umowa Spółki wprowadziła radę nadzorczą w strukturze korporacyjnej Emitenta. Zgodnie z Nową Umową Spółki, rada nadzorcza składa się z 3 do 5 członków powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników i sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta we wszystkich dziedzinach jego działalności. Członkowie rady nadzorczej są powoływani na czas nieokreślony. Do kompetencji rady nadzorczej należy również powoływanie i odwoływanie członków komitetu audytu zgodnie z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach oraz ustalenie regulaminu jego funkcjonowania. Informacja o podjęciu przez Zgromadzenie Wspólników uchwały dotyczącej Nowej Umowy Spółki została opublikowana przez Emitenta w dniu 5 kwietnia 2018 r. w systemie ESPI oraz na Stronie Internetowej w zakładce „Raporty bieżące”. Ponadto, informacja o zarejestrowaniu Nowej Umowy Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym, również została opublikowana przez Emitenta w dniu 15 maja 2018 r. w systemie ESPI oraz na Stronie Internetowej w zakładce „Raporty bieżące”. Treść Nowej Umowy Spółki stanowi Załącznik 4 do Prospektu.

Ponadto, w dniu 5 czerwca 2018 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie zmiany Nowej Umowy Spółki Emitenta, poprzez zmianę §23.1 i nadanie mu następującego nowego brzmienia:

„§ 23.1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów, o ile kodeks spółek handlowych lub niniejszy akt nie przewidują warunków surowszych. W przypadku równości głosów przeważający jest głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.”

Powyższa zmiana Nowej Umowy Spółki została wpisana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 1 sierpnia 2018 r.

Kapitał zakładowy Emitenta

Do dnia 30 listopada 2012 r., kapitał zakładowy Emitenta wynosił 50.000 PLN. W dniu 30 listopada 2012 r. kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 10.150.000 PLN, tj. do kwoty 10.200.000 PLN, poprzez utworzenie 20.300 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy.

W dniu 18 marca 2013 r., kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 7.850.000 PLN, tj. do kwoty 18.050.000 PLN, poprzez utworzenie 15.700 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy.

W dniu 4 września 2013 r. kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 7.h PLN, tj. do kwoty 25.150.000 PLN, poprzez utworzenie 14.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy.

Obecnie wyemitowany kapitał zakładowy Emitenta wynosi 25.150.000 PLN i dzieli się na 50.300 równych i niepodzielnych udziałów po 500 PLN każdy. Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających pierwszeństwa do objęcia w przyszłości akcji nowych emisji, dlatego też nie istnieją podstawy do przewidywania zmian kapitału zakładowego Emitenta w wyniku realizacji przez obligatariuszy swoich uprawnień.

Przedmiot działalności Emitenta

Przedmiot i cel działalności Emitenta został wskazany w par. 7.1 Umowy Spółki i obejmuje: (i) działalność holdingów finansowych, (ii) pozostałą finansową działalność usługową, gdzie indziej niesklasyfikowaną, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, (iii) pozostałe pośrednictwo pieniężne oraz (iv) pozostałe formy udzielania kredytów.

Kontrola Emitenta

Emitent jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Gwaranta. Kontrola sprawowana przez Gwaranta ma charakter kapitałowy. Gwarant posiada 100% udziałów Emitenta i 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta.

Mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli Gwaranta nad Emitentem wynikają z przepisów bezwzględnie obowiązujących. W zakresie znanym Emitentowi, Gwarant przestrzega bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego dotyczących takich mechanizmów.

Emitentowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w kontroli Emitenta.

Podstawowe informacje o Gwarancie

Nazwa i forma prawna:Granbero Holdings Limited

Kraj siedziby:Cypr

Siedziba i adres:Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105 Limassol, Cypr

Telefon:+357 258 75 880

Email:poland@ghelamco.com

Strona internetowa:<http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>

Numer rejestracyjny:0000183542

Gwarant został utworzony na czas nieokreślony jako spółka holdingowa dla projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę Ghelamco na terenie Polski w dniu 31 sierpnia 2006 r. w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z przepisami prawa cypryjskiego (*limited liability company* wg Prawa Spółek Cypryjskich Cap. 113). Spółka została zarejestrowana w cypryjskim rejestrze handlowym pod numerem 183542 w dniu 8 września 2006 r.

Gwarant prowadzi działalność na podstawie i zgodnie z przepisami prawa cypryjskiego.

Kapitał zakładowy Gwaranta

Gwarant na dzień utworzenia wyemitował kapitał zakładowy w formie 1.000 udziałów zwykłych o wartości jeden funt cypryjski za jeden udział. Na dzień rejestracji kapitał został w całości pokryty wkładem pieniężnym. W dniu 12 września 2006 r. dokonano konwersji kapitału na walutę euro. Począwszy od tej daty kapitał podstawowy Gwaranta dzielił się na 1.731 udziałów zwykłych o wartości nominalnej 1 EUR za udział.

Podwyższenie kapitału zakładowego Gwaranta nastąpiło w drodze aportu udziałów w 42 spółkach utworzonych zgodnie z przepisami prawa polskiego w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością. Były to tzw. spółki specjalnego przeznaczenia utworzone w celu realizacji projektów inwestycyjnych o charakterze deweloperskim. Wskutek rejestracji podwyższenia kapitału objęto: (i) 4.000 udziałów o jednostkowej wartości nominalnej 1 EUR i objętych z agio emisyjnym na poziomie 1.879,5387 przypadającym na każdy udział i (ii) 4.000 udziałów o jednostkowej wartości nominalnej 1 EUR i objętych z agio emisyjnym na poziomie 6.286,50 EUR przypadającym na każdy udział.

Następnie w roku 2012 kapitał zakładowy Gwaranta został podwyższony do kwoty 9.731 EUR i dzielił się na 9.731 równych i niepodzielnych udziałów po 1.00 EUR każdy. Udziały zostały w pełni opłacone. Z kolei w roku 2016 kapitał zakładowy Gwaranta został dwukrotnie podwyższony, najpierw do kwoty 10.354,00 EUR i dzielił się na 10.354 równych i niepodzielnych udziałów po 1.00 EUR każdy, a następnie do kwoty 67.335,00 EUR i dzieli się na 67.335 równych i niepodzielnych udziałów po 1.00 EUR każdy. Udziały zostały w pełni opłacone.

Obecnie kapitał zakładowy Gwaranta wynosi 67.335,00 EUR i dzieli się na 67.335 równych i niepodzielnych udziałów po 1.00 EUR każdy.

Wielkość wyemitowanego kapitału odpowiada kapitałowi zakładowemu. Kapitał zakładowy Gwaranta został opłacony w całości.

Udziały w pierwotnym lub jakimkolwiek podwyższonym kapitale zakładowym mogą być podzielone na różne rodzaje oraz mogą im służyć różne uprzywilejowane prawa, przywileje, warunki lub ograniczenia, w szczególności w zakresie dywidend, prawa głosu lub innych kwestii.

Przedmiot działalności Gwaranta

Przedmiot i cel działalności Gwaranta został wskazany w par. 3 umowy spółki Gwaranta z dnia 31 sierpnia 2006 r. i obejmuje m.in. (i) prowadzenie działalności inwestycyjnej w tym nabywanie i zbywanie dłużnych papierów wartościowych, (ii) świadczenie wszelkiego rodzaju usług finansowych oraz (iii) pożyczanie środków finansowych na dowolne cele wspólnie z innymi podmiotami lub osobno, udzielanie gwarancji lub innych zabezpieczeń.

Kontrola Gwaranta

Gwarant jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Ghelamco Group Comm. VA., która jest spółką holdingową stojącą na czele holdingu inwestycyjnego Grupy Ghelamco, działającej jako inwestor i deweloper na rynku nieruchomości w Belgii, Francji, Polsce, Rosji. Kontrola sprawowana przez Ghelamco Group Comm.VA. ma charakter kapitałowy. Ghelamco Group Comm.VA. posiada 100% udziałów i 100% głosów w Gwarancie. Spółka Ghelamco Group Comm.VA. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusz powierniczy Stak Pater, który posiada 100% udziałów i 100% głosów w Ghelamco Comm. VA. Kontrola funduszu powierniczego Stak Pater ma charakter kapitałowy. 100% udziałów w funduszu powierniczym mają Paul Gheysens oraz Ria Vandoorne.

Mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli nad Gwarantem wynikają z przepisów bezwzględnie obowiązujących. W zakresie znanym Gwarantowi, Ghelamco Group Comm.VA. przestrzega bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa cypryjskiego dotyczących takich mechanizmów.

Gwarantowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w kontroli Gwaranta.

OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY GHELAMCO

Działalność Grupy Ghelamco w Polsce

Podsumowanie działalności

Grupa Ghelamco jest wiodącym europejskim inwestorem, deweloperem i generalnym wykonawcą w branży nieruchomości (źródło: Book of Lists, wg zbudowanych m² brutto w latach 2010-2016), budynek Warsaw Spire został zdobywcą najbardziej prestiżowej nagrody w branży nieruchomości MIPIM Awards 2017 w kategorii „Best Office & Business Development” na międzynarodowych targach nieruchomości w Cannes. Grupa Ghelamco jest także liderem zrównoważonego budownictwa w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej (certyfikaty Green Leadership Building of the Year dla projektu Warsaw Spire (2017)). Grupa Ghelamco działa na światowym rynku nieruchomości od ponad 32 lat, z czego w Polsce od 26 lat. Od początku swojej działalności w Polsce Grupa Ghelamco dostarczyła ponad 630 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej oraz magazynowej, a w latach 2002-2018 sprzedała 23 projekty komercyjne o łącznej wartości 1.608,9 mln EUR (w tym 50% akcji spółki posiadającej budynek wieżowy A projektu Warsaw Spire). Działalność Grupy Ghelamco obejmuje wszystkie fazy tworzenia projektów deweloperskich, począwszy od zakupu gruntów poprzez planowanie i koordynację budowy aż do sprzedaży lub wynajmu.

Grupę Ghelamco w Polsce reprezentuje Grupa Gwaranta odpowiedzialna za realizację projektów inwestycyjnych, w tym Emitent odpowiadający za finansowanie realizacji projektów inwestycyjnych przez Grupę Ghelamco w Polsce. Pozostałe spółki z Grupy Gwaranta zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą innej działalności gospodarczej niż ta, która wynika z projektu, do którego zostały przypisane.

Główne obszary działalności

Grupa Ghelamco prowadzi działalność w następujących sektorach rynku nieruchomości: (i) biura, (ii) mieszkania (o podwyższonym standardzie), (iii) nieruchomości detaliczne i (iv) centra dystrybucyjne.

Na Dzień Prospektu Grupa Ghelamco prowadzi działalność w czterech wyodrębnionych obszarach:

- holding inwestycyjny – inwestycje w projekty deweloperskie w Belgii, Francji, Polsce i w Rosji oraz inwestycje wewnątrzgrupowe spółki (tzw. wehikuly finansowe);
- holding deweloperski – międzynarodowe spółki zajmujące się usługami budowlanymi, inżynieryjnymi oraz deweloperskimi na rzecz holdingu inwestycyjnego;
- holding portfelowy – pozostała działalność i inwestycje w nieruchomości kontrolowane przez głównych udziałowców;
- fundusz inwestycyjny nieruchomości – został utworzony pod koniec 2016 r., jego celem jest przede wszystkim utrzymywanie projektów nieruchomościowych przez dłuższy czas jako produktów generujących dochód. W przyszłości pozwoli to holdingowi inwestycyjnemu zrealizować i sprzedać ukończone projekty, dla których w ostatnich latach zoptymalizowano najem projektów.

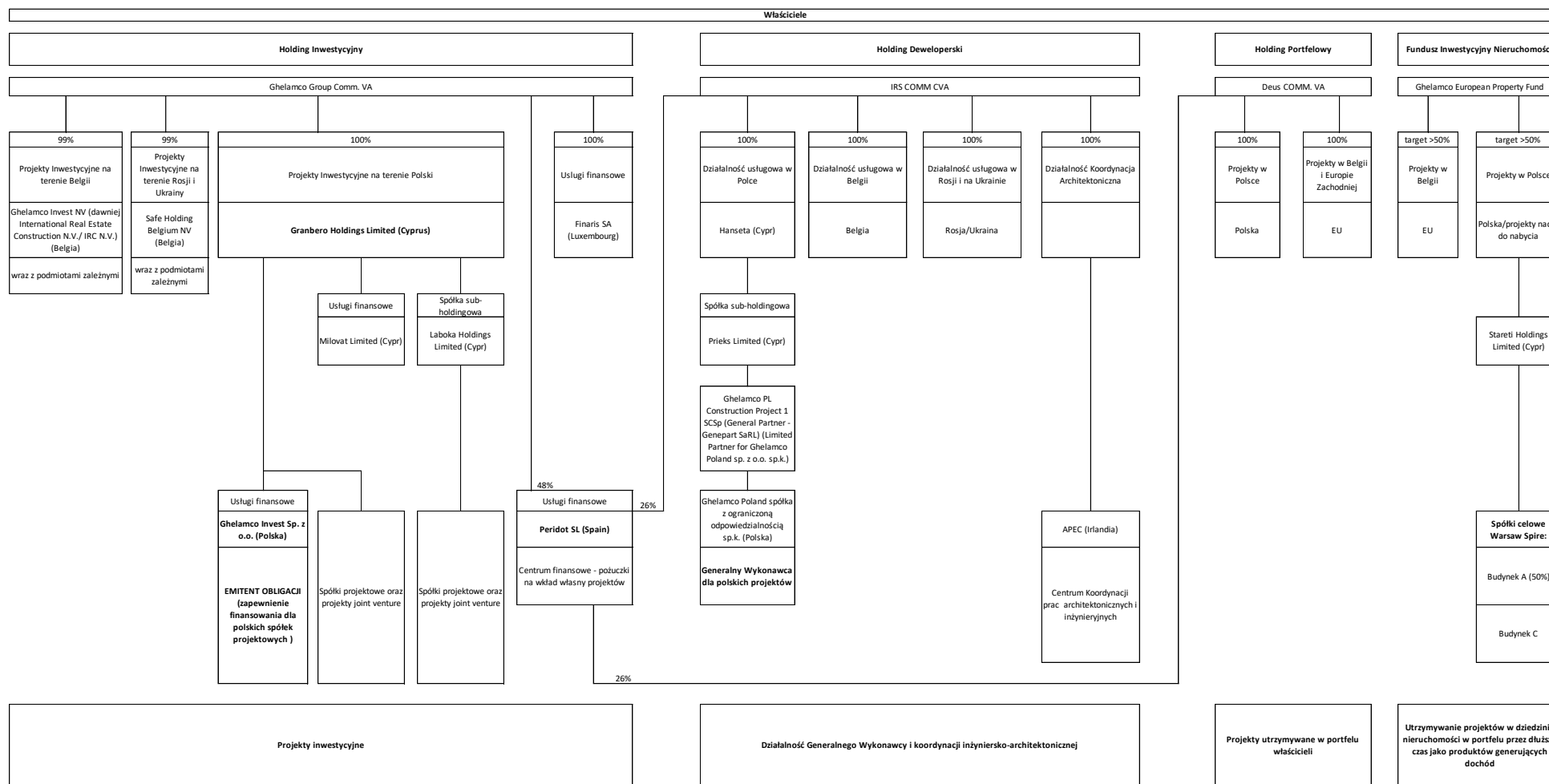
Emitent i Gwarant prowadzą działalność w ramach holdingu inwestycyjnego, przy czym Emitent jest spółką zależną od Gwaranta i spółką celową odpowiedzialną za pozyskiwanie finansowania dla działalności Grupy Gwaranta. Gwarant wraz z Podmiotami Zależnymi (w tym Emitentem) tworzy Grupę Gwaranta, sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe i podlega bezpośrednio Ghelamco Group Comm. VA., spółce prawa belgijskiego, stojącej na czele holdingu inwestycyjnego i działającej jako inwestor i deweloper (struktura organizacyjna Grupy Ghelamco została przedstawiona w rozdziale „Ogólne informacje o Grupie Ghelamco – Grupa Ghelamco”). Działalność Emitenta oraz Grupy Gwaranta została opisana w rozdziałach „Działalność Emitenta” i „Działalność Grupy Gwaranta” poniżej.

Grupa Ghelamco działa na rynku belgijskim, francuskim, polskim i rosyjskim.

Schemat organizacyjny

Poniżej został przedstawiony schemat organizacyjny Grupy Ghelamco uwzględniający wszystkie obszary jej działalności:

Rysunek 12.



Źródło: Emitent.

Historia Grupy Ghelamco i Grupy Gwaranta

Grupa Ghelamco została założona w Belgii w 1985 roku, gdzie rozpoczęła działalność jako generalny wykonawca, skupiając się na nieruchomościach przemysłowych. Wraz z rozwojem działalności Grupa Ghelamco zaczęła również świadczyć usługi deweloperskie w segmencie małych biur i mieszkań w Belgii. Na początku lat dziewięćdziesiątych XX w., Grupa Ghelamco dostrzegła potencjał rozwojowy w segmencie biurowym, magazynowym i mieszkaniowym (o podwyższonym standardzie) w Polsce, co było początkiem ekspansji na tym rynku. W 2005 roku, Grupa Ghelamco rozpoczęła działalność na rynku budowy centrów dystrybucyjnych w Rosji i na Ukrainie. Nastąpił również rozwój działalności Grupy Ghelamco na rynku detalicznym i projektów urbanistycznych w Belgii i Francji.

Do połowy 2006 roku udziałowcem polskich Spółek Projektowych była głównie belgijska spółka Belgian Trading Company NV. W połowie 2006 roku Zarząd Ghelamco Group Comm. VA podjął decyzję o utworzeniu spółki Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze jako udziałowca dla wszystkich polskich spółek z holdingu inwestycyjnego. Udziały polskich Spółek Projektowych zostały następnie wniesione aportem do Gwaranta.

W latach 2007-2011, Gwarant dokonał sprzedaży udziałów w następujących Spółkach Projektowych: (i) Service Invest sp. z o.o. (odpowiedzialnej za realizację projektu Trinity Park II), (ii) Trade Invest Company sp. z o.o. (odpowiedzialnej za realizację projektu Prosta Office Center), (iii) Concept Invest sp. z o.o. (odpowiedzialnej za realizację projektu Bema Plaza), (iv) Horizon Investment sp. z o.o. (odpowiedzialnej za realizację projektu Marynarska Business Park) i (v) Best Invest sp. z o.o. (odpowiedzialnej za realizację projektu Crown Square).

W latach 2011-2013 Zarząd Gwaranta dokonał zmiany struktury Grupy Gwaranta poprzez nabycie jako jedyny inwestor certyfikatów inwestycyjnych zamkniętych funduszy inwestycyjnych CC26 FIZ oraz CC28 FIZ zarządzanych przez Copernicus Capital TFI S.A. W tych latach, Gwarant i jego Podmioty Zależne dokonały wniesienia udziałów i akcji w licznych Spółkach Projektowych do funduszu CC26 FIZ i CC28 FIZ w zamian za certyfikaty inwestycyjne tych funduszy.

W roku 2015 zostały dokonane następane zmiany w strukturze Grupy Gwaranta polegające na: (i) przeniesieniu lub zbyciu wszystkich spółek znajdujących się w funduszu CC26 FIZ na rzecz funduszu CC28 FIZ, (ii) przejęciu czterech Spółek Projektowych przez Ghelamco GP4 sp. z o.o., (iii) przejęciu 15 Spółek Projektowych przez Innovation Bud Bis sp. z o.o. oraz (iv) zawiązaniu nowej spółki ESPRESSIVIO sp. z o.o. w wyniku połączenia trzech Spółek Projektowych. W dniu 29 października 2015 r. została również zawarta umowa spółki pod firmą Ghelamco Polish Project 1 SCSp pomiędzy CC28 FIZ oraz Finaris S.A., a w dniu 23 listopada 2015 r. CC28 FIZ wniósł aportem w zamian za udziały w podwyższonym kapitale tej spółki akcje spółki Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Woronicza S.K.A. wraz z jej spółką zależną Ghelamco GP2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof sp.k.

W roku 2016 zostały dokonane następane zmiany w strukturze Grupy Gwaranta polegające na: (i) utworzeniu następujących spółek pod prawem cypryjskim: Laboka Holdings Limited, Stareti Holdings Limited, Esperola LTD, wszystkie z siedzibą w Limassol, Cypr, (ii) przekształceniu Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A. w Tilia Bis sp. z o.o. i połączenie poprzez przejęcie spółki ACG 1 sp. z o.o., (iii) utworzenie spółek Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Epona S.K.A., Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A., Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 6, Pianissima sp. z o.o., Ilderim sp. z o.o., Qanta sp. z o.o., Warsaw Spire Management sp. z o.o. oraz w ramach umowy joint venture spółki P22 Łódź sp. z o.o. oraz P22 Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., (iv) nabyciu udziałów w nowych spółkach: Octon sp. z o.o., Orston sp. z o.o., Ollay sp. z o.o., Oscroft sp. z o.o., Oaken sp. z o.o., Orrin sp. z o.o. oraz (v) wniesieniu funduszu CC28 FIZ do spółki Esperola LTD, sprzedaż Spółek Projektowych przez CC28 FIZ do Laboka Holdings Limited.

W roku 2017 zostały dokonane następujące zmiany w strukturze Grupy Gwaranta: (i) w wyniku podziału majątku spółki posiadającej projekt Warsaw Spire wniesiono aporty na podwyższenie kapitałów zakładowych w spółkach: Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A., Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 2 S.K.A. oraz Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 6 S.K.A., (ii) zbyciu udziałów w Stareti Holdings Limited wraz z jej spółkami zależnymi tj. Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A., Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 2 S.K.A. oraz Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 6 S.K.A. do Ghelamco European Property Fund, (iii) zmiana nazwy spółki Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A. na Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A., (iv) nabyciu spółki Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Hotel S.K.A., spółki Halesworth sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Halewood sp. z o.o. (w dniu 18 maja 2018 r. Granbero Holdings Limited nabył 100% udziałów w spółce Halewood sp. z o.o.), jak również pozostałych 60% udziałów w Apollo Invest sp. z o.o., (v) przekształcenie spółki Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Woronicza S.K.A. w Woronicza sp. z o.o., (vi) połączenie poprzez przejęcie spółek Espressivio sp. z o.o. i Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof sp. k. przez spółkę Woronicza sp. z o.o., (vii) utworzenie spółki MeetDistrict sp. z o.o., Warsaw Spire sp. z o.o., Estima sp. z o.o. (viii) zlikwidowaniu spółek Expert sp. z o.o., Industrial sp. z o.o. oraz CC28 FIZ; ix) połączenie poprzez przejęcie

spółek Bellona Bema 87 sp. z o.o. i Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A. przez spółkę Erato sp. z o.o.; x) sprzedaż spółki Ghelamco Nowa Formiernia sp. z o.o. oraz xi) utworzenie nowych spółek celowych.

W dniu 5 czerwca 2018 r. w spółce Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. dokonano przeniesienia ogółu praw i obowiązków jedyne go komplementariusza na rzecz Halesworth sp. z o.o. (obecnie Ghelamco GP 16 sp. z o.o. – na Dzień Prospektu nazwa zmieniona nie zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym); w spółce Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. dokonano przeniesienia ogółu praw i obowiązków jedyne go komplementariusza na rzecz Ghelamco GP 10 sp. z o.o., co zostało już ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym; w spółce Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. dokonano przeniesienia ogółu praw i obowiązków jedyne go komplementariusza na rzecz Ghelamco GP 2 sp. z o.o. (zmiana nazw spółek będzie obowiązywać od daty wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym).

W dniu 18 maja 2018 r. spółka Laboka Holdings Limited dokonała sprzedaży udziałów w spółce Halesworth sp. z o.o. (obecnie Ghelamco GP 16 sp. z o.o. – na Dzień Prospektu nazwa zmieniona nie zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym) na rzecz Granbero Holdings Limited. Ponadto, w dniu 18 maja 2018 r. Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. zawiązała nową spółkę NCL Hotel sp. z o.o. (na Dzień Prospektu utworzenie nowej spółki nie zostało wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym).

Szczegółowe opisy powyższych zmian w strukturze Grupy Gwaranta oraz innych znaczących zdarzeń po dacie bilansowej zostały przedstawione w rozdziale „*Informacje finansowe – Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej – Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej*” oraz „*Informacje finansowe – Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej – Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej*”.

Historia Emitenta

Emitent został utworzony na czas nieokreślony jako spółka celowa odpowiedzialna za pozyskiwanie finansowania dla działalności Grupy Gwaranta w Polsce w dniu 10 grudnia 2003 r. pod nazwą Dynamic Invest sp. z o.o. Rejestracja spółki nastąpiła w dniu 5 stycznia 2004 r. W dniu 20 kwietnia 2011 r. nastąpiła zmiany nazwy Emitenta z Dynamic Invest sp. z o.o. na Ghelamco Invest sp. z o.o.

Działalność Emitenta

Podsumowanie działalności

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia wyłącznie w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystania tych środków na:

- (i) finansowanie kosztów emisji obligacji,
- (ii) zabezpieczenie płatności kwoty odsetek,
- (iii) finansowanie lub refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości gruntowych,
- (iv) finansowanie lub refinansowanie kosztów przeprowadzenia projektów budowlanych i inżynierskich,
- (v) zapewnienie alternatywnego finansowania projektów w sektorze nieruchomości,
- (vi) wsparcie finansowe ewentualnych przejęć innych podmiotów działających w sektorze nieruchomości,
- (vii) finansowanie poniesienia dodatkowych kosztów na zwiększenie wartości istniejących projektów należących do Podmiotów Zależnych lub realizowanych w ramach joint venture z podmiotami niekontrolowanymi przez Grupę Gwaranta w Polsce,
- (viii) spłatę pożyczek i kredytów udzielonych Spółkom Projektowym,
- (ix) spłatę dotychczasowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta,
- (x) dalsze finansowanie, które zostanie udzielone podmiotom wchodzącym w skład Grupy Gwaranta.

Pozyskane przez Emitenta środki z emisji obligacji przeznaczone są na realizację projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Grupę Gwaranta w Polsce. Celowość dokonywania emisji obligacji przez Emitenta wynika z przyjętego przez Grupę Gwaranta modelu finansowania grupy kapitałowej. Globalne określenie potrzeb finansowych Grupy Gwaranta i ich zaspakajanie poprzez wyodrębniony w ramach grupy kapitałowej podmiot jest, w opinii Emitenta, najbardziej efektywnym sposobem zarządzania przepływami wewnątrzgrupowymi. Po pozyskaniu niezbędnych środków, których wielkość określona jest na poziomie Grupy Gwaranta, następuje ich dystrybucja do poszczególnych Spółek Projektowych. Pozyskanie środków przez Emitenta pozwala na ich alokację w zależności od potrzeb poszczególnych Spółek Projektowych. Ponadto, taki sposób finansowania pozwala, biorąc pod uwagę liczbę Spółek Projektowych, w znaczący sposób ograniczyć liczbę ewentualnych emisji obligacji. Przyjęty przez Grupę Gwaranta model finansowania

odzwierciedla jednocześnie percepcję inwestorów, którzy identyfikują Emitenta z projektami inwestycyjnymi realizowanymi przez poszczególne spółki Grupy Gwaranta.

Emitent nie posiada udziałów w innych spółkach z Grupy Ghelamco oraz nie prowadzi bezpośrednich inwestycji w takie spółki. Zasadniczo nie posiada także innych aktywów niż należności od innych spółek z Grupy Ghelamco.

Główne obszary działalności

Emitent prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski. Przychody Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi uzyskiwane były wyłącznie na terenie Polski. Ze względu na specyfikę działalności Emitenta, podział na lokalne rynki geograficzne jest niemożliwy.

Działalność Grupy Gwaranta

Podsumowanie działalności

Gwarant jest spółką holdingową odpowiedzialną za działalność Grupy Ghelamco w Polsce. Gwarant wraz z jego Podmiotami Zależnymi, w tym Emitentem i Spółkami Projektowymi tworzą grupę kapitałową będącą wiodącym deweloperem w Polsce (źródło: Book of Lists, wg zbudowanych m² brutto w latach 2010-2016) i reprezentują Grupę Ghelamco na polskim rynku nieruchomości.

Grupa Gwaranta koncentruje się na realizacji projektów biurowych okazjonalnie wykonując projekty mieszkaniowe (o podwyższonym standardzie) oraz handlowe. Wszelkie projekty nieruchomościowe Grupy Gwaranta są realizowane bezpośrednio przez kontrolowane przez Gwaranta Spółki Projektowe. Gwarant bezpośrednio nie inwestuje w nieruchomości i, poza udzielonymi pożyczkami, nie posiada innych aktywów niż udziały w swoich podmiotach zależnych, w tym w Emitencie i innych spółkach z Grupy Ghelamco. Grupa Gwaranta realizuje i dostarcza projekty łączące w sobie funkcje biurowe z publicznymi, które tworzą nowoczesne przestrzenie miejskie. Przeszło dwudziestosześcioletnie doświadczenie w realizacji projektów budowy nieruchomości inwestycyjnych umożliwiło wypracowanie efektywnego i sprawdzonego modelu budowy projektów przez Grupę Gwaranta.

W latach 2010-2017 Grupa Gwaranta zrealizowała projekty komercyjne (w znacznej większości projekty biurowe) o łącznej powierzchni 300 tys. m². W budowie znajdują się obecnie budynki biurowe na łączną powierzchnię około 180 tys. m² (w tym projekt The Warsaw Hub zlokalizowany przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie i budynek biurowy .big w Krakowie). Projekt Wronia 31 zlokalizowany w okolicy pl. Europejskiego w Warszawie oraz projekt Wołoska 24 na warszawskim Mokotowie zostały zrealizowane. W przygotowaniu znajdują się projekty komercyjne na łączną powierzchnię przeszło 590 tys. m². Bank gruntów, jaki jest lub znajdzie się w posiadaniu spółek kontrolowanych przez Grupę Gwaranta, w tym spółek prowadzących projekty *joint venture*, może pozwolić na realizację do przeszło 780 tys. m² projektów komercyjnych. Gwarant reinwestuje zyski zrealizowane w związku z projektami nieruchomościowymi przez Spółki Projektowe poprzez udzielanie pożyczek na rzecz podmiotów z Grupy Ghelamco w Polsce oraz inwestycje w udziały lub akcje spółek odpowiedzialnych za realizację projektów nieruchomościowych Grupy Ghelamco w Polsce, jak również poprzez nabywanie obligacji emitowanych przez i udzielanie pożyczek spółkom z Grupy Ghelamco w Polsce.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2017 r. Grupa Gwaranta wypracowała skonsolidowany zysk na poziomie 24,3 mln EUR, przy sumie bilansowej w wysokości 1.266,4 mln EUR i kapitałach własnych w wysokości 696,7 mln EUR. Poza udzielonymi przez Gwaranta pożyczkami i należnościami, Gwarant nie posiada innych istotnych aktywów niż udziały w swoich Podmiotach Zależnych, w tym w Emitencie i Spółkach Projektowych.

Główne obszary działalności

Grupa Gwaranta prowadzi działalność w następujących sektorach rynku nieruchomości: (i) biura, (ii) mieszkania (o podwyższonym standardzie) oraz (iii) centra handlowe. Nieruchomości komercyjne Grupy Gwaranta są początkowo przeznaczane na wynajem, a po osiągnięciu poziomu komercjalizacji zapewniającego maksymalizację zysków ze zbycia takiego projektu, na sprzedaż. Nieruchomości mieszkaniowe Grupy Gwaranta są od razu przeznaczane na sprzedaż.

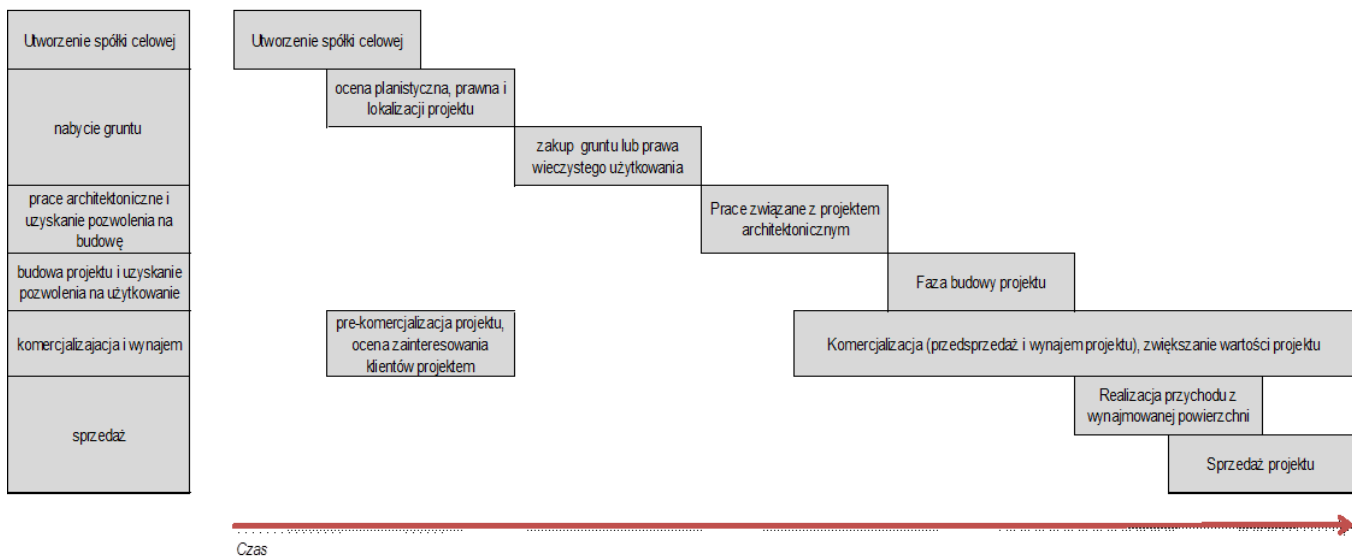
Grupa Gwaranta prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski. Przychody Grupy Gwaranta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi uzyskiwane były wyłącznie na terenie Polski.

Proces realizacji projektów przez Grupę Gwaranta

Poniżej przedstawiono schemat budowy projektu przez Grupę Gwaranta:

Rysunek 13.

Model biznesowy Ghelamco



Źródło: Emitent.

Utworzenie lub nabycie Spółki Projektowej

Elementem realizowanego przez Grupę Gwaranta modelu biznesowego jest tworzenie lub nabywanie Spółek Projektowych dedykowanych realizacji danego projektu inwestycyjnego. Umożliwia to specjalizację i koncentrację działań biznesowych związanych z projektem inwestycyjnym w ramach jednego podmiotu. Z kolei koordynacja i kontrola działań wszystkich Spółek Projektowych realizowana jest przez spółki zarządzające Spółkami Projektowymi. Spółki te pełnią rolę komplementariuszy w Spółkach Projektowych będących spółkami komandytowo-akcyjnymi lub komandytowymi.

W skład zarządów Spółek Projektowych lub odpowiednio komplementariuszy Spółek Projektowych, weszły te same osoby, które wchodziły w skład Zarządu Emitenta, z wyjątkiem (i) spółki Ghelamco GP 6 sp. z o.o., w której zarządzie nie zasiada pan Jarosław Jukiel oraz pan Arnold Neuville, (ii) spółek Ollay sp. z o.o., Octon sp. z o.o. oraz Ocroft sp. z o.o., oraz Orston sp. z o.o. w których zarządzie nie zasiada pan Arnold Neuville, (iii) spółki Ghelamco Gdańska PI sp. z o.o., w której zarządzie nie zasiada pan Jarosław Jukiel oraz pan Arnold Neuville, (iv) spółki P22 Łódź sp. z o.o., w której zarządzie zasiadają pan Damian Woźniak, pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska, pan Tomasz Jochim oraz pan Artur Wasilewski, (v) spółki Ghelamco Garden Station sp. z o.o., w której zarządzie zasiadają jedynie pan Damian Woźniak, pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska oraz pan Robert Jacek Ptaszek, (vi) spółki Warsaw Spire sp. z o.o. w likwidacji oraz spółki WUZA 1 sp. z o.o. w likwidacji, w których likwidatorem jest pan Henryk Zimmermann.

Spółkami Projektowymi zarządzają następujące spółki: (i) Ghelamco GP 1 sp. z o.o., (ii) Ghelamco GP 2 sp. z o.o., (iii) Ghelamco GP 3 sp. z o.o., (iv) Ghelamco GP 4 sp. z o.o., (v) Ghelamco GP 5 sp. z o.o., (vi) Ghelamco GP 6 sp. z o.o., (vii) Ghelamco GP 7 sp. z o.o., (viii) Ghelamco GP 8 sp. z o.o., (ix) Ghelamco GP 9 sp. z o.o., (x) Ghelamco GP 10 sp. z o.o., (xi) Ghelamco GP 11 sp. z o.o., (xii) Ollay sp. z o.o., (xiii) Oaken sp. z o.o. oraz P22 Łódź sp. z o.o.

Ocena lokalizacji

Pierwszym etapem realizacji inwestycji przez Grupę Gwaranta jest przeprowadzenie wszechstronnej analizy *due diligence* obejmującej kwestie prawne i pomiarów geologicznych danego gruntu, jak również ocenę potrzeb w zakresie infrastruktury. Czynniki te mają istotne znaczenie w określaniu kosztów realizacji projektu. Kadra kierownicza we współpracy z działem nieruchomości, działem sprzedaży i marketingu oraz działem inwestycji przeprowadza analizę techniczno-finansową w celu określenia odpowiedniej struktury produktu oraz oszacowania przewidywanej zyskowności projektu. Na tym etapie wykonywane są również wstępne projekty architektoniczne mające pomóc zespołowi prowadzącemu prace w zakresie analizy techniczno-finansowej w wizualizacji projektu i opracowaniu strategii marketingowej.

Cechą charakterystyczną wszystkich projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę Gwaranta jest wysoki standard projektu architektonicznego odpowiadający standardom zachodnioeuropejskim.

Zakup gruntu

Z chwilą zakończenia wewnętrznej procedury oceny danego gruntu podpisywana jest przedwstępna umowa sprzedaży, przy czym Spółki Projektowe na ogół płacą sprzedającemu zadatek zabezpieczony na gruncie. Zawarcie umowy

ostatecznej jest zazwyczaj uwarunkowane otrzymaniem przez Spółkę Projektową ostatecznej decyzji o warunkach zagospodarowania terenu. W rezultacie zadatek zabezpiecza kupno gruntu przez okres od dwóch do osiemnastu miesięcy, przy czym średni okres wynosi około ośmiu miesięcy.

Prace związane z projektem architektonicznym

Podmiot wybrany do wykonania prac projektowych bierze pod uwagę szczegółowe wytyczne udzielone przez Spółkę Projektową, określające m.in. potencjalną konfigurację powierzchni biurowej podlegającej wynajmowi oraz w przypadku projektów mieszkaniowych liczbę mieszkań w określonym budynku, powierzchnię i położenie mieszkań, liczbę miejsc parkingowych oraz uzgodnione standardy w zakresie wykończenia. Na tym etapie opracowywana jest także szczegółowa koncepcja sposobu wykorzystania gruntu. Koncepcja ta uwzględnia techniczne i urbanistyczne możliwości w zakresie planowania oraz wnioski z analizy sporządzonej przez dział marketingu i sprzedaży. W tym okresie składane są szczegółowe wnioski o pozwolenie na budowę w oparciu o uprzednio zatwierdzone założenia dotyczące zagospodarowania terenu. Proces prac projektowych jest ukończony z chwilą otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Budowa projektu

Koordinację fazy budowy prowadzi spółka ogólnobudowlana Ghelamco Poland wchodząca w skład holdingu usługowego Grupy Ghelamco lub w szczególnych przypadkach wyłoniony w procesie przetargu generalny wykonawca nie będący spółką powiazaną. Spółka ta pełni rolę generalnego wykonawcy (lub, w szczególnych przypadkach, inwestora zastępczego) odpowiedzialnego za koordynację całości prac budowlanych oraz jest odpowiedzialna za proces wyboru podwykonawców. Spółka stosuje ściśle kryteria w zakresie wyboru podwykonawców, które obejmują ocenę kondycji finansowej podwykonawców, ich zasobów i doświadczenia, co ma na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie ze standardami określonymi przez Ghelamco Poland oraz Spółkę Projektową. Po wyborze podwykonawcy Ghelamco Poland zawiera z nim kontrakt budowlany. Ghelamco Poland, zarządzając całością projektu, dąży do terminowej realizacji poszczególnych jego etapów oraz osiągnięcia wyznaczonych celów w zakresie kosztów. Płatności na rzecz wykonawców są dokonywane etapami, zgodnie z postępowaniem prac budowlanych, w celu zachowania kontroli finansowej. Kary umowne za opóźnienia budowy lub odstąpienia od kontraktu mają na celu zapewnienie terminowego wykonania wszystkich prac budowlanych. Aby zabezpieczyć się przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu wad i usterek w okresie gwarancji udzielanej przez wykonawcę, zatrzymywana jest część ceny kontraktu lub wymagane jest dostarczenie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

Sprzedaż i marketing

Sprzedażą i marketingiem zajmuje się bezpośrednio Grupa Gwaranta w oparciu o wizualizację graficzną projektu. Dla niektórych projektów przygotowywane są pomieszczenia pokazowe. Powyższe działania wspierane są umieszczaniem materiałów na stronie internetowej Grupy Ghelamco oraz reklamami.

Promocji Grupy Gwaranta w Polsce sprzyja także realizacja projektów w prestiżowych lokalizacjach w całej Warszawie. Marka „Ghelamco” umieszczana jest na ogrodzeniach i billboardach znajdujących się na terenie budowy. Przyczynia się to do zwiększonej rozpoznawalności marki na rynku.

Ukończenie realizacji projektu i przekazanie do użytku

Po ukończeniu budowy następuje formalny odbiór przez Spółkę Projektową ukończonego projektu, poprzedzony przeprowadzeniem dokładnej kontroli wykonanych prac.

Komercjalizacja i wynajem

Grupa Gwaranta posiada wyspecjalizowaną kadrę odpowiedzialną za etap komercjalizacji i wynajmowanie powierzchni. Ponadto Grupa Gwaranta współpracuje z wiodącymi agencjami nieruchomości, takimi jak JLL, C&W, CBRE, Colliers International czy inne.

Na każdym etapie realizacji projektu inwestycyjnego Grupa Gwaranta prowadzi aktywne działania w celu pozyskania najemców obiektów komercyjnych, tak by przed oddaniem do użytku projektu dostępna powierzchnia użytkowa była wynajęta w maksymalnym zakresie. Podstawową strategią Grupy Gwaranta w zakresie komercjalizacji jest znalezienie jednego dużego podmiotu, który będzie pełnił rolę kluczowego najemcy dla danego projektu inwestycyjnego.

Wynajem umożliwia utrzymywanie projektów w portfelu w celu realizacji przychodów z najmu przez okres, który pozwoli na sprzedaż w momencie, gdy poziom komercjalizacji zapewnia maksymalny zysk ze sprzedaży.

Sprzedaż projektu

Po okresie wynajmu i komercjalizacji następuje sprzedaż projektów inwestorom instytucjonalnym (obiekty komercyjne) bądź inwestorom indywidualnym (obiekty mieszkaniowe). Grupa Gwaranta przewiduje również możliwość sprzedaży projektów do podmiotów powiazanych, przy jednoczesnym zachowaniu warunków rynkowych transakcji i zabezpieczeniu spłaty wszystkich zobowiązań w stosunku do Grupy Gwaranta i uwzględnieniu ograniczeń

przewidzianych w umowach kredytowych. Przewidywane środki pieniężne po zbyciu projektu określane są jako wartość sprzedaży projektu po odjęciu szacowanego finansowania bankowego. Rentowność projektów Grupy Gwaranta historycznie kształtowała się w granicach 10-30%.

Na poziom wskaźnika rentowności mają wpływ: proporcja wkładu własnego przy realizacji inwestycji wynikająca z atrakcyjności projektu, lokalizacja projektu, koszt i możliwości zabudowy gruntu, koszt budowy, czas realizacji projektu a także cena sprzedaży.

Osiągnięcie wysokich poziomów wskaźnika IRR jest możliwe dzięki umiejętności przewidywania oczekiwań i preferencji wysokiej klasy najemców, wiedzy Grupy Gwaranta, kontrolowaniu wszystkich aspektów realizacji inwestycji, wysokiej jakości realizowanych projektów, atrakcyjności projektów wpływających na warunki finansowania kredytem bankowym (niski udział własny Grupy Gwaranta) a także krótkim czasie realizacji inwestycji.

Wszystkie wyżej wymienione aspekty powodują, że nabywcy końcowi projektów (w tym specjalistyczne fundusze inwestycyjne) są zainteresowani nabywaniem projektów Grupy Gwaranta do swoich portfeli inwestycyjnych.

Ostatecznie wartość zrealizowanego wskaźnika IRR zależy będzie od szeregu czynników tym m.in. sytuacji na rynku nieruchomości inwestycyjnych.

Projekty nieruchomościowe

Grupa Gwaranta uważnie analizuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, Grupa Gwaranta prowadzi realizację największych projektów w formule etapowania oraz nie wyklucza etapowej realizacji planowanych projektów w przyszłości, a także dostosowywania tempa ich realizacji do oczekiwań rynku i cen na rynkach lokalnych.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie łącznej powierzchni projektów Grupy Gwaranta na Dzień Prospektu w tys. m²:

Tabela 14.

Faza projektu:	Łączna powierzchnia projektów w tys. m ² na Dzień Prospektu
Projekty zakończone, w czasie prac wykończeniowych i procesie komercjalizacji.....	44,4
Projekty w budowie.....	187,5
Projekty planowane, w przygotowaniu.....	593,2
Projekty zrealizowane oraz sprzedane w latach 2002-2017.....	538,0

Źródło: Emitent.

Poniżej przedstawione są informacje na temat portfela głównych projektów, które są obecnie oddane do użytkowania oraz realizowane przez Grupę Gwaranta w Polsce. Poniższe dane mogą ulec modyfikacjom wskutek decyzji administracyjnych niezależnych od Emitenta lub w związku z pomiarami powierzchni po zakończeniu budowy projektów i ich oddaniu do użytkowania.

Projekty zakończone, w czasie prac wykończeniowych i procesie komercjalizacji

PROJEKT: Wołoska 24



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, Mokotów, przy ul. Wołoskiej w pobliżu centrum handlowego Galeria Mokotów.

Projekt zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.

Opis Projektu

Projekt składa się z budynku biurowego i części usługowej na parterze, o powierzchni ok. 23.258 m² podlegającej wynajmowi wraz z parkingiem podziemnym. Budynek składa się z czterech kondygnacji podziemnych i oferuje 525 miejsc postojowych w części podziemnej oraz 16 zewnętrznych miejsc postojowych.

Zachodnia część budynku, od strony ulicy Wołoskiej, posiada 11 kondygnacji nadziemnych, natomiast wschodnia część, od strony Magazynowej, 7 kondygnacji nadziemnych. Na parterze budynku zlokalizowane zostały lokale usługowe.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu Wołoska 24 z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 15.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
	(tys. EUR)		
Wartość rynkowa	56.553	44.950	38.829
Wartość księgową	45.526	44.115	39.316
Kwota finansowania bankowego.....	32.680	29.429	10.329

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W marcu 2016 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Trwają prace wykończeniowe dla najemców.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu około 94% powierzchni w projekcie została wynajęta, a część pozostałej powierzchni jest obecnie przedmiotem negocjacji.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz kredytem udzielonym przez PKO Bank Polski S.A.

PROJEKT: Wronia 31



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Wola, w okolicy Placu Europejskiego, przy skrzyżowaniu ulic Łuckiej i Wroniej.

Zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.

Opis Projektu

Projekt biurowy o powierzchni ok. 15.931 m², stanowiący unikalną kombinację nowoczesnego kompleksu biurowego z wizją tworzenia przestrzeni miejskich. Budynek jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów. Na Placu Europejskim zlokalizowane są restauracje, bary i kawiarnie oraz park miejski z fontannami.

Rondo Daszyńskiego, znajdujące się w pobliżu projektu, w ostatnich latach stało się nowym centrum biznesowym Warszawy.

Projekt sąsiaduje ze stacją II linii metra i głównego węzła komunikacyjnego - Rondo Daszyńskiego. Lokalizacja przy Rondzie Daszyńskiego zapewnia dobre połączenia i dostęp do metra, a także do kilku linii autobusowych i tramwajowych (1 przystanek tramwajowy do stacji PKP/SKM) oraz łatwy dostęp do Lotniska Chopina w Warszawie. Ponadto lokalizacja nieruchomości zapewnia najemcom dogodny dojazd również samochodem.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu Wronia 31 z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 16.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
	(tys. EUR)		
Wartość rynkowa	59.265	30.491	20.778
Wartość księgową	47.860	33.906	21.934

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016 (tys. EUR)	na dzień 31.12.2015
Kwota finansowania bankowego.....	24.400	12.382	-

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W lipcu 2017 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Obecnie trwają prace wykończeniowe.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu, projekt jest wynajęty w około 75 % (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 89%), a część pozostałej powierzchni jest obecnie przedmiotem negocjacji.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz kredytem udzielonym przez Alior Bank S.A.

PROJEKT: Plac Vogla



Projekt zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ul. Sytej/Vogla.

Zrealizowany przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Plac Vogla - nowe lokalne centrum usługowo-handlowe o powierzchni ok. 5.200 m² pod wynajem lub sprzedaż, wraz z parkingiem naziemnym, zlokalizowane w dzielnicy Wilanów pomiędzy ulicami Vogla Syta, Zaściankowa, Łokciowa.

Plac Vogla oferuje szeroki wachlarz sklepów oraz restauracje, i publiczny plac zabaw. Centralny dziedziniec został zaprojektowany jako plac miejski i miejsce spotkań.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu Plac Vogla z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 17.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016 (tys. EUR)	na dzień 31.12.2015
Wartość rynkowa	11.260	12.360	13.490
Wartość księgową	14.571	13.335	13.683
Kwota finansowania bankowego.....	4.706	6.245	6.327

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W dniu 13 października 2015 r. Spółka Projektowa uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku i w dniu 22 października 2015 r. centrum handlowe zostało otwarte.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu, projekt jest wynajęty w ok. 87%.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz kredytem udzielonym przez Raiffeisen Bank Polska S.A.

Projekty w budowie

Projekt: THE WARSAW HUB



The Warsaw Hub (znany wcześniej pod roboczą nazwą Sienna Towers) będzie zaawansowanym technologicznie i wielofunkcyjnym kompleksem z unikalną i rozpoznawalną architekturą zlokalizowany przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie.

Projekt jest realizowany przez Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A.

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Projekt o łącznej powierzchni ok. 113.000 m² (w tym Budynek A o powierzchni ok. 21.000 m², Budynek B o łącznej powierzchni ok. 38.000 m², Budynek C o łącznej powierzchni ok. 40.000 m², podium biurowe o łącznej powierzchni ok. 10.000 m² i centrum handlowe o powierzchni ok. 4.000 m²). Znajduje się przy stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro). Dodatkowym atutem lokalizacji budynku jest odległość jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM), która zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu The Warsaw Hub z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 18.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
		(tys. EUR)	
Wartość rynkowa	101.479	74.897	56.000
Wartość księgowa	99.811	73.245	55.621
Kwota finansowania bankowego.....	9.241	7.707	7.707

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W kwietniu 2012 roku uzyskano decyzję o warunkach zabudowy terenu dla nieruchomości. W maju 2014 roku uzyskano pozwolenie na budowę projektu. W listopadzie 2015 roku rozpoczęto budowę ściany szczelinowej. Na Dzień Prospektu są prowadzone prace konstrukcyjne, trwają także dalsze prace projektowe oraz czynności value engineering. Zakończenie budowy projektu jest przewidywane na pierwszy kwartał 2020 r.

Komercjalizacja

W dniu 25 października 2017 roku podpisano umowę z InterContinental Hotels Group (IHG) - operatorem hotelu, który znajdować się będzie w jednej z wież projektu i części podium. Powierzchnia hotelowa ma stanowić ok. 21.000 m². Podpisane zostały umowy najmu z operatorem klubu fitness, na powierzchnię coworkingową, powierzchnię biurową, kawiarnię, restaurację, trwają negocjacje z potencjalnymi najemcami w części handlowej i biurowej budynków. Na Dzień Prospektu powierzchnia na jaką podpisane zostały umowy najmu wynosi ok. 34 tys. m² (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 37,9 tys. m²).

Finansowanie

W październiku 2017 r. została podpisana umowa kredytu budowlanego w wysokości 221 mln EUR z konsorcjum 5 banków: Bank Zachodni WBK S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Pekao S.A., BGŻ BNP Paribas S.A. i Raiffeisen Bank S.A. Z w/w kredytu zostało spłacone zobowiązanie kredytowe zaciągnięte w Banku BGŻ BNP Paribas S.A. na sfinansowanie nabycia gruntu. Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w kredytem udzielonym przez konsorcjum banków.

PROJEKT: Foksal 13/15



Źródło: Emitent.

Projekt apartamentowy zlokalizowany w Warszawie, Śródmieście, przy ul. Foksal 13/15.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A

Opis Projektu

Projekt składa się z dwóch zabytkowych, przedwojennych kamienic (Foksal 13 i Foksal 15) zlokalizowanych w historycznym sercu Warszawy i obejmuje realizację 55 wysokiej klasy unikalnych apartamentów o powierzchni mieszkalnej ok. 6.424 m² oraz cztery lokale użytkowe o powierzchni ok. 595 m².

Od końca XIX wieku do wybuchu II Wojny Światowej, kamienice przy ulicy Foksal 13/15 były siedzibami arystokracji stolicy i wpływowych przedsiębiorców. Grupa Ghelamco postanowiła przywrócić kamienicom ich duch poprzez realizację projektu renowacji. Partery obu kamienic mają zostać zajęte przez ekskluzywne butiki.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu Foksal 13/15 z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 19.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
	(tys. EUR)		
Wartość księgową	23.512	16.820	9.770
Kwota finansowania bankowego.....	4.276	4.000	4.000

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W czerwcu 2015 roku uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę. Decyzja obejmuje przebudowę (rewaloryzację i modernizację) zabytkowych kamienic frontowych przy ul. Foksal 13/15, budowę oficyn oraz budowę dwupoziomowego garażu podziemnego pod oficynami i podwórzem. Rozpoczęto pierwszy etap realizacji inwestycji, w tym prace remontowe zabytkowych budynków. Grupa Gwaranta przygotowała strategię marketingową i sprzedażową dla tego projektu. Na Dzień Prospektu realizacja podziemnego garażu została zakończona i trwają prace konstrukcyjne obu budynków.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu sprzedano i przedsprzedano ok. 27% apartamentów.

Finansowanie

W dniu 21 czerwca 2017 r. została podpisana umowa kredytowa na kwotę 102 mln PLN (łącznie Transza Budowlana oraz Transza VAT) z mBank Hipoteczny S.A. Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w kredytem bankowym.

PROJEKT: .big (Kraków)



Źródło: Emitent.

Projekt .big (Kraków) zlokalizowany w Krakowie przy skrzyżowaniu ulic Kapelanka i Zielińskiego (ul. Gen. Zielińskiego 3), w odległości dwóch kilometrów od dzielnicy Kazimierz. Lokalizacja ta zapewni łatwy dostęp do środków transportu publicznego (tramwaje, autobusy), jak również w przypadku prywatnego transportu.

Projekt jest realizowany przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A.

Opis Projektu

Całkowita powierzchnia biurowa projektu obejmie ok. 10.216 m² oraz dwa poziomy garażu podziemnego (141 miejsc postojowych).

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu .big (Kraków).

Tabela 20.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016 (tys. EUR)	na dzień 31.12.2015
Wartość rynkowa	7.209	nie wyceniano	-
Wartość księgowa	6.882	3.042	-

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W dniu 7 listopada 2016 r. uzyskano zamienne pozwolenie na budowę. W kwietniu 2017 r. rozpoczęto prace budowlane. Przewidywane zakończenia budowy projektu planowane jest na koniec trzeciego kwartału 2018 roku.

Komercjalizacja

W marcu 2018 r. została podpisana umowa najmu na ok. 9.000 m².

Finansowanie

W dniu 26 czerwca 2018 r. została podpisana z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowa kredytowa na finansowanie projektu na kwotę 21,45 mln EUR oraz 6,5 mln PLN (Transza na finansowanie podatku VAT). Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany z kredytu bankowego, ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

PROJEKT: Spinnaker



Projekt zlokalizowany w Warszawie, w nowym centrum biznesowym, przy Rondzie Daszyńskiego.

Projekt jest realizowany przez Apollo Invest sp. z o.o.

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Docelowa powierzchnia najmu budynku Spinnaker wyniesie ok. 57.225 m². Ze względu na swoje położenie, projekt zapewnia wygodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy. Znajduje się przy stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro). Dodatkowym atutem lokalizacji budynku jest odległość jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM), która zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu Spinnaker.

Tabela 21.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016 (tys. EUR)	na dzień 31.12.2015
Wartość rynkowa	57.857	49.937	18.832
Wartość księgowa	16.123	8.305	7.572

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W dniu 14 lutego 2017 r. uzyskano pozwolenie na budowę, trwają prace związane z wykonaniem ściany szczelinowej i budową części podziemnej budynku. Dalsza realizacja projektu może być uwarunkowana pozyskaniem najemców.

Komercjalizacja

Prowadzone są prace związane z komercjalizacją projektu.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz z pożyczki udzielonej przez inwestora.

Projekty planowane, w przygotowaniu

PROJEKT: P22



Źródło: Emitent.

Nieruchomość, na której realizowany jest projekt usytuowana jest w Łodzi na skrzyżowaniu ulic Piłsudskiego i Sienkiewicza.

Realizowany przez Spółkę Projektową P22 Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Opis Projektu

Projekt P22 znajduje się w Łodzi i jest realizowany we współpracy z Budomal Spółka z ograniczona odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Łodzi. Łódź jest jednym z najszybciej rozwijających się miast w Europie Środkowo-Wschodniej, głównym centrum społeczno-gospodarczym w centralnej Polsce i trzecim co do wielkości miastem w Polsce.

Projekt biurowy o łącznej powierzchni wynoszącej ok. 23.359 m², zaferuje również: 157 miejsc parkingowych, miejsca dla rowerów i udogodnienia dla rowerzystów.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu P22.

Tabela 22.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
	(tys. EUR)		
Wartość rynkowa	-	0	9.482
Wartość księgową	2.652	n/d	n/d

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W dniu 21 grudnia 2017 r. uzyskano pozwolenie na budowę Projektu.

Komercjalizacja

Z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych obu partnerów konsorcjalnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

Projekt: Nowe Centrum Łodzi (*)



Źródło: Emitent.

(*) Projekt w fazie koncepcji

Projekt zlokalizowany w Łodzi w sąsiedztwie dworca kolejowego Łódź Fabryczna.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.

Opis Projektu

Projekt Nowe Centrum Łodzi jest zlokalizowany w Łodzi i będzie kompleksem typu mixed-use tworzącym jedną z najważniejszych dzielnic Nowego Centrum Miasta Łodzi. Działka, na której realizowany jest projekt znajduje się obok dworca kolejowego Łódź Fabryczna i EC-1 Łódź (Centrum Nauki, Kultury i Sztuki), w pobliżu ulic: Narutowicza, Kilińskiego i Scheiblerów. Łączna powierzchnia całkowita, uwzględniając powierzchnię biurową, hotel, powierzchnię handlową oraz powierzchnię mieszkaniową wyniesie ok. 82.000 m².

Projekt będzie się składał z sześciu budynków, każdy z garażem podziemnym. Każdy z budynków będzie stanowił odrębną funkcjonalnie i prawnie nieruchomość. Budynki będą zgrupowane w układzie siatki, co wynika z lokalnego planu zagospodarowania przestrzennego i odpowiada tradycyjnemu układowi urbanistycznemu XIX-wiecznych miast. Aleje dla pieszych, przestrzeń publiczna z nowym placem targowym Kobro i wspaniałą architekturą, nadadzą nowy akcent nowoczesnej dzielnicy miasta. Projekt zostanie zintegrowany z sąsiednim dworcem kolejowym i jego okolicą.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu Nowe Centrum Łodzi.

Tabela 24.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
		(tys. EUR)	
Wartość księgowa	21.416	19.295	-

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Prace projektowe zostały rozpoczęte. Rozpoczęcie prac budowlanych pierwszego etapu inwestycji planowane jest na trzeci kwartał 2018 r. W marcu 2018 r. uzyskano pozwolenia na budowę dwóch budynków biurowo-usługowych z garażami podziemnymi oraz o wydanie pozwolenia na wybudowanie, wykończenie oraz przekazanie do użytkowania drogi podziemnej wraz z infrastrukturą techniczną oraz zjazdami z drogi publicznej.

Komercjalizacja

Proces komercjalizacji został rozpoczęty.

Finansowanie

W dniu 21 czerwca 2018 r. została podpisana z Bank Zachodni WBK S.A. umowa kredytowa na refinansowanie kosztu nabycia nieruchomości na kwotę 8,1 mln EUR .

Na Dzień Prospektu, zakup gruntu jest finansowany z kredytu bankowego, ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

PROJEKT: Warszawa Gdańska



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, na granicy dzielnic Śródmieście i Żoliborz przy dworcu kolejowym i stacji I linii metra Dworzec Gdański.

Realizowany przez Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. wraz ze spółką zależną Ghelamco Gdańska PI sp. z o.o., wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station sp. z o.o.

Opis Projektu

W ramach projektu, prowadzonego we współpracy z PKP S.A., wybudowany zostanie nowy dworzec kolejowy Warszawa Gdańska, wraz z sąsiadującymi budynkami komercyjnymi. Powierzchnia całkowita projektu wynosić będzie maksymalnie, do ok. 165.000 m², przy założeniu realizacji etapów zabudowy zlokalizowanych na projektowanej platformie położonej nad torami kolejowymi. Projekt zakłada powstanie nowoczesnego kompleksu obiektów biurowo-usługowych wraz z opcjonalną zabudową mieszkaniową, funkcji dworcowych, komunikacyjnych oraz przestrzeni publicznych. Będzie to projekt łączący jeden z najważniejszych w Warszawie węzłów komunikacyjnych z przestrzenią publiczną, biznesową, usługową oraz mieszkaniową. Położony jest w Śródmieściu, najbardziej dynamicznie rozwijającej się dzielnicy biurowo-handlowej w Warszawie, przy wejściu do stacji I linii metra (Dworzec Gdański), głównego kolejowego węzła komunikacyjnego, przystanków tramwajowych oraz autobusowych, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu Warszawa Gdańska z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 23.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
	(tys. EUR)		
Wartość księgową	1.440	1.148	354

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Podpisana umowa inwestycyjna z PKP S.A. weszła w życie i jest w fazie realizacji. Podmioty z grupy Ghelamco zrealizowały zgodnie z umową wszelkie działania poprzedzające realizację projektu. Pierwszy etap budowy zostanie rozpoczęty po uzyskaniu wymaganych zgód ministerialnych wydanych dla PKP SA w zakresie wniesienia nieruchomości przez partnera konsorcjalnego do docelowej Spółki Projektowej Ghelamco Garden Station sp. z o.o. Na pierwszy etap inwestycji składa się: budynek Nowego Dworca Kolejowego o pow. ok. 4150 m² (obecnie w toku prac nad uzyskiwaniem zamiennego pozwolenia na budowę) oraz pierwszy budynek biurowo-usługowy o powierzchni około 26.000 m² GLA.

Prace planistyczne i uzyskanie niezbędnych pozwoleń na kolejne fazy projektu są obecnie w toku. W dniu 22 marca 2017 r. uzyskano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, dla pierwszego etapu obejmującego budynek komercyjny o powierzchni ok. 24.815 m² oraz budynek nowego dworca kolejowego Warszawa Gdańska. Spółka uzyskała również Decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla kolejnego budynku biurowo-usługowego w dniu 22 września 2017 roku o łącznej powierzchni 29.400 m² GLA stanowiącym przyszłą fazę nr 2 Projektu.

Komercjalizacja

Rozpoczęto prace przygotowawcze mające na celu przygotowanie strategii marketingowej i strategii wynajmu projektu.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

PROJEKT: Plac Grzybowski (*)



Źródło: Emitent.

(*) Projekt w fazie koncepcji

Opis Projektu

Kompleks połączy w sobie funkcję usługowo-handlową i społeczno-kulturalną (działalność Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego Żydów w Polsce) wraz z siedzibą Teatru Żydowskiego propagujących kulturę jidysz w Polsce i na świecie.

Docelowa powierzchnia projektu Plac Grzybowski wyniesie ok. 42.638 m² powierzchni biurowej i powierzchni handlowej w wieży wraz z teatrem w podium kompleksu oraz z parkingiem podziemnym (ok. 288 miejsc parkingowych na trzech poziomach) w tym faza pierwsza o powierzchni ok. 9.400 m² oraz faza druga o powierzchni ok. 33.238 m². Lokalizacja projektu zapewni bardzo dobre połączenie komunikacyjne z innymi dzielnicami Warszawy.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu Plac Grzybowski.

Tabela 24.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
		(tys. EUR)	
Wartość rynkowa	7.332	nie wyceniano	nie wyceniano
Wartość księgowa	7.497	4.418	4.141

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Na Dzień Prospektu przygotowywany jest wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na koniec 2018 r. lub początek 2019 r.

Komercjalizacja

Z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz z pożyczki udzielonej przez inwestora.

PROJEKT: Katowice Ściegiennego



Źródło: Emitent.

Nieruchomość, na której realizowany jest projekt usytuowana jest w Katowicach przy ulicy Chorzowskiej i Ściegiennego.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.

Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 25.000 m² powierzchni biurowej oraz powierzchni hotelowej wraz z 253 miejscami parkingowymi w garażu podziemnym. Jest zlokalizowany na zachodnim obrzeżu Centrum, obok największego centrum handlowego w regionie - Silesia City Center. Projekt znajduje się w niedalekiej odległości od dworca kolejowego. W najbliższym otoczeniu znajdują się projekty handlowe, mieszkaniowe i przemysłowe.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu Katowice Ściegiennego.

Tabela 25.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
		(tys. EUR)	
Wartość rynkowa	4.000	nie wyceniano	-
Wartość księgową	3.113	2.637	n/d

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Na Dzień Prospektu przygotowywany jest wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na trzeci kwartał 2018 roku.

Komercjalizacja

Z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

PROJEKT: Synergy Business Park



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany we Wrocławiu, przy ul. Horbaczewskiego / Na ostatnim Groszu.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A

Opis Projektu

Synergy Business Park został zaprojektowany jako park biurowy składający się z trzech obiektów o łącznej powierzchni biurowo-usługowej około 67.181 m² realizowanych w kolejnych fazach z jednopoziomowym parkingiem podziemnym na 1.400 miejsc parkingowych oraz parking wielokondygnacyjny wraz z supermarketem i powierzchniami handlowymi. Przewidywany pierwszy etap inwestycji to budynki B i C o łącznej powierzchni ok. 15.096 m². Drugi etap inwestycji to czternastokondygnacyjny budynek A o powierzchni ok. 25.062 m².

Obiekt zlokalizowany jest niedaleko głównej ulicy Wrocławia prowadzącej z centrum miasta do Międzynarodowego Portu Lotniczego im. Mikołaja Kopernika.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu Synergy Business Park z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 26.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
		(tys. EUR)	
Wartość rynkowa	25.294	21.898	21.316
Wartość księgową	20.946	19.253	17.862
Kwota finansowania bankowego.....	5.850	5.850	7.000

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich faz projektu. Pozwolenia na budowę uzyskano dla pierwszego i drugiego etapu inwestycji. Spółka Projektowa jest gotowa rozpocząć budowę pierwszego etapu projektu. Budowa projektu zostanie rozpoczęta po uzyskaniu oczekiwanego wstępnego poziomu przednajmu.

Komercjalizacja

Grupa Gwaranta prowadzi rozmowy celem pozyskania najemców powierzchni przewidzianej w pierwszym etapie inwestycji.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu, zakup gruntu został sfinansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz kredytem udzielonym przez Bank BGŻ BNP Paribas S.A.

PROJEKT: Postępu Business Park



Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, przy ul. Postępu.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Projekt zakłada budowę na warszawskim Mokotowie dwóch budynków o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni ok. 29.159 m².

Bliskość ulicy Marynarskiej umożliwi transport (tramwaje, autobusy), zapewniający dostęp do linii metra i innych dzielnic miasta. Różnorodne udogodnienia w pobliżu to: hotele, restauracje, Galeria Mokotów.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu Postępu Business Park z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 27.

	<u>na dzień 31.12.2017</u>	<u>na dzień 31.12.2016</u>	<u>na dzień 31.12.2015</u>
		(tys. EUR)	
Wartość rynkowa	7.120	8.110	10.030
Wartość księgową	14.883	13.519	12.781
Kwota finansowania bankowego.....	3.357	-	-

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W dniu 25 lipca 2014 roku uzyskano pozwolenie na budowę projektu. Projekt jest oferowany potencjalnym najemcom, jego realizacja jest uzależniona od pozyskania umowy przednajmu.

Finansowanie

W dniu 25 lipca 2017 roku została podpisana umowa kredytowa z Raiffeisen Bank S.A. na kwotę 14 mln PLN na refinansowanie nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki Projektowej. Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w kredytem bankowym

PROJEKT: Sobieski Tower



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, centralny obszar miejski, przy Pl. Zawiszy.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.)

Opis Projektu

Budynek Sobieski Tower ma zaoferować ok. 35.000 m² powierzchni biurowej i usługowej w ramach jedno- lub dwuetapowego projektu, z garażem podziemnym.

Projekt Sobieski Tower powstanie w punkcie Warszawy, gdzie krzyżuje się wiele linii tramwajowych i autobusowych.

Poniższa tabela przedstawia wartość Projektu Sobieski Tower z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 28.

	na dzień 31.12.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015
		(tys. EUR)	
Wartość rynkowa	31.077	29.595	24.824
Wartość księgową	19.824	18.051	17.154
Kwota finansowania bankowego.....	1.914	3.061	3.330

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Decyzja o warunkach zabudowy dotyczy budynku biurowego o powierzchni ok. 35.000 m². Na Dzień Prospektu, Spółka Projektowa, w związku z nabyciem dodatkowych nieruchomości, jest w trakcie opracowywania koncepcji projektu budowlanego obejmującego całość posiadanych nieruchomości.

Komercjalizacja

Z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

Finansowanie

Na Dzień Prospektu, zakup gruntu został sfinansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz kredytem udzielonym przez Bank Zachodni WBK S.A.

Projekty zrealizowane oraz sprzedane w latach 2002-2017

Projekt: Przystanek mBank



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany w Łodzi, przy ul. Kilińskiego. Zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco Nowa Formiarnia Sp z o.o.

Projekt biurowy o powierzchni ok. 25.619 m² stanowiący unikalną kombinację nowoczesnego kompleksu biurowego wraz z renowacją sąsiadującej zabudowy. Budynek jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego Łódź Fabryczna.

Projekt wynajęty na siedzibę mBank S.A.

Projekt był finansowany kredytem udzielonym przez mBank S.A. oraz mBank Hipoteczny S.A.

W dniu 19 grudnia 2017 r. udziały Spółki Projektowej zbyto na rzecz LCN Euro Master Dutch Holdings II B.V. z siedzibą w Amsterdamie. Koszt inwestycji wyniósł 49,4 mln EUR. Wartość projektu na dzień sprzedaży wyniosła 58,3 mln EUR.

WARSAW SPIRE



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy Placu Europejskim pomiędzy ulicami Towarową, ulicą Łucką, ulicą Wronią, ulicą Grzybowską w nowym centrum biznesowym).

Kompleks składa się z liczącego 48 pięter budynku wieżowego A obejmującego 69.000 m² powierzchni biurowej, budynku bocznego B obejmującego 20.000 m² powierzchni biurowej oraz budynku bocznego C obejmującego 20.000 m² powierzchni biurowej. Znajduje się przy stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro). Dodatkowym atutem lokalizacji budynku jest odległość jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM), która zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę.

Koszt całej inwestycji wyniósł 405,9 mln EUR. Wartość projektu na dzień sprzedaży wyniosła 540,2 mln EUR. Akcje Spółek Projektowych zbyto na rzecz Ghelamco Europe Property Fund NV w dniu 29 czerwca 2017 z zastrzeżeniem spełnienia warunków rozliczenia transakcji (*szczegóły poniżej*). W ramach transakcji zostały przeniesione na nabywcę zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych udziałowcowi Spółek Celowych posiadających projekt Warsaw Spire na kwotę ok 32,6 mln EUR.

Głównymi najemcami w projekcie są: Samsung Electronics, agencja unijna Frontex, JLL, Centrum Unijnych Projektów Transportowych, Benefit Systems.

Projekt był finansowany przez konsorcjum banków w tym: Bank Pekao S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Bank PKO BP S.A oraz mBank S.A.

W dniu 29 czerwca 2017 roku Granbero Holdings Limited zawarł z Ghelamco Europe Property Fund NV umowę sprzedaży udziałów („Umowa Sprzedaży Udziałów”) w spółce Stareti Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Cypr („Spółka”) przy Arch. Makariou III, 229 Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr, zarejestrowanej pod numerem HE 362848. Spółka była jedynym komandytariuszem w spółce Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., będącej z kolei jedynym akcjonariuszem spółek Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A., Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 2 S.K.A. oraz Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 6 S.K.A., (zwanych dalej łącznie „Spółkami WS”). Spółki WS posiadają tytuły prawne do budynków wchodzących w skład kompleksu „Warsaw Spire” położonego w Warszawie przy pl. Europejskim. Zgodnie z Umową Sprzedaży Udziałów, Sprzedający sprzedał 1000 udziałów o wartości nominalnej 1,00 EUR każdy, reprezentujących 100% udziałów w Spółce na rzecz Nabywcy za cenę finalnie ustaloną na dzień finalizacji transakcji według opisanej poniżej formuły określonej szczegółowo w Umowie Sprzedaży Udziałów. Zgodnie z postanowieniami Umowy Sprzedaży Udziałów została ona zawarta pod następującymi warunkami: a) zawarcia przez Spółki WS nowych umów kredytu w celu spłaty istniejącego kredytu, którego Spółki WS stały się stronami, b) pełnej spłaty kredytu udzielonego przez konsorcjum banków w tym: Bank Pekao S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Bank PKO BP S.A oraz mBank S.A.; c) rozwiązania wszystkich dokumentów finansowych zawartych w związku z kredytem opisanym w (b) powyżej oraz d) pełnej spłaty (wraz z naliczonymi odsetkami) wszystkich zobowiązań względem Emitenta co miało miejsce w dniu 31 sierpnia 2017 roku.

W dniu 27 września 2017 roku, spółka Stareti Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Cypr oraz spółka Ghelamco GP 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zawarły z CA IMMO HOLDING B.V. z siedzibą w Amsterdamie oraz CA IMMO REAL ESTATE MANAGEMENT POLAND sp. z o.o., umowę sprzedaży odpowiednio praw i obowiązków komplementariusza oraz 100% akcji spółki posiadającej nieruchomości, budynek biurowy B w ramach kompleksu Warsaw Spire za cenę 103,1 mln EUR. Koszty inwestycji wyniosły 73 mln EUR.

W dniu 27 kwietnia 2018 roku, spółka Madison International Real Estate Liquidity Fund VI LP nabyła 50 % akcji w spółce Ghelamco GP 12 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A. (obecnie WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A.), będącej właścicielem budynku wieżowego Warsaw Spire (budynek A) oraz 50% udziałów w spółce Ghelamco GP 12 sp. z o.o. (obecnie WS TOWER sp. z o.o. będącej jedynym komplementariuszem spółki WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A.). Wartość budynku wieżowego oszacowano na 350 mln EUR.

WORONICZA QBIK



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, Mokotów, skrzyżowanie ul. Woronicza i ul. Racjonalizacji.

Zrealizowany przez Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof sp.k. (dawniej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A.)

Woronicza Qbik to pierwszy w Polsce projekt tzw. soft loftów, czyli nowo wybudowanego budynku (w przeciwieństwie do klasycznego loftu powstającego w wyniku przekształcenia przestrzeni przemysłowej).

Projekt obejmuje 27.915 m² powierzchni mieszkalnej (355 apartamentów jednopiętrowych i dwupiętrowych o powierzchni od 32 do 206 m²) oraz 2.616 m² powierzchni użytkowej i handlowej oraz 508 miejsc parkingowych.

ŁOPUSZAŃSKA BUSINESS PARK



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Łopuszańskiej o powierzchni podlegającej wynajmowi 16.524 m². Projekt był realizowany przez Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A. Koszt inwestycji wyniósł 32 mln EUR.

Projekt sprzedano za 39,9 mln EUR w dniu 19 sierpnia 2014 r. na rzecz Starwood Capital Group.

Głównymi najemcami w projekcie są Alior Bank S.A., Allianz Polska Services sp. z o.o., Cemex Polska sp. z o.o. Projekt był finansowany przez Alior Bank.

T-MOBILE OFFICE PARK



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Marynarskiej o powierzchni podlegającej wynajmowi 40.875 m². Projekt był realizowany przez Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. (dawniej Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A.). Koszt inwestycji wyniósł 90 mln EUR.

Projekt sprzedano za 112,6 mln EUR w dniu 19 sierpnia 2014 r. na rzecz Starwood Capital Group.

Głównymi najemcami są T-Mobile Polska S.A., Citibank International plc (Publiczna Spółka Akcyjna) oddział w Polsce. Projekt był finansowany przez Bank Pekao S.A.

KATOWICE BUSINESS POINT



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Katowicach, przy. ul. Ściegiennego o powierzchni podlegającej wynajmowi 16.864 m². Projekt był realizowany przez Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A. Koszt inwestycji wyniósł 37,8 mln EUR.

Projekt sprzedano za 44,3 mln EUR w dniu 19 sierpnia 2014 r. na rzecz Starwood Capital Group.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli PwC Services, Polska Grupa Dealerów, Alior Bank S.A., Polskie Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., Polskie Towarzystwo Wspierania Przedsiębiorczości S.A., Grupa Żywiec, Nortgate Arinso People Services sp. z o.o., ESAB Polska Energia S.A., sg Equipment Leasing Polska S.A. Projekt był finansowany przez Bank Pekao S.A.

MOKOTÓW NOVA



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Wołoskiej o powierzchni podlegającej wynajmowi 42.198 m². Projekt był realizowany przez Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A. Koszt inwestycji wyniósł 86 mln EUR.

Projekt sprzedano za 119,4 mln EUR w dniu 12 września 2013 r. na rzecz Tristan Capital Partners.

Głównymi najemcami są Cargill, Medicover, Ghelamco Poland, Hyundai, Impaq, Bacardi Martini, ConnectMedica, Rada, Reckitt Benckiser, Oriflame, PTU S.A., Guess Poland, Lego Poland, Prima Pasta, BMW, Alphabet Polska, Svenska Handelsbanken, CBG International, LG Electronics, Cegedim, EmiTel. Projekt był finansowany przez Bank Pekao S.A.

SENATOR



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Bielańskiej o powierzchni podlegającej wynajmowi 24.566 m². Projekt był realizowany przez Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. Koszt inwestycji wyniósł 72 mln EUR.

Projekt sprzedano za 113 mln EUR w dniu 22 maja 2013 r. na rzecz Union Investment Real Estate GmbH.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli PKN Orlen, spółki z grupy Rabobank, BRE Bank S.A., Bankomat 24/Euronet sp. z o.o., Discovery Poland, Legg Mason. Projekt był finansowany przez Bank Zachodni WBK S.A.

CROWN SQUARE



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Przyokopowej 31 o powierzchni podlegającej wynajmowi 16.120 m². Projekt był realizowany przez Best Invest sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 35 mln EUR.

Projekt sprzedano za 63,4 mln EUR w dniu 21 stycznia 2011 r. na rzecz Invesco Real Estate.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli NIKE Poland, GATX Rail Poland, ORLEN Upstream, MicroStrategy, Signal Iduna, Bon Appetit, Diageo Polska, Oracle. Projekt był finansowany przez Fortis Bank (grunt) oraz Bank Pekao S.A. (budowa).

TRINITY PARK III



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Domaniewskiej 49 o powierzchni podlegającej wynajmowi 30.516 m². Projekt był realizowany przez Signal Bud sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 69,4 mln EUR.

Projekt sprzedano za 85,1 mln EUR w dniu 11 marca 2010 r. na rzecz SEB Investment GmbH.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Unilever Polska, Kraft Foods Polska, LU Polska, MTV Networks Polska, PPD Poland, TEVA Pharmaceuticals Polska, Aegis Media Central Services, Amadeus Polska, Arval Service Lease Polska, CTL Logistics, Centrum Medyczne ENEL-MED, Hypermedia, TRI Food. Projekt był finansowany przez Fortis Bank (grunt) oraz Bank Zachodni WBK S.A. (budowa).

MARYNARSKA BUSINESS PARK



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Taśmowej 7 o powierzchni podlegającej wynajmowi 43.750 m². Projekt był realizowany przez Horizon Investment sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 98 mln EUR.

Projekt sprzedano za 157,3 mln EUR w dniu 20 sierpnia 2008 r. na rzecz DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds GmbH.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Netia S.A., P4, Wyeth, Colgate - Palmolive Services (Poland), Ford Polska, FCE Bank Polska, Reader's Digest Polska, Tebodin Sap-Projekt. Projekt był finansowany przez Fortis Bank (grunt), Bank Pekao S.A. (budowa) oraz Hypo Real Estate (długoterminowe finansowanie).

BEMA PLAZA



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany we Wrocławiu, przy. ul. Gen. Józefa Bema 2 o powierzchni podlegającej wynajmowi 28.044 m². Projekt był realizowany przez Concept Invest sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 64,24 mln EUR.

Projekt sprzedano za 104,6 mln EUR w dniu 27 czerwca 2007 r. na rzecz DEKA Immobilien Investment GmbH.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Google Poland, KPMG, Millennium Service, UPS Polska, BRE Bank, Expander Advisor, Finamo, Getin Bank S.A. Projekt był finansowany przez Fortis Bank.

TRINITY PARK II



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Suwak 3 o powierzchni podlegającej wynajmowi 23.500 m². Projekt był realizowany przez Service Invest sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 44,5 mln EUR.

Projekt sprzedano za 87,2 mln EUR w dniu 28 czerwca 2007 r. na rzecz ING Real Estate.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Fortis Bank, Axel Springer, Pliva Kraków, Olympus, Bull, Sygma Bank. Projekt był finansowany przez Bank BGŻ BNP Paribas S.A. (grunt), budowa z emisji obligacji, finansowanie długoterminowe przez Aareal Bank.

PROSTA OFFICE CENTER



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Prostej o powierzchni podlegającej wynajmowi 20.500 m². Projekt był realizowany przez Trade Investment Company sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 38 mln EUR.

Projekt sprzedano za 79,6 mln EUR w dniu 28 czerwca 2007 r. na rzecz ING Real Estate.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Presspublica, Matrix, Raiffeisen Leasing, Pracuj.pl, La Caixa. Projekt był finansowany przez Bank BGŻ BNP Paribas S.A. (grunt), budowa z emisji obligacji, finansowanie długoterminowe przez Aareal Bank.

KRAKOWSKA DISTRIBUTION PARK



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany we Wrocławiu, przy. ul. Szyszkowej o powierzchni podlegającej wynajmowi 11.000 m². Projekt był realizowany przez Multibut sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 8,4 mln EUR.

Projekt sprzedano za 13 mln EUR w dniu 1 września 2006 r. na rzecz First Property General Partner Limited.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Piklington Pantos Logistics, Alshaya Poland, MMC Car Polska, Prosper S.A. Projekt był finansowany przez Fortis Bank.

TRINITY PARK I



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Domaniewskiej 52 o powierzchni podlegającej wynajmowi 18.250 m². Projekt był realizowany przez Location Invest sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 35,1 mln EUR.

Projekt sprzedano za 62,6 mln EUR w dniu 7 czerwca 2006 r. na rzecz ARKA BZ WBK.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Axel Springer, Philip Morris, LeasePlan, Xerox, Cargill. Projekt był finansowany przez Fortis Bank (grunt), BPH S.A. (budowa), Fortis Bank (refinansowanie).

CROWN TOWER



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Hrubieszowskiej o powierzchni podlegającej wynajmowi 8.500 m². Projekt był realizowany przez Central Bud sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 14,1 mln EUR.

Projekt sprzedano za 25,6 mln EUR w dniu 9 grudnia 2004 r. na rzecz Akron (obecnie w posiadaniu Immoeast).

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Gerling, Fresenius-Kabi, PepsiCo. Projekt był finansowany przez Fortis Bank.

ŁOPUSZAŃSKA BUSINESS PARK



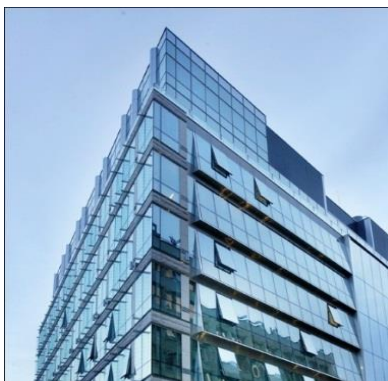
Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Łopuszańskiej o powierzchni podlegającej wynajmowi 13.700 m². Projekt był realizowany przez Secure Bud sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 9,6 mln EUR.

Projekt sprzedano za 16,4 mln EUR w dniu 12 kwietnia 2005 r. na rzecz Akron (obecnie w posiadaniu Immoeast).

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Nestle Waters Polska, Matras. Projekt był finansowany przez Fortis Bank.

ZAULEK PIĘKNA



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Pięknej o powierzchni podlegającej wynajmowi 8.700 m². Projekt był realizowany przez Maxinvest sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 20,7 mln EUR.

Projekt sprzedano za 34,5 mln EUR w dniu 30 listopada 2005 r. na rzecz Invesco.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Deloitte, Bang and Olufsen. Projekt był finansowany przez Fortis Bank.

CROWN POINT



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Prostej o powierzchni podlegającej wynajmowi 10.850 m². Projekt był realizowany przez Flex Invest sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 20,2 mln EUR.

Projekt sprzedano za 26,1 mln EUR w dniu 15 grudnia 2004 r. na rzecz Akron (obecnie w posiadaniu Immoeast).

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Aviva (dawniej Commercial Union), Storck, BMW (Inchcape Motor). Projekt był finansowany przez Fortis Bank.

CYBERNETYKI OFFICE CENTER



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Cybernetyki o powierzchni podlegającej wynajmowi 7.500 m². Projekt był realizowany przez Atlantis Invest sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 9,6 mln EUR.

Projekt sprzedano za 15,3 mln EUR w dniu 18 lutego 2004 r. na rzecz Akron (obecnie w posiadaniu Immoeast).

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Wyeth, Securitas, OFI. Projekt był finansowany przez Fortis Bank.

BOKSERSKA OFFICE INVEST



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Bokserskiej o powierzchni podlegającej wynajmowi 25.200 m². Projekt był realizowany przez Omega Invest sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 12,6 mln EUR.

Projekt sprzedano za 26,3 mln EUR w dniu 18 lutego 2004 r. na rzecz Akron (obecnie w posiadaniu Immoeast).

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Carlsberg, Okocim, Epson, LeasePlan, Daewoo Electronics, US Embassy, Carey Agri. Projekt był finansowany przez Fortis Bank oraz finansowanie długoterminowe przez Aareal Bank.

BITWY WARSZAWSKIEJ OFFICE CENTER



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy. ul. Bitwy Warszawskiej o powierzchni podlegającej wynajmowi 20.000 m². Projekt był realizowany przez Coral Bud sp. z o.o. Koszt inwestycji wyniósł 34,7 mln EUR.

Projekt sprzedano za 51,3 mln EUR w dniu 16 grudnia 2002 r. na rzecz Europolis Property sp. z o.o.

Głównymi najemcami w projekcie na dzień jego sprzedaży byli Grupa Żywiec, Shell, Prokor, ORIX, Pliva Kraków (obecnie TEVA Pharmaceuticals), Scandinavian Tobacco, OCE Poland. Projekt był finansowany przez Fortis Bank oraz finansowanie długoterminowe przez Aareal Bank.

Bank Ziemi

Działki pozostające w posiadaniu Grupy Gwaranta bez oznaczenia konkretnego celu ich przeznaczenia lub wobec których podjęto decyzję o przeznaczeniu ich na budowę nieruchomości pod wynajem, są definiowane przez Grupę Gwaranta jako nieruchomości inwestycyjne banku ziemi. Nieruchomości inwestycyjne banku ziemi są wyceniane według ich wartości godziwej, ustalonej przez niezależnych renomowanych rzeczoznawców lub zarząd i są klasyfikowane w czterech kategoriach:

- **Kategoria I** - działka bez pozwolenia na budowę: utrzymywana w celach kapitałowych lub bez konkretnego przeznaczenia (wartość godziwa oceniona metodą porównawczą);
- **Kategoria II** - działka z uzgodnionymi warunkami zabudowy lub z pozwoleniem na budowę: przeznaczona na potrzeby działalności deweloperskiej i inwestycyjnej (wartość godziwa na bazie potencjalnej powierzchni wynajmu w m²);
- **Kategoria III** - działka, na której prowadzona jest działalność budowlana (wartość godziwa ustalona metodą rezidualną wyceny);
- **Kategoria IV** - zakończone projekty utrzymywane w celach inwestycyjnych (wartość godziwa ustalona metodą rezidualną wyceny).

Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wykazywane są jako zapasy, a ich wycena dokonywana jest według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia w wysokości nieprzekraczającej możliwych do uzyskania cen sprzedaży netto pomniejszonych o koszty sprzedaży.

Bank gruntów, jaki jest lub znajdzie się w posiadaniu spółek kontrolowanych przez Grupę Gwaranta, w tym spółek prowadzących projekty *joint venture*, może pozwolić na realizację do przeszło 780 tys. m² projektów nieruchomościowych.

Nieruchomości inwestycyjne

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne Grupy Gwaranta i aktywa utrzymywane z zamiarem ich sprzedaży.

Tabela 29.

Lp.	Projekt	Wycena na dzień 31.12.2017	Wartość na dzień 31.12.2017	Wartość na dzień 31.12.2016	Wartość na dzień 31.12.2015
<i>w tys. EUR</i>					
1	Spinnaker (Rondo Daszyńskiego, Warszawa).....	JLL	57.857	49.937	18.832
2	Postępu Business Park (Służewiec/Mokotów, Warszawa).....	Knight Frank	7.120	8.110	10.030
3	The Warsaw Hub (*) (Rondo Daszyńskiego, Warszawa)	Knight Frank	101.479	74.897	56.000
4	Warsaw Spire (Pl. Europejski, Warszawa).....	JLL	0	526.780	423.639
4.1	Warsaw Spire (Budynek A + Chopin Tower) (Pl. Europejski, Warszawa).....	Knight Frank			269.019
4.2	Warsaw Spire (Budynek B + Budynek C) (Pl. Europejski, Warszawa).....	Knight Frank			154.620
5	Katowice Business Point (Katowice)	Cushman & Wakefield	brak danych	brak danych	brak danych
6	Łopuszańska Business Park (Warszawa)	Cushman & Wakefield	brak danych	brak danych	brak danych
7	Sobieski Tower (Warszawa)	BNP	31.077	29.595	24.824
8	Mszczonów	ASBUD	2.849	2.802	2.832
9	T-Mobile Office Park dawniej Marynarska 12 (Służewiec/Mokotów, Warszawa).....	Knight Frank	brak danych	brak danych	brak danych
10	Synergy Business Park (Wrocław)	JLL	25.294	21.898	21.316
11	Grzybowska 77 + Isola (Pl. Europejski, Warszawa).....	Knight Frank	23.920	25.480	23.500
12	Wronia 31 (Warszawa)	Knight Frank	59.265	30.491	20.778
13	Plac Vogla (Warszawa)	Knight Frank	11.260	12.360	13.490
14	Tilia Bis Sp. z o.o. (Powiśle Warszawa).....	Knight Frank	7.690	5.930	6.220
15	Wołoska 24 (Służewiec/Mokotów, Warszawa)	BNP	56.553	44.950	38.829
17	Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. (Pl. Europejski, budynek wieżowy, restauracja Stixx, Warszawa)	Knight Frank	40.766	38.529	
18	Przystanek mBank (Łódź).....		0	35.413	
18	Katowice Ściegiennego (Katowice)	JLL	4.000		
19	.big (Kraków).....	Cresa	7.209		
ŁĄCZNIE			436.339	907.172	660.290

(*) projekt znany wcześniej pod roboczą nazwą Sienna Towers

¹ Apollo Invest Sp. z o.o.

² Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.

³ Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A. (poprzednio Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.)

- 4 Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (poprzednio Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.), w 2017 roku projekt podzielono na części i wniesiono do trzech spółek celowych opisanych poniżej
- 4.1 WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A., sprzedany na rzecz GEPP w czerwcu 2017 r.
- 4.2 Ghelamco GP 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 2 S.K.A. (Budynek C) oraz Ghelamco GP 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 6 S.K.A. (Budynek B), sprzedany na rzecz GEPP w czerwcu 2017 r.
- 5 Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A. Projekt sprzedany na rzecz inwestora instytucjonalnego w sierpniu 2014 r.
- 6 Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A. Projekt sprzedany na rzecz inwestora instytucjonalnego w sierpniu 2014 r.
- 7 Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.
- 8 Ollay spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A.
- 9 Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. Projekt sprzedany na rzecz inwestora instytucjonalnego w sierpniu 2014 r.
- 10 Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.
- 11 Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.
- 12 Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.
- 13 Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.
- 14 Tilia Bis Sp. z o.o.
- 15 Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.
- 16 Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A.
- 17 Ghelamco Nowa Formiernia Sp. z o.o.
- 18 Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.
- 19 Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A.

Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.

Nieruchomości wykazane jako zapasy

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości Grupy Gwaranta wykazane jako zapasy.

Lp.	Projekt	Wartość na dzień	Wartość na dzień	Wartość na dzień
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<i>w tys. EUR</i>				
1	Konstancin Gardenville (Konstancin)	5.443	4.895	4.608
2	Bellona Bema (Warszawa)	0	1.835	1.841
3	Foksal 13/15 (Warszawa)	19.532	13.189	9.770
4	Daniłowiczowska (Warszawa)	3.495	1.921	1.781
5	Matejki (Wrocław)	0	1.197	1.256
6	Brzeście (Góra Kalwaria)	2.992	3.061	3.020
7	Woronicza Qbik (Warszawa)	2.975	6.514	12.553
8	Nieruchomość ul. Postępu (Warszawa)	1.391	1.311	1.361
9	Port Żerański (Warszawa)	3.334	3.067	2.942
10	Nieruchomość Piaseczno	1.642	1.502	7
11	Prochownia (Łomianki)	brak danych	brak danych	0
12	Innovation Bud Bis Sp. z o.o.	24	23	495
13	Plac Grzybowski (Warszawa)	7.332	4.340	4.141
14	Przystanek mBank (Łódź)	-	0	9.482
15	Warszawa Gdańska (Warszawa)	1.382	1.148	354
16	Katowice Ściegiennego (Katowice)	0	2.599	
17	.big (Kraków)	0	3.010	
18	Nowe Centrum Łodzi (Łódź)	20.829	19.263	
	Inne	19	(15)	55
ŁĄCZNIE		70.390	68.860	53.666

- 1 Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.
- 2 Bellona Bema 87 sp. z o.o.
- 3 Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.
- 4 Erato sp. z o.o.
- 5 Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A.
- 6 Octon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A.
- 7 Woronicza Sp. z o.o. (poprzednio Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp. k.)
- 8 Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. (nieruchomość jaka pozostała w spółce po sprzedaży projektu T-Mobile Office Park)
- 9 Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.
- 10 Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.
- 11 Prima Bud Sp. z o.o.
- 12 Innovation Bud Bis Sp. z o.o.
- 13 Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.
- 14 Ghelamco Nowa Formiernia Sp. z o.o.
- 15 Ghelamco Garden Station Sp. z o.o.
- 16 Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.
- 17 Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A.
- 18 Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.

Źródło: Emitent.

Klienci

Klientami Grupy Gwaranta są najemcy powierzchni komercyjnych oraz, przy sprzedaży projektów, fundusze inwestycyjne (w przypadku projektów komercyjnych) lub osoby prywatne (w przypadku projektów mieszkaniowych).

Najemcy i użytkownicy

Głównymi najemcami powierzchni komercyjnych Grupy Gwaranta są lub były przedstawicielstwa zagranicznych koncernów, duże polskie spółki oraz instytucje rządowe poszukujące nowoczesnej powierzchni biurowej w projektach realizowanych przez Grupę Gwaranta, w tym:

- (a) The Warsaw HUB: operator sieci hotelowej InterContinental Hotels Group (IHG);
- (b) Przystanek mBank: mBank;
- (c) Warsaw Spire: Samsung Electronics, agencja unijna Frontex, JLL, Centrum Unijnych Projektów Transportowych, Benefit Systems, Adecco, MasterCard, Panattoni;
- (d) Wronia 31: BNP Paribas Security Services, agencja unijna Frontex;
- (e) Wołoska 24: Arval Polska, Hyundai, Impaq, Mediacom, Energia dla Firm, Teleperformance Polska, Apleona HSG, Nest Bank;
- (f) T-Mobile Office Park: T-Mobile Polska, Citibank International plc, oddział w Polsce;
- (g) Łopuszańska Business Park: Alior Bank S.A., Allianz Polska Services sp. z o.o.;
- (h) Katowice Business Point: Tauron S.A.; oraz
- (i) Senator: PKN Orlen, spółki z grupy Rabobank, mBank S.A., Bankomat 24/Euronet sp. z o.o., Discovery Poland, czy fundusz Legg Mason.

Fundusze Inwestycyjne

W przeszłości Grupa Gwaranta zbywała na rzecz funduszy inwestycyjnych udziały w Spółkach Projektowych. Ponadto Spółki z Grupy Gwaranta zbywały na rzecz funduszy inwestycyjnych projekty, które zrealizowały. Klientami Grupy Gwaranta w przeszłości były m.in.:

- (a) LCN Euro Master Dutch Holdings II B.V. z siedzibą w Amsterdamie na rzecz którego w zbyto projekt Przystanek mBank w Łodzi;
- (b) Starwood Capital Group, na rzecz którego w zbyto projekty T-Mobile Office Park, Łopuszańska Business Park i Katowice Business Point;
- (c) Tristan Capital Partners, na rzecz którego zbyto projekt Mokotów Nova;
- (d) Union Investment, na rzecz którego zbyto projekt Senator;
- (e) SEB Investment, na rzecz którego zbyto projekt Trinity Park III;
- (f) Invesco Real Estate, na rzecz którego zbyto projekt Crown Square; oraz
- (g) Ghelamco European Property Fund, na rzecz którego zbyto projekt składający się z trzech budynków zrealizowanych w ramach projektu Warsaw Spire (*szczegóły opisano powyżej*).

Konkurencja

Pozycja konkurencyjna Emitenta wynika z pozycji konkurencyjnej Grupy Gwaranta. W ocenie Emitenta i Gwaranta, Grupa Gwaranta posiada przewagi konkurencyjne, które zostały wymienione poniżej.

Przewagi konkurencyjne

Grupa Gwaranta posiada następujące przewagi konkurencyjne:

- (a) dywersyfikacja projektów inwestycyjnych (projekty biurowe jako podstawowa działalność, projekty mieszkaniowe i powierzchnia handlowa jako dodatkowy obszar działań);
- (b) realizacja każdego etapu projektów inwestycyjnych przez wysokiej klasy specjalistów zatrudnionych w ramach Grupy Gwaranta, w tym wewnętrzny zespół odpowiedzialny za analizę finansową i prawną, wewnętrzny zespół inżynierów odpowiedzialny za przygotowanie projektu pod względem architektonicznym oraz generalny wykonawca z Grupy Ghelamco (Ghelamco Poland) odpowiedzialny za budowę, nadzór i kontrolę realizacji projektu;

- (c) doświadczenie i *know-how* w zakresie oczekiwań najemców potwierdzone realizacją projektów dla wiodących polskich spółek i filii zagranicznych koncernów w Polsce;
- (d) realizacja projektów metodą *built-to-suit* na życzenie najemcy;
- (e) szybkość i terminowość realizacji projektów;
- (f) rozpoznawalna na rynku marka „Ghelamco”;
- (g) spłaszczona struktura Grupy Ghelamco pozwalająca na bezpośredni i nieograniczony kontakt z kadrą kierowniczą Grupy Ghelamco i natychmiastowe podejmowanie kluczowych decyzji biznesowych;
- (h) prestiżowe lokalizacje w najbardziej dynamicznie rozwijających się częściach Warszawy i innych polskich miast;
- (i) bank gruntów pozwalający na realizację projektów (wraz z projektami opisanymi jako projekty realizowane i projekty w przygotowaniu) o powierzchni przeszło 780.000 m² (dostosowanych do potrzeb najemcy i sytuacji rynkowej); oraz
- (j) dywersyfikacja poprzez budowę co najmniej dwóch projektów biurowych w różnych lokalizacjach w tym samym czasie.

Inwestycje

Opis głównych inwestycji dokonanych od daty ostatnio opublikowanego sprawozdania finansowego

Emitent bezpośrednio nie prowadzi istotnych inwestycji poza udzielaniem finansowania Spółkom Projektowym kontrolowanym przez Gwaranta. Inwestycje są prowadzone przez Spółki Projektowe.

Od daty Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Emitent

- (a) udzielił finansowania Spółkom Projektowym w łącznej wysokości 128.037 tys. PLN i 1.200 tys. EUR w tym od
 - (i) Apollo Invest Sp. z o. o w kwocie 22,8 mln PLN;
 - (ii) Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. z o.o. w kwocie 4,2 mln PLN;
 - (iii) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A. w kwocie 1,8 mln PLN;
 - (iv) Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. w kwocie 25 mln PLN;
 - (v) Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A. w kwocie 40 tys. PLN;
 - (vi) Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A. w kwocie 20 tys. PLN;
 - (vii) Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. w kwocie 6,4 mln PLN;
 - (viii) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. w kwocie 8,7 mln PLN;
 - (ix) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A. w kwocie 10 tys. PLN;
 - (x) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A. w kwocie 40 tys. PLN;
 - (xi) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. w kwocie 7,3 mln PLN;
 - (xii) Ghelamco GP 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością The Hub S.K.A. w kwocie 1,1 mln PLN;
 - (xiii) Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. w kwocie 42,6 mln PLN oraz 1,2 mln EUR;
 - (xiv) Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. w kwocie 100 tys. PLN;
 - (xv) Ghelamco GP 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A. w kwocie 660 tys. PLN;
 - (xvi) Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. w kwocie 360 tys. PLN;
 - (xvii) Ghelamco GP 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers Sp.k. w kwocie 3,0 mln PLN;
 - (xviii) Prima Bud Sp. z o.o. w kwocie 560 tys. PLN;
 - (xix) Tilia Bis Sp. z o.o. w kwocie 1,8 mln PLN;
 - (xx) Kemberton Sp. z o.o. w kwocie 1,4 mln PLN.

- (b) uzyskał od Spółek Projektowych tytułem spłat, wraz z naliczonymi odsetkami kwoty w łącznej wysokości 138,5 mln PLN i 2,0 mln EUR

Gwarant bezpośrednio nie prowadzi istotnych inwestycji poza udzielaniem finansowania Spółkom Projektowym przez niego kontrolowanym i spółkom w Grupie Ghelamco. Inwestycje są prowadzone przez Spółki Projektowe kontrolowane przez Gwaranta.

Od daty Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta Gwarant nie udzielił żadnego finansowania Spółkom Projektowym.

Od daty Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta Gwarant uzyskał spłaty finansowania udzielonego Spółkom Projektowym w łącznej wysokości 1,4 mln EUR.

Od daty Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta, podmioty wchodzące w skład Grupy Gwaranta prowadzą następujące istotne inwestycje:

- (a) realizacja projektu biurowego The Warsaw Hub (*wcześniej znanego pod nazwą Sienna Towers*) przez Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A.
- (b) realizacja prac wykończeniowych w projekcie biurowym Wronia 31 przez Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. Projekt został zakończony w dniu 21 lipca 2017 roku.
- (c) realizacja prac wykończeniowych w projekcie biurowym Wołoska 24 przez Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.
- (d) realizacja projektu apartamentowego Foksal 13/15 przez Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.
- (e) realizacja projektu biurowego .big przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A.
- (f) realizacja prac ziemnych i struktury budynku poniżej poziomu zero dla projektu biurowego Spinnaker przez Apollo Invest sp. z o.o.

Prowadzone są również bieżące działania inwestycyjne zapewniające osiągnięcie strategicznych planów rozwoju poprzez realizację komercyjnych projektów nieruchomościowych na terenie Polski. Patrz również „Opis działalności Grupy Ghelamco – Projekty nieruchomościowe – Projekty w realizacji”.

Opis przyszłych inwestycji

Celem Emitenta jest finansowanie rozwoju Grupy Gwaranta w 2018 roku i latach następnych poprzez finansowanie dłużne, w tym emisje obligacji przez Emitenta oraz wykorzystanie wewnętrznych przepływów pieniężnych w tym wykupu przez Spółki Projektowe obligacji wyemitowanych przez Spółki Projektowe, a objętych przez Emitenta. Patrz również „- Źródła finansowania” poniżej.

Organy zarządzające Gwaranta podjęły wiążące zobowiązania w zakresie przyszłego finansowania projektu Warszawa Gdańska realizowanego przez Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. i jej podmioty zależne (patrz również „Opis działalności Grupy Ghelamco – Projekty nieruchomościowe – Projekty w realizacji – PROJEKT: Warszawa Gdańska”). Decyzje Gwaranta co do realizacji tego projektu zostały podjęte w pierwszej połowie 2014 roku. Jego dalsza realizacja jest uzależniona od wykonania warunków umowy inwestycyjnej przez partnera inwestycyjnego tj. PKP S.A.

Od daty Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego, nie zostały rozpoczęte nowe procesy budowlane.

W 2018 roku Grupa zamierza rozpocząć proces budowlany m.in. w odniesieniu do następujących projektów: (i) P22 w Łodzi, (ii) Katowice Ściegiennego; (iii) Warszawa Gdańska (*z zastrzeżeniem realizacji postanowień umowy inwestycyjnej przez jej partnera konsorcjalnego*); oraz (iv) fazy pierwszej projektu Nowe Centrum Łodzi.

Dodatkowo, Grupa kontynuuje procesy inwestycyjne w odniesieniu do projektów nieruchomościowych opisanych w rozdziale „Opis działalności Grupy Ghelamco – Projekty nieruchomościowe”.

Organy zarządzające Emitenta podjęły wiążące decyzje i zobowiązania w zakresie przyszłego finansowania ww. projektów Grupy Gwaranta. Decyzje te są spójne z polityką inwestycyjną Grupy Gwaranta.

Sprzedaż projektów

W dniu 19 grudnia 2017 r. sprzedano na rzecz LCN Euro Master Dutch Holdings II B.V. z siedzibą w Amsterdamie udziały Spółki Projektowej Ghelamco Nowa Formiernia Sp. z o.o. realizującej projekt Przystanek mBank.

Źródła finansowania

Bieżąca działalność inwestycyjna oraz inwestycje opisane wyżej realizowane przez podmioty należące do Grupy Gwaranta mają zostać sfinansowane przez Emitenta ze środków pochodzących z: (i) publicznych emisji obligacji (w tym również Obligacji oferowanych na podstawie niniejszego Prospektu); (ii) niepublicznych emisji obligacji; oraz (iii) wewnętrznych przepływów pieniężnych obejmujących: (a) wykup przez Spółki Projektowe obligacji emitowanych przez te Spółki Projektowe oraz obejmowanych przez Emitenta; oraz (b) (ewentualnie) pożyczek wewnątrzgrupowych zawieranych przez Emitenta z Gwarantem lub innymi podmiotami z Grupy Ghelamco.

Istotne umowy

Nie istnieją umowy zawarte poza normalnym tokiem działalności Emitenta, Gwaranta i podmiotów zależnych Gwaranta, które mogą powodować powstanie zobowiązania u Emitenta, Gwaranta lub podmiotów zależnych Gwaranta lub nabycie uprawnienia przez Emitenta, Gwaranta lub podmiotów zależnych Gwaranta o istotnym znaczeniu dla możliwości realizacji przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań z tytułu Obligacji. Ocena istotności, o której mowa w poprzednim zdaniu została dokonana w oparciu o kryterium wartości umowy wynoszącej co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, Gwaranta lub Podmiotów Zależnych Gwaranta (na Dzień Prospektu).

Emisje obligacji Emitenta i ich wykorzystanie

Emitent jest spółką finansującą w ramach Grupy Gwaranta. Środki pochodzące z emisji obligacji Emitenta Emitent przekazuje Spółkom Projektowym poprzez nabycie obligacji emitowanych przez te Spółki Projektowe lub w inny sposób. Emitent publikuje zestawienie dotyczące wykorzystania środków z emisji obligacji w: (i) swoich jednostkowych sprawozdaniach finansowych oraz (ii) na Stronie Internetowej w zakładce „Raporty bieżące”, w kwartalnych raportach z wykorzystania środków z emisji obligacji.

Emitent historycznie wyemitował 34 serie obligacji na łączną kwotę nominalną ponad 1.911 mln zł, z czego łączna wartość nominalna obligacji wykupionych na Dzień Prospektu wyniosła ponad 897 mln zł.

Środki pozyskane z emisji obligacji zostały wykorzystane zgodnie z warunkami emisji. W zakresie obligacji wyemitowanych i niewykupionych na Dzień Prospektu, szczegółowe informacje o wykorzystaniu środków z emisji zostały opublikowane przez Emitenta w ramach Kwartalnego Raportu z Wykorzystania Środków z Emisji Obligacji.

Tabela 30. Zbiorcze zestawienie zobowiązań z tytułu wyemitowanych i niewykupionych obligacji

Saldo wartości nominalnej obligacji pozostających do wykupu*				
(PLN)				
Na Dzień Prospektu	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
841.453.212	1.024.293.212	1.054.633.212	1.057.413.212	926.479.212

* Dane zawarte w tabeli uwzględniają przeliczenie wartości obligacji serii EA z EUR na PLN według kursu NBP z dnia 29 czerwca 2018 r. (4.3616)

Źródło: Emitent.

Poniżej przedstawiono informacje na temat wszystkich emisji obligacji dokonywanych przez Emitenta do Dnia Prospektu.

Niepubliczne emisje obligacji

Dane o emisji obligacji serii A

Data emisji 4 listopada 2005 r.
Data wykupu 3 lata (wykup w procedurze wcześniejszego wykupu po 18 miesiącach od dnia emisji)
Kwota w dacie emisji 257.000.000 PLN
Oprocentowanie zmienne; w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (2,5%); płatne w okresach półrocznych
Notowanie nie dotyczy
Wykup wykupione w terminie wcześniejszego wykupu, 18 miesięcy po dacie emisji.

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii A

Data emisji 21 lipca 2011 r.
Data wykupu 21 lipca 2014 r.
Kwota w dacie emisji 150.000.000 PLN
Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5%); płatne w okresach półrocznych
Notowanie ASO BondSpot

Wykup do 21 lipca 2014 r. Emitent dokonał wykupu i umorzenia wszystkich obligacji serii A

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii B

Data emisji 29 sierpnia 2011 r.

Data wykupu 21 lipca 2014 r.

Kwota w dacie emisji 50.000.000 PLN

Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5%), płatne w okresach półrocznych

Notowanie ASO BondSpot

Wykup do 21 lipca 2014 r. Emitent dokonał wykupu i umorzenia wszystkich obligacji serii B

Źródło: Emitent.

Program niepublicznych emisji obligacji

W dniu 10 kwietnia 2012 r., Emitent ustanowił na okres 3 lat program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach programu i niewykupionych do 200.000.000 PLN. Program ustanowiony został na podstawie uchwały nr 1 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji, wyrażenia zgody na zawarcie przez Emitenta umowy programowej, zatwierdzenia projektu warunków pierwszej emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji, wszelkich innych dokumentów związanych z planowaną emisją obligacji oraz stosownych uchwał zarządu oraz umowy programowej zawartej z Gwarantem oraz Bankiem Pekao S.A. Wszystkie obligacje emitowane w ramach tego programu zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Obligacje są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst organizowanym przez BondSpot lub GPW.

Emitent może przeznaczyć wpływy z emisji obligacji w ramach I programu publicznych emisji na zabezpieczenie płatności kwoty odsetek za dwa najbliższe okresy odsetkowe, resztę środków przeznaczy natomiast na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, np. w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) Projektów Inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez podmioty z Grupy Ghelamco, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Projektów Inwestycyjnych zlokalizowanych w aglomeracji Warszawy, we Wrocławiu, Katowicach lub Krakowie.

W ramach programu wyemitowanych zostało dziewięć serii obligacji (C-K) o łącznej wartości 271.240.000 PLN, przy czym na Dzień Prospektu wszystkie obligacje wyemitowane w ramach programu zostały wykupione i umorzone.

Dane o emisji obligacji serii C

Data emisji 19 kwietnia 2012 r.

Data wykupu 20 kwietnia 2015 r.

Kwota w dacie emisji 132.500.000 PLN

Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (6%), płatne w okresach półrocznych

Notowanie ASO BondSpot

Wykup do 20 kwietnia 2015 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii C

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii D

Data emisji 3 sierpnia 2012 r.

Data wykupu 20 kwietnia 2015 r.

Kwota w dacie emisji 4.600.000 PLN

Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (6%); płatne w okresach półrocznych

Notowanie ASO BondSpot

Wykup do 20 kwietnia 2015 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii D

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii E

Data emisji	12 lipca 2013 r.
Data wykupu	12 lipca 2016 r.
Kwota w dacie emisji.....	20.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięcznych WIBOR + marża (5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO BondSpot
Wykup	do 12 lipca 2016 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii E

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii F

Data emisji	14 sierpnia 2013 r.
Data wykupu	12 sierpnia 2016 r.
Kwota w dacie emisji.....	9.200.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO BondSpot
Wykup	do 12 sierpnia 2016 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii F

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii G

Data emisji	14 listopada 2013 r.
Data wykupu	14 listopada 2016 r.
Kwota w dacie emisji.....	6.530.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięcznych WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO BondSpot
Wykup	do 14 listopada 2016 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii G

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii H

Data emisji	25 kwietnia 2014 r.
Data wykupu	25 kwietnia 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	27.170.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięcznych WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO BondSpot i ASO GPW
Wykup	do 25 kwietnia 2018 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii H

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii I

Data emisji	9 lipca 2014 r.
Data wykupu	9 lipca 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	30.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięcznych WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 9 lipca 2018 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii I

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii J

Data emisji	4 lipca 2014 r.
Data wykupu	4 lipca 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	30.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	24.970.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięcznych WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 4 lipca 2018 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii J

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii K

Data emisji	16 lipca 2014 r.
Data wykupu	9 lipca 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	11.240.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięcznych WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do 9 lipca 2018 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii K

Źródło: Emitent.

Pierwszy publiczny program emisji obligacji

W dniu 10 grudnia 2013 r., Emitent ustanowił na okres 3 lat I program publicznych emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej obligacji do kwoty 250.000.000 PLN. Wszystkie obligacje emitowane w ramach tego programu zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Obligacje emitowane w ramach I programu publicznych emisji obligacji mogły być oferowane w drodze ofert niepublicznych lub ofert publicznych skierowanych wyłącznie do klientów profesjonalnych w rozumieniu Ustawy o Obrocie, do inwestorów, z których każdy nabywa obligacje o wartości liczonej według ich ceny emisyjnej wynoszącej równowartość co najmniej 100.000 EUR lub dotyczących obligacji, których jednostkowa wartość nominalna wynosić będzie równowartość co najmniej 100.000 EUR.

Emitent może przeznaczyć wpływy z emisji obligacji w ramach I programu publicznych emisji na zabezpieczenie płatności kwoty odsetek za dwa najbliższe okresy odsetkowe, resztę środków przeznaczy natomiast na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, np. w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciężących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) Projektów Inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez podmioty z Grupy Ghelamco, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Projektów Inwestycyjnych zlokalizowanych w aglomeracji Warszawy, we Wrocławiu, Katowicach lub Krakowie.

W ramach programu wyemitowane zostały dwie serie obligacji (PA oraz PB) o łącznej wartości nominalnej 234.880.000 PLN, przy czym na Dzień Prospektu wszystkie obligacje wyemitowane w ramach programu zostały wykupione i umorzone.

Emisja obligacji Serii PA

Data emisji	29 stycznia 2014 r.
Data wykupu	29 stycznia 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	114.520.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PB

Data emisji	11 kwietnia 2014 r.
Data wykupu	11 lipca 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	120.360.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	Do dnia 11 lipca 2018 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii PB

Źródło: Emitent.

Drugi publiczny program emisji obligacji

W dniu 7 marca 2014 r. Emitent na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników Emitenta oraz uchwały Zarządu Emitenta ustanowił II program publicznych emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 250.000.000 PLN. Obligacje wyemitowane w ramach tego programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. W ramach II publicznego programu emisji obligacje były oferowane wyłącznie w drodze oferty publicznej.

Emitent przeznaczył wpływy z każdej emisji obligacji na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciężących na Emitencie z tytułu Istniejących obligacji) Projektów Inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez Spółki Projektowe.

W ramach programu wyemitowane zostały cztery serie obligacji (PPA, PPB, PPC, PPD) o łącznej wartości nominalnej 180.000.000 PLN, przy czym na Dzień Prospektu pozostają do wykupu obligacje o łącznej wartości nominalnej 167.463.900 PLN. Pozostała część obligacji wyemitowana w ramach programu została wykupiona i umorzona.

Emisja obligacji Serii PPA

Data emisji	23 grudnia 2014 r.
Data wykupu	16 czerwca 2019 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	37.463.900 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (3,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot
Wykup	do dnia 11 lipca 2018 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii PB

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPB

Data emisji	25 czerwca 2015 r.
Data wykupu	16 czerwca 2019 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	50.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPC

Data emisji	30 czerwca 2015 r.
Data wykupu	16 czerwca 2019 r.
Kwota w dacie emisji.....	30.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	30.000.000 PLN

Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPD

Data emisji 4 listopada 2015 r.
Data wykupu 4 listopada 2019 r.
Kwota w dacie emisji 50.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu 50.000.000 PLN
Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent.

Trzeci publiczny program emisji obligacji

Emitent na podstawie uchwały nr 1 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 26 maja 2014 r. oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 27 maja 2014 r. w sprawie emisji obligacji w ramach III programu publicznych emisji obligacji, wyrażenia zgody na zawarcie przez Emitenta umowy programowej, zatwierdzenia podstawowych warunków emisji obligacji w ramach programu oraz wszelkich innych dokumentów związanych z planowaną emisją obligacji, ustanowił III program publicznych emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 200.000.000 PLN. Stosowna umowa programowa pomiędzy Emitentem, Gwarantem, Bankiem Pekao S.A. oraz Pekao IB podpisana została 12 czerwca 2014 r. Obligacje emitowane w ramach tego programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Emitent mógł dokonywać w ramach III publicznego programu wielokrotnych emisji obligacji oferowanych niepublicznie lub w drodze oferty publicznej skierowanej wyłącznie do klientów profesjonalnych w rozumieniu Ustawy o Obrocie, do inwestorów, z których każdy nabywa obligacje o wartości liczonej według ich ceny emisyjnej wynoszącej równowartość co najmniej 100.000 EUR lub dotyczących obligacji, których jednostkowa wartość nominalna wynosić będzie równowartość co najmniej 100.000 EUR.

Emitent może przeznaczyć wpływy z emisji obligacji w ramach III programu publicznych emisji na zabezpieczenie płatności kwoty odsetek za dwa najbliższe okresy odsetkowe, resztę środków przeznaczy natomiast na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego spółkom projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez podmioty z grupy Ghelamco, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie projektów inwestycyjnych zlokalizowanych w aglomeracji Warszawy, we Wrocławiu, Katowicach lub w Krakowie.

W ramach programu wyemitowane zostały cztery serie obligacji (PC, PD, EA, PE) o łącznej wartości nominalnej 118.580.000 PLN (serie PC-PE) oraz 6.320.000 EUR (Seria EA), przy czym na Dzień Prospektu pozostają do wykupu obligacje o łącznej wartości nominalnej 6.320.000 EUR (Seria EA). Pozostała część obligacji wyemitowana w ramach programu została wykupiona i umorzona.

Emisja obligacji Serii PC

Data emisji 15 lipca 2014 r.
Data wykupu 16 lipca 2018 r.
Kwota w dacie emisji 30.800.000 PLN
Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup do dnia 16 lipca 2018 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii PC.

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PD

Data emisji	26 sierpnia 2014 r.
Data wykupu	27 listopada 2017 r.
Kwota w dacie emisji.....	37.780.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,75%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do 27 listopada 2017 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PD

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii EA

Data emisji	30 września 2014 r.
Data wykupu	28 września 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	6.320.000 EUR
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień	6.320.000 EUR
Prospektu	
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny EURIBOR + marża (4,3%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PE

Data emisji	22 maja 2015 r.
Data wykupu	22 maja 2019 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień	14.290.000 PLN
Prospektu	
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Czwarty publiczny program emisji obligacji

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 27 listopada 2015 r. oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie emisji obligacji w ramach IV programu publicznych emisji obligacji, wyrażenia zgody na zawarcie przez Emitenta umowy programowej, zatwierdzenia podstawowych warunków emisji obligacji w ramach programu oraz wszelkich innych dokumentów związanych z planowaną emisją obligacji, ustanowił IV program publicznych emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 350.000.000 PLN. Stosowna umowa programowa pomiędzy Emitentem, Gwarantem, Bankiem Pekao S.A. oraz Pekao IB podpisana została 29 stycznia 2016 r. Obligacje emitowane w ramach tego programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Emitent mógł dokonywać w ramach IV publicznego programu wielokrotnych emisji obligacji oferowanych w drodze oferty publicznej.

W ramach programu wyemitowanych zostało osiem serii obligacji (PPE-PPL) o łącznej wartości nominalnej 290.000.000 PLN, które na Dzień Prospektu pozostają do wykupu.

Emisja obligacji Serii PPE

Data emisji	30 marca 2016 r.
Data wykupu	30 marca 2020 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień	50.000.000 PLN
Prospektu	
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPF

Data emisji	7 kwietnia 2016 r.
Data wykupu	30 marca 2020 r.
Kwota w dacie emisji.....	30.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	30.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPG

Data emisji	27 kwietnia 2016 r.
Data wykupu	30 marca 2020 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	50.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPH

Data emisji	14 lipca 2016 r.
Data wykupu	14 lipca 2020 r.
Kwota w dacie emisji.....	30.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	30.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPI

Data emisji	27 lipca 2016 r.
Data wykupu	14 lipca 2020 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	50.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPJ

Data emisji	27 października 2016 r.
Data wykupu	27 października 2020 r.
Kwota w dacie emisji.....	20.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	20.000.000 PLN

Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPK

Data emisji 9 grudnia 2016 r.
Data wykupu 9 grudnia 2020 r.
Kwota w dacie emisji 25.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu

Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPL

Data emisji 9 grudnia 2016 r.
Data wykupu 9 grudnia 2020 r.
Kwota w dacie emisji 35.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu

Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

Źródło: Emitent

Piąty program emisji obligacji

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 13 grudnia 2016 r. oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 2 grudnia 2016 r. w sprawie emisji obligacji w ramach V programu emisji obligacji, wyrażenia zgody na zawarcie przez Emitenta umowy programowej, zatwierdzenia podstawowych warunków emisji obligacji w ramach programu oraz wszelkich innych dokumentów związanych z planowaną emisją obligacji, ustanowił V program emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 400.000.000 PLN. Stosowna umowa programowa pomiędzy Emitentem, Gwarantem, Bankiem, Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. oraz Pekao IB podpisana została 13 grudnia 2016 r. Obligacje emitowane w ramach tego programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Emitent może dokonywać w ramach V programu wielokrotnych emisji obligacji oferowanych w drodze ofert publicznych skierowanych wyłącznie do klientów profesjonalnych w rozumieniu Ustawy o Obrocie, do inwestorów, z których każdy nabywa obligacje o wartości liczonej według ich ceny emisyjnej wynoszącej równowartość co najmniej 100.000 EUR lub dotyczących obligacji, których jednostkowa wartość nominalna wynosić będzie równowartość co najmniej 100.000 EUR, lub ofert niepublicznych.

Na Dzień Prospektu w ramach programu wyemitowanych zostało pięć serii obligacji (PF, PG, PH, PI, PJ) o łącznej wartości nominalnej 342.134.000 PLN, które na Dzień Prospektu pozostają do wykupu. Kwota dostępnego programu na Dzień Prospektu wynosi 57.866.000 PLN.

Emisja obligacji Serii PF

Data emisji 28 grudnia 2016 r.
Data wykupu 28 grudnia 2021 r.
Kwota w dacie emisji 115.200.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu

Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,3%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... ASO GPW i ASO BondSpot

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PG

Data emisji	16 marca 2016 r.
Data wykupu	16 marca 2022 r.
Kwota w dacie emisji.....	147.854.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	147.854.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,3%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PH

Data emisji	7 grudnia 2017 r.
Data wykupu	7 grudnia 2020 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	50.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (3,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PI

Data emisji	7 grudnia 2017 r.
Data wykupu	7 grudnia 2021 r.
Kwota w dacie emisji.....	20.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	20.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (3,6%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PJ

Data emisji	15 czerwca 2018 r.
Data wykupu	15 czerwca 2021 r.
Kwota w dacie emisji.....	9.080.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	9.080.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (3,65%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Planowane emisje obligacji

Siódmy program emisji obligacji

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 13 czerwca 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Emitenta programu emisji obligacji, zaciąganie przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu i ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 13 czerwca 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu i ofertami publicznymi i

niepublicznymi obligacjami oraz uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 13 czerwca 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez Emitenta programu emisji obligacji, zaciąganie przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu i ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji, ustanowił VII program emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 400.000.000 PLN. Stosowna umowa programowa została zawarta w dniu 30 lipca 2018 r. między innymi pomiędzy Emitentem, Gwarantem, Bankiem Pekao S.A., Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A., Pekao Investment Banking S.A. oraz Trigon Domem Maklerskim S.A. Obligacje emitowane w ramach tego programu zostaną zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta (lub inny podmiot z grupy kapitałowej Emitenta z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika o wartości stanowiącej co najmniej 90% łącznej wartości aktywów Wspólnika). Emitent może dokonywać w ramach VII programu wielokrotnych emisji obligacji oferowanych w drodze ofert publicznych skierowanych wyłącznie do klientów profesjonalnych w rozumieniu Ustawy o Obrocie, do inwestorów, z których każdy nabywa obligacje o wartości liczonej według ich ceny emisyjnej wynoszącej równowartość co najmniej 100.000 EUR lub dotyczących obligacji, których jednostkowa wartość nominalna wynosić będzie równowartość co najmniej 100.000 EUR, lub ofert niepublicznych. Obligacje emitowane w ramach siódmego programu nie będą oferowane na rynku pierwotnym inwestorom będącym osobami fizycznymi.

Zapadalność obligacji

Poniższa tabela przedstawia daty zapadalności obligacji wyemitowanych przez Emitenta.

Tabela 31.

Zapadalność obligacji na Dzień Prospektu*						
	(tys. PLN)					
	2018	2019	2020	2021	2022	RAZEM
Wartość nominalna.....	27.565	181.754	340.000	144.280	147.854	841.453
Udział w łącznej wartości nominalnej	3,3%	21,6%	40,4%	17,1%	17,6%	100%

* Dane zawarte w tabeli uwzględniają przeliczenie wartości obligacji serii EA z EUR na PLN według kursu PLN/EUR z dnia 29 czerwca 2018 r.(4,3616)

Źródło: Emitent.

Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe

Według wiedzy Emitenta oraz według wiedzy Gwaranta wobec Emitenta, Gwaranta, ani Podmiotów Zależnych Gwaranta nie zostały wszczęte postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe ani arbitrażowe, w tym nie ma żadnych postępowań w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, ani takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta lub Gwaranta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta, Gwaranta lub Podmiotów Zależnych Gwaranta, poza niżej omówionym postępowaniem.

Próg istotności w przypadku postępowań sądowych lub arbitrażowych przyjęty przez Emitenta dotyczy postępowań, których wartość przedmiotu sporu jest nie mniejsza niż równowartość 500.000 PLN, natomiast w stosunku do Gwaranta i Podmiotów Zależnych próg istotności dotyczy postępowań, których wartość przedmiotu sporu jest nie mniejsza niż równowartość 5.000.000 PLN.

Postępowanie z wniosku o zawezwanie do próby ugodowej przeciwko Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. oraz Innovation Bud Bis sp. z o.o. w związku z nabyciem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Vogla 62 w Warszawie

W dniu 10 lutego 2017 r. został złożony wniosek o zawezwanie do próby ugodowej poprzednich użytkowników wieczystych nieruchomości przy ul. Vogla 62 w Warszawie oraz spółek z Grupy Gwaranta, tj.: Innovation Bud Bis sp. z o.o. (następca prawny spółki Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A.) i Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.

Wniosek został złożony przez spadkobierców wspólnika spółki DOCTECH sp. z o.o., która to spółka wniosła aportem prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości do utworzonej przez siebie spółki Wilanów 1 Development sp. z o.o., która z kolei wniosła aportem przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego do spółki Wilanów 2 sp. z o.o. Następnie spółka Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A. nabyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości od spółki Wilanów 2 sp. z o.o. na skutek zatwierdzonego wyroku sądu arbitrażowego. Następnie spółka Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A. sprzedała prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. Spółki DOCTECH sp. z o.o., Wilanów 1 Development sp. z o.o. oraz Wilanów 2 sp. z o.o. to podmioty niepozwiązane z Grupą Ghelamco.

Wnioskodawcy we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, zażądali od przeciwników zapłaty kwoty w wysokości 67.782.000,00 PLN, stanowiącej odszkodowanie za bezprawne zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Wnioskodawcy twierdzą, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało zbyte bezprawnie przez spółkę

DOCTECH sp. z o.o. do spółki Wilanów 1 Developments sp. z o.o., a następnie do spółki Wilanów 2 sp. z o.o. Wnioskodawcy zakwestionowali również prawidłowość nabycia prawa użytkowania wieczystego przez spółkę Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A., a następnie przez spółkę Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. W trakcie posiedzenia z wniosku o zawezwanie do próby ugodowej strony nie doszły do porozumienia.

W dniu 4 sierpnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XVI Wydział Cywilny wydał postanowienie o zabezpieczeniu dowodów poprzez zobowiązanie sądu arbitrażowego do przekazania akt sprawy związanej ze zobowiązaniem spółki Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A. do wykonania umowy przedwstępnej nabycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Do Dnia Prospektu nie wpłynął ponowny wniosek o zawarcie ugody w tej sprawie, jak również nie wpłynął żaden pozew dotyczący tej sprawy. Z uwagi na wartość przedmiotowej nieruchomości określoną na dzień 31 grudnia 2017 r. w wysokości około 11,3 mln EUR, wysokość dochodzonego odszkodowania jest znacznie zawyżona, niezależnie od oceny zasadności samego roszczenia.

Ochrona środowiska

Zdaniem Emitenta i Gwaranta kwestie dotyczące ochrony środowiska nie mają istotnego znaczenia dla działalności Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta i ich sytuacji finansowej, jak również nie mają istotnego wpływu na wykorzystanie przez nich rzeczowych aktywów trwałych. W trakcie procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę i zagospodarowanie przestrzenne dla swoich projektów, Emitent, Gwarant lub Grupa Gwaranta dokonuje przeglądów środowiskowych, które zwyczajowo mają miejsce przy takich projektach. Wobec Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta nie są prowadzone żadne postępowania administracyjne ani sądowe w sprawie naruszeń norm czy przepisów ochrony środowiska. Zdaniem Emitenta i Gwaranta, Emitent, Gwarant oraz Grupa Gwaranta spełniają wymogi dotyczące korzystania ze środowiska w procesie inwestycyjnym i nie są im znane żadne istotne naruszenia z zakresu ochrony środowiska.

Nagrody i certyfikaty

Ghelamco Poland oraz Grupy Gwaranta regularnie otrzymują nagrody przyznawane deweloperom oraz poszczególnym budynkom.

Budynek Warsaw Spire został zdobywcą najbardziej prestiżowej nagrody w branży nieruchomości MIPIM Awards 2017 w kategorii „Best Office & Business Development”. Ponadto, Ghelamco Poland oraz Grupa Gwaranta otrzymały m.in. następujące nagrody i wyróżnienia: Investing in Poland 2016 Warsaw Business Journal for developing new and modern urban landscape in Warsaw, Most Innovative Developer Warsaw Business Journal Spotlight Awards 2016/2017 za projekt Warsaw Spire. Dodatkowo nagrodzony został Plac Europejski: Architectural Prize of the Mayor of Warsaw, Audience Award (2017), pierwsza nagroda w kategorii Nowo wykreowana przestrzeń publiczna w Polsce (2016) w konkursie organizowanym przez Towarzystwo Urbanistów Polskich na najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w Polsce oraz City Space of the Year (2016).

W latach 2006-2017 Ghelamco Poland ośmiokrotnie zdobył tytuł dewelopera roku w Polsce.

W ostatnich latach Emitent otrzymał m.in. następujące nagrody: (i) Developer of the year (2016), (ii) Most Innovative Developer, Book of Lists 2016/2017 (2016), (iii) Office Developer of the Year in CEE (2016, 2012 i 2011), (iv) 8 tytułów Developer of the Year in CEE 2006-2008, 2010-2016), (v) Developer and General Contractor of the year (2013), (vi) Developer of the Year in CEE (2006), (vii) pierwsze miejsce w konkursie Top 10 completed projects in CEE (2011).

Dodatkowo, budynki Grupy Gwaranta otrzymały w ostatnich latach m.in. następujące nagrody: (i) Building of the year in CEE, CEEQA (2017), (ii) Green leadership Building of the Year, CEEQA (2017), (iii) Best Office Development & Developer of the Year (2016), (iv) Leading Green Building Development & Developer of the Year (2016), (v) Environmental Social and Sustainability Awards (2016), (vi) Highly Commended Commercial High-rise Development Poland (ESSA)(2016), (vii) Green building of the future (2015), (viii) Best Office Development in Poland (2010, 2012), (ix) Best Office Development in Europe (2012) i (x) Architectural Design of the Year in Poland (2011). Tytuł najlepszego budynku w Polsce otrzymały m.in.: Warsaw Spire, T-Mobile Office Park, Senator, Mokotów Nova, Crown Square, Marynarska Business Park i Zaulek Piękna.

Nagrody przyznawane są przez takie podmioty jak: Warsaw Business Journal, Magazyn “Builder”, Eurobuild Award, Construction and Investment Journal, CEE Real Quality Awards, International Property Awards London, CEE Green Building Awards, Prime Property Awards i EuropaProperty.

Grupa Gwaranta regularnie otrzymuje również certyfikaty ekologiczne dotyczące poszczególnych projektów, w tym certyfikaty ekologiczne BREEAM. Dodatkowo niektóre budynki zostały włączone do prestiżowego programu Komisji Europejskiej „Green Building Programme”. Zaproszenie do partnerstwa w tym programie oznacza, że budynek przeszedł weryfikację potwierdzającą zużycie energii na poziomie co najmniej o 25% niższym niż przewidywany przez regulacje prawne.

INFORMACJE FINANSOWE

Historyczne informacje finansowe

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- (a) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.,
- (b) Jednostkowe Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.,
- (c) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.,
- (d) Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2016 r., oraz

Informacje finansowe, o których mowa powyżej są dostępne na Stronie Internetowej w zakładkach „Dokumenty Emitenta”, „Prospekt emisyjny”, „Raporty bieżące” oraz „Raporty okresowe”. Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta zostały udostępnione wraz z ich tłumaczeniem na język polski. Szczegółowe informacje na temat dokumentów zamieszczonych w Prospekcie przez odniesienie zostały zawarte w Załączniku 3 do Prospektu.

Historyczne informacje finansowe za ostatni rok zostały sporządzone i przedstawione w formie, która zostanie przyjęta w kolejnych opublikowanych przez Emitenta i Gwaranta sprawozdaniach finansowych, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego sprawozdania finansowego.

Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe

Emitent ani Gwarant nie zamieścił w Prospekcie ani nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.

Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej

Informacje o tendencjach

Poniżej opisano najbardziej znaczące tendencje związane z budownictwem komercyjnym, które mogą mieć wpływ na Emitenta, Gwaranta lub Grupę Gwaranta oraz na branżę, w której prowadzą oni działalność.

Tendencje związane z budownictwem komercyjnym

W latach 90. XX w. polski rynek nieruchomości biurowych, głównie warszawski, był najszybciej rozwijającym się sektorem rynku oraz najdynamiczniejszym tego typu rynkiem w Europie. Duże zapotrzebowanie na powierzchnię biurową spowodowało wzrost cen najmu do poziomu znacznie przekraczającego średni poziom w wielu europejskich stolicach, w tym Berlinie, Madrycie czy Lizbonie. Stabilny popyt, duża dostępność pieniądza na rynku i zyskowność projektów nieruchomościowych wywołały zmianę sytuacji na rynku, który kilka lat temu wszedł w fazę spadkową oferując dużą potencjalną podaż powierzchni.

W chwili obecnej rynek powierzchni biurowych, w Warszawie jak i w miastach regionalnych, znajduje się w fazie stabilizacji podaży, co powoduje, że stawki czynszów utrzymują się na niezmiennym poziomie. W 2017 roku, z uwagi na zwiększający się popyt wzrost wskaźników powierzchni niewynajętych został zahamowany lub nawet uległ niewielkiemu jego obniżeniu. Spodziewany jest dalszy spadek współczynnika pustostanów.

Wzrost gospodarczy jak również zainteresowanie firm w lokowaniu centrów usług wspólnych i ich siedzib w Polsce determinuje wzrost rynku w Warszawie oraz zwiększenie znaczenia rynków lokalnych, w szczególności Krakowa, Wrocławia, Katowic, Trójmiasta czy Łodzi. Rosnące inwestycje, m.in. w sektorze usług (np. *outsourcing*), generują istotne zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie biurowe.

Przewiduje się, że w najbliższych kilku latach rynek powierzchni biurowych będzie kontynuował etap wzrostowy. Nadal będzie występować zainteresowanie nową powierzchnią biurową, przy czym nowe inwestycje muszą być dokonywane z dochowaniem wszelkiej staranności przy określeniu podstawowych parametrów inwestycji i wyborze lokalizacji. Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową o dobrym standardzie i w dobrej lokalizacji będzie także determinowała postępująca integracja z UE.

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe tj. od dnia 31 grudnia 2017 r. do Dnia Prospektu miały miejsce poniżej opisane istotne zdarzenia, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta. Poza opisanymi zdarzeniami, we wskazanym okresie nie miały miejsca inne znaczące zdarzenia. Od dnia 31 grudnia 2017 r. do Dnia Prospektu nie wystąpiły również żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta i Gwaranta.

Emisje i wykup Obligacji

W dniu 29 stycznia 2018 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu obligacji pozostałej części niewykupionych wcześniej obligacji serii PA na kwotę 14.550.000 PLN (kwota w dacie emisji: 114.520.000 PLN).

W dniu 25 kwietnia 2018 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu obligacji pozostałej części niewykupionych wcześniej obligacji serii H na kwotę 24.870.000 PLN (kwota w dacie emisji: 27.170.000 PLN).

W dniu 15 czerwca 2018 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PJ na kwotę 9.080.000 PLN (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 15 czerwca 2021 r.).

W dniu 4 lipca 2018 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu obligacji pozostałej części niewykupionych wcześniej obligacji serii H na kwotę 24.870.000 PLN (kwota w dacie emisji: 27.170.000 PLN).

Nabycie nieruchomości

Nie dotyczy.

Sprzedaż projektów

Nie dotyczy, brak sprzedaży istotnych aktywów i nieruchomości.

Zmiany w strukturze Grupy Gwaranta

Nie dotyczy, brak istotnych zmian w strukturze Gwaranta.

Umowy kredytowe

W dniu 27 marca 2018 r. spółka Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. jako kredytobiorca, podpisała umowę kredytową na podstawie, której Alior Bank S.A. udzielił kredytobiorcy kredytu nieodnawialnego zabezpieczonego hipoteką do wysokości 5.600.000 EUR.

W dniu 21 czerwca 2018 r. Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. jako kredytobiorca podpisała umowę kredytową na podstawie, której Bank Zachodni WBK S.A. udzielił kredytobiorcy kredytu na refinansowanie nabycia nieruchomości na kwotę 8.100.000 EUR.

W dniu 26 czerwca 2018 r. Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. jako kredytobiorca podpisała umowę kredytową na podstawie, której Bank Polska Kasa Opieki S.A. udzielił kredytobiorcy kredytu na finansowanie projektu na kwotę 21.450.000 EUR oraz 6.500.000 PLN (Transza VAT)

Poręczenia udzielone przez Gwaranta

Poręczenie spłaty kredytu w kwocie 5.600.000,00 EUR udzielonego spółce Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. wraz z należnymi odsetkami, poręczenie do kwoty 5.600.000,00 EUR.

Poręczenie spłaty kredytu w kwocie 8.100.000 EUR udzielonego spółce Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. wraz z należnymi odsetkami i kosztami, poręczenie do kwoty 8.100.000 EUR.

Poręczenie do kwoty 5.934.000 EUR, w tym przekroczenie kosztów do wysokości 2.735.400 EUR oraz wniesienia wkładu własnego w wysokości do 3.159.000 EUR w celu wypełnienia obowiązku wynikającego z umowy kredytowej udzielonej spółce Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. na finansowanie projektu na kwotę 21.450.000 EUR oraz 6.500.000 PLN (Transza VAT).

Splata finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta

Od daty Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Emitenta, Emitent otrzymał spłaty finansowania udzielonego Spółkom Projektowym w łącznej wysokości (wraz z naliczonymi odsetkami) 181,9 mln PLN i 2,0 mln EUR w tym od (i) Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. w kwocie 23,8 mln PLN; (ii) Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. w kwocie 41,9 mln PLN; (iii) Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. w kwocie 12,1 mln PLN; (iv) Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. w kwocie 57,2 mln PLN oraz 2,0 mln EUR; (v) Apollo Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 8,9 mln PLN; (vi) Erato Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 47,9 tys. PLN; (vii) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A. w kwocie 7,2 tys. PLN; (viii) Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A. w kwocie 38,6 tys. PLN; (ix) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. w kwocie 20,4 mln PLN; (x) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A. w kwocie 9,1 mln PLN; (xi) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A. w kwocie 5,0 mln PLN; (xii) Octon Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A. w kwocie 5,2 tys. PLN; (xiii) Kemberton Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. w kwocie 1,2 mln PLN; (xiv) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A. w kwocie 1,7 mln PLN; (xv) Oaken Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A. w kwocie 86 tys. PLN; (xvi) Prima Bud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 202 tys. PLN.

Czynniki nadzwyczajne

Omówione powyżej tendencje i zdarzenia mają i miały wpływ na działalność Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta, jednak nie stanowią one, w ocenie Emitenta i Gwaranta, czynników nadzwyczajnych. W ocenie Emitenta i Gwaranta, w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w Prospekcie nie wystąpiły żadne czynniki nadzwyczajne, które miałyby wpływ na działalność podstawową prowadzoną przez Emitenta i Gwaranta lub na główne rynki, na których Emitent i Gwaranta prowadzą działalność.

Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce

Podstawowe informacje o warunkach finansowania

Grupa Gwaranta korzysta z finansowania w formie obligacji emitowanych przez Spółki Projektowe, pożyczek wewnątrzgrupowych oraz kredytów bankowych. Emitent nabywa obligacje emitowane przez Spółki Projektowe oraz udziela im pożyczek.

Jeżeli dana Spółka Projektowa korzysta z finansowania bankowego spłata zobowiązań Spółki Projektowej wobec Emitenta jest podporządkowana wcześniejszej spłacie kredytu. W rezultacie spłata na rzecz Emitenta nie jest możliwa do momentu: (i) całkowitej spłaty kredytu udzielonego Spółce Projektowej lub (ii) wyrażenia zgody przez instytucję finansową na spłatę zobowiązania wobec Emitenta przed spłatą kredytu. Niektóre umowy kredytowe zawierane przez Spółki Projektowe przewidują, że spłata zobowiązań na rzecz Emitenta może występować po spełnieniu warunków umownych dotyczących obsługi długu na rzecz instytucji finansowej.

W przypadku kredytów bankowych struktura finansowania odzwierciedla główne etapy projektów deweloperskich w następujący sposób:

- (a) kredyty na zakup gruntu (wstępnie uzyskiwane na okres dwóch lat z możliwością ich przedłużenia na kolejne lata), w przypadku których odsetki naliczane są według zmiennych stóp procentowych (od 1 do 6 miesięcy) powiększonych o marżę;
- (b) kredyty budowlane udzielane do zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie (2-3 lata), w przypadku których odsetki są w większości przypadków naliczane według zmiennych stóp procentowych (od 1 do 6 miesięcy) powiększonych o marżę. Na tym etapie kredyt na nabycie gruntu jest konsolidowany z kredytem na budowę. Kredyty budowlane zawierają opcję ich konwersji na kredyt długoterminowy.

Po zakończeniu budowy nieruchomości, jej wynajęciu i spełnieniu wszystkich bieżących warunków, uzyskany kredyt na budowę może być skonwertowany na kredyt inwestycyjny, zwykle udzielany na okres pięciu lat począwszy od podpisania umowy na kredyt inwestycyjny i spłacany przy sprzedaży lub refinansowaniu nieruchomości. Banki skłonne są podwyższać kredyty budowlane do kwoty stanowiącej od 65% do 75% wartości rynkowej nieruchomości po spełnieniu wszystkich warunków zawieszających. Odsetki obliczane są w oparciu o zmienne stopy procentowe i stałe marże. Ponadto kapitał jest spłacany na poziomie od 4% do 7% rocznie, raty są płatne miesięcznie bądź kwartalnie łącznie z narosłymi odsetkami.

Konwersja kredytów na finansowanie kredytem długoterminowym w przypadku Spółek Projektowych jest rzadka z uwagi na fakt, że projekty były zbywane na rzecz inwestorów instytucjonalnych przed terminem ewentualnej konwersji.

Finansowanie w formie obligacji

Spółki Projektowe aktywnie korzystają z finansowania w drodze emisji obligacji. Obligacje te obejmowane są przez Emitenta. Kupon odsetkowy oparty jest o zmienną stopę procentową. Ryzyko stopy procentowej w tym przypadku nie jest zabezpieczone. Wysokość marży wynika z marży płaconej przez Emitenta na rzecz inwestorów powiększonej o koszty emisji obligacji, koszty gwarancji spłaty obligacji oraz zysk wyliczony zgodnie z warunkami rynkowymi. Obligacje Emitenta nie posiadają opcji put.

W ramach dotychczasowych programów emisji obligacji Grupa Gwaranta oraz Emitent pozyskiwali finansowanie poprzez emisję obligacji na realizację projektów inwestycyjnych wyłącznie w Polsce. W przypadku finansowania bankowego Grupa Gwaranta pozyskiwała środki na finansowanie projektów inwestycyjnych od banków mających swoje siedziby na terenie Polski i Unii Europejskiej. Ponadto, jeden z podmiotów wchodzących w skład Grupy Ghelamco tj. Ghelamco Invest NV z siedzibą w Belgii, który nie wchodzi w skład Grupy Gwaranta emitował również obligacje na rynku belgijskim.

Finansowanie w formie pożyczek wewnątrzgrupowych

Spółki Projektowe korzystają z finansowania w formie pożyczek wewnątrzgrupowych. Podmiotami udzielającymi pożyczek są Emitent, Gwarant oraz Peridot. Podmioty te pełnią rolę pośredników finansowych. Środki finansowe pochodzą od podmiotów z nimi powiązanych. Pożyczki są oprocentowane zgodnie ze zmiennymi stopami procentowymi. Emitent udziela Spółkom Projektowym pożyczek ze środków pochodzących z emisji obligacji i zamierza udzielać takich pożyczek ze środków pochodzących z emisji Obligacji na podstawie Prospektu.

Emitent przeznacza środki z emisji obligacji na realizację Projektów Inwestycyjnych prowadzonych przez Grupę Gwaranta w Polsce. Środki z emisji są przekazywane do Spółek Projektowych, będących podmiotami zależnymi Gwaranta, które realizują poszczególne Projekty Inwestycyjne (projekty budowlane lub infrastrukturalne realizowane w Polsce, w szczególności biurowe, biurowo-magazynowe, biurowo-usługowe, usługowe lub mieszkaniowe, nie wyłączając projektów handlowych o charakterze komercyjnym). Pozyskanie środków przez Emitenta pozwala na ich bieżącą alokację w zależności od potrzeb poszczególnych Spółek Projektowych.

Pożyczki są udzielane sukcesywnie stosownie do realizacji projektów. Emitent stosuje standardowy zestaw zabezpieczeń na wypadek nieterminowej spłaty wierzytelności z tytułu pożyczek m.in. w postaci naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności. W przypadku dłuższego okresu realizacji projektu niż okres spłaty pożyczki przewidziany w umowie pożyczki ze spółką celową podpisywane są aneksy odnośnie przedłużenia terminu ich spłaty. Umowy, w przypadku nie wykonania warunków umowy przewidują zwiększenie marży o 2%. Emitent nie stosuje zabezpieczeń rzeczowych na aktywach Spółek Projektowych. Dotychczas wszystkie zobowiązania Spółek Projektowych z tytułu spłaty pożyczek udzielonych przez Emitenta były realizowane w terminie.

Emitent zwraca również uwagę, że zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji Emitent nie może udzielać pożyczek podmiotom innym niż Spółki Projektowe, ani nabywać lub posiadać obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty inne niż Spółki Projektowe, ani nabywać wierzytelności, których dłużnikiem jest podmiot inny niż Spółki Projektowe. Ponadto, jakiegokolwiek pożyczki lub inne finansowanie udzielone Spółce Projektowej przez Gwaranta lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy Ghelamco będzie miało niższą kolejność zaspokojenia niż pożyczki udzielone danej Spółce Projektowej przez Emitenta z wpływów z emisji obligacji (zobowiązania podporządkowane). Powyższe nie ogranicza możliwości podporządkowania zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta lub Gwaranta zobowiązaniom takich Spółek Projektowych wobec banków finansujących w związku z danym Projektem Inwestycyjnym. W przypadku sprzedaży projektu zrealizowanego przez Spółkę Projektową spłata pożyczek udzielonych przez Emitenta jest podporządkowana i dokonywana po spłacie kredytu bankowego ale przed spłatą innego finansowania udzielonego Spółce Projektowej przez Gwaranta lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy Ghelamco.

Do Dnia Prospektu nie wystąpiła sytuacja w której po sprzedaży projektu i spłacie finansowania bankowego nie doszłoby przez daną Spółkę Projektową do spłaty zobowiązań na rzecz Emitenta.

Terminy zapadalności pożyczek udzielonym spółkom projektowym nie są zbieżne z terminami zapadalności obligacji Emitenta, jednakże polityką Grupy Ghelamco jest sukcesywna spłata zadłużenia wynikającego z emisji obligacji w związku z realizacją kolejnych projektów inwestycyjnych. W celu zniwelowania luki płynności wynikającego z różnych terminów zapadalności zobowiązań Emitent dopuszcza wzrost zadłużenia udzielonego w formie kredytów bankowych, które może zostać przeznaczone na refinansowanie zapadających obligacji.

W przypadku pozyskania finansowania bankowego projektów terminy zapadalności pożyczek udzielonych spółkom projektowym zapadają po ostatecznej dacie spłaty kredytu bankowego włączając okres potencjalnego finansowania długoterminowego (inwestycyjnego) udzielonego spółkom projektowym po zakończeniu fazy konstrukcyjnej (budowlanej) kredytu.

Dotychczas spółki projektowe realizowały sprzedaż lub refinansowanie projektów w terminach krótszych niż określone przez ostateczną datę spłaty kredytów długoterminowych (inwestycyjnych) a co za tym idzie pożyczki udzielone przez Emitenta były spłacane wcześniej niż w terminach narzuconych przez warunki określone w umowie podporządkowania podpisywanej razem z dokumentacją kredytową. Dodatkowo umowy kredytowe zwykle zawierają warunki po spełnieniu których możliwa jest wcześniejsza spłata pożyczek podporządkowanych w tym zobowiązań wobec Emitenta.

Finansowanie w formie kredytów

Przy realizacji projektów Grupa Gwaranta korzysta z finansowania bankowego. Grupa Gwaranta dywersyfikuje podmioty udzielające finansowania w formie kredytów zabezpieczając się tym samym przed uzależnieniem od polityki kredytowej jednej instytucji finansowej.

Na Dzień Prospektu, Spółkom Projektowym zostały udzielone kredyty przez następujące banki: (i) Bank Pekao S.A (Bank Polska Kasa Opieki SA). (ii) PKO Bank Polski S.A., (iii) Bank Zachodni WBK S.A., (iv) mBank S.A., (v) mBank Hipoteczny S.A. (vi) Bank BGŻ BNP Paribas S.A., (vii) Raiffeisen Bank Polska S.A. i (viii) Alior Bank S.A. Łączna kwota pozostająca na dzień 30 czerwca 2018 r. do spłaty wynosiła 108.466 tys. EUR oraz 20.086 tys. PLN (przy czym kwoty te nie uwzględniają kwot udzielonych na finansowanie VAT, które są spłacane ze zwrotów VAT).

Zdecydowana większość kredytów Grupy Gwaranta jest denominowana w EUR. Wyjątkami są odnawialne kredyty udzielane Spółkom Projektowym na finansowanie VAT jako uzupełnienie do finansowania budowy, jak również kredyty udzielone następującym podmiotom: (i) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. oraz (ii) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A realizująca przychody z inwestycji w PLN. Powyższe kredyty zostały udzielone w PLN. Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. zawarła transakcje zabezpieczające stopy procentowe (transakcje CAP) w celu wyeliminowania ryzyka wynikającego z

długoterminowych kredytów inwestycyjnych. Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A realizuje przychody z inwestycji w PLN.

Kredyty udzielone Podmiotom Zależnym są oparte na zmiennych stopach procentowych. Grupa Gwaranta monitoruje możliwość spłaty, jej odroczenie i poziom oprocentowania w odniesieniu do krótkoterminowych kredytów.

Kredyty zaciągane przez Spółki Projektowe zabezpieczone są gwarancjami korporacyjnymi lub poręczeniami udzielonymi przez Gwaranta (patrz również „- Poręczenia i gwarancje udzielone przez Gwaranta” poniżej). W latach 2009-2017 żadna z gwarancji nie była wykorzystywana. Dodatkowo, kredyty zaciągane przez Spółki Projektowe zabezpieczone są: (i) hipotekami (na prawie własności nieruchomości, na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości bądź na prawie własności do budynku), (ii) zastawami rejestrowymi (na udziałach w Spółce Projektowej bądź na udziałach w spółce komplementariusza), (iii) umowami przelewu wierzytelności na zabezpieczenie (najczęściej wynikających z umów najmu), (iv) umowami zobowiązującymi do dopłat pieniężnych (przez współnika danej Spółki Projektowej w przypadku przekroczenia budżetu inwestycji) lub do wniesienia wkładu własnego przy finansowaniu inwestycji oraz (v) poprzez poddanie się egzekucji (przez kredytobiorcę, poręczyciela i gwaranta). Zobowiązania z tytułu kredytów nie są zabezpieczane na udziałach Gwaranta. Ponadto zobowiązania z tytułu kredytów udzielone określonym Spółkom Projektowym nigdy nie są zabezpieczane na majątku, udziałach, ani akcjach innych Spółek Projektowych. Emitent nie udziela żadnych poręczeń czy gwarancji ani żadne zobowiązania nie są zabezpieczone na jego majątku.

Umowy kredytów zawarte przez Spółki Projektowe z bankami zobowiązują do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonym poziomie, w tym następujących wskaźników: (i) DSCR nie niżej niż 120% (stosunek przychodów z wynajmu do kosztów obsługi długu), (ii) LTV poniżej 65% (stosunek długu do wartości rynkowej finansowanej nieruchomości określanej na podstawie wycen sporządzanych przez niezależnych rzeczoznawców).

Od początku działalności Emitenta i Grupy Gwaranta do Dnia Prospektu nie miało miejsca przekroczenie wskaźników określonych w umowach kredytów zawartych przez spółki z Grupy Gwaranta. Patrz również „Czynniki ryzyka – Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupą Gwaranta – Ryzyko naruszenia wskaźników finansowych”.

Poniższa tabela przedstawia kredyty udzielone na rzecz Spółek Projektowych (bez uwzględnienia kredytów udzielonych na finansowanie podatku VAT od kosztów projektów spłacanych ze zwrotów tego podatku z urzędu skarbowego):

Tabela 32.

Spółka Projektowa	Instytucja finansująca	Data spłaty	Kwota kredytu pozostająca do spłaty na 30.06.2018 (tys. EUR lub tys. PLN)
The Warsaw Hub (wcześniej znany pod roboczą nazwą Sienna Towers)			
Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A.	Konsorcjum Banków: Bank Zachodni WBK S.A., PKO Bank Polski, Bank Pekao S.A., Bank BGŻ BNP Paribas S.A. oraz Raiffaisen Bank	zapadalność kredytu budowlanego przypada na 30 września 2021; po spełnieniu warunków konwersji zapadalność kredytu inwestycyjnego będzie przypadać na 5 lat od daty konwersji lub na dzień 30 września 2026 roku. Ostateczny termin konwersji przypada w dniu 30 września 2021 roku.	20.337 tys. EUR
Synergy Business Park			
Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	jednorazowa spłata w dniu 30 września 2018 r.	5.850 tys. EUR
Foksal 13/15			
Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	mBank Hipoteczny S.A.	jednorazowa spłata w dniu 21 czerwca 2021 r.	6.086 tys. PLN
Sobieski Towers			
Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.	Bank Zachodni WBK S.A. (grunt)	spłata w ratach kwartalnych od 15 października 2016 r. do 31 sierpnia 2018 r. włącznie	1.503 tys. EUR
Nieruchomości nabyte w drodze prywatyzacji Bellona S.A.			
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.	Alior Bank S.A.	spłata w ratach kwartalnych po 17.916,67 EUR każda od 31 lipca 2016 r. do 30 kwietnia 2021 r. włącznie; ostateczny termin spłaty przypada w dniu 30 lipca 2021 r.	4.175 tys. EUR
Wronia 31			
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.	Alior Bank S.A.	Zapadalność kredytu budowlanego przypada na 30 miesięcy od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytu, nie później jednak niż w dniu 30	30.234 tys. EUR

Spółka Projektowa	Instytucja finansująca	Data spłaty	Kwota kredytu pozostająca do spłaty na 30.06.2018 (tys. EUR lub tys. PLN)
	Alior Bank S.A.	czerwca 2018 roku; po spełnieniu warunków konwersji zapadalność kredytu inwestycyjnego będzie przypadać na 5 lat od daty konwersji lub na dzień 30 czerwca 2023 roku. Ostateczny termin konwersji przypada w dniu 29 czerwca 2018 roku. spłata ustalona przy 5 letnim okresie spłaty i 20 letniej amortyzacji kredytu w 15 ratach kwartalnych; ostateczny termin spłaty przypada w dniu 15 sierpnia 2023 r.	4.538 tys. EUR
Włoska 24			
Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	PKO Bank Polski S.A.	zapadalność kredytu budowlanego w dniu 30 grudnia 2016 r.; zapadalność kredytu inwestycyjnego po spełnieniu warunków konwersji w dniu 31 grudnia 2021 r.	31.732 tys. EUR
Plac Vogla			
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	Raiffeisen Bank Polska S.A.	spłata kredytu inwestycyjnego do 26 lutego 2021 r. (konwersja kredytu budowlanego nastąpiła w dniu 31 marca 2016 r.). Od października 2017 do września 2018 raty kapitałowe powiększone są o ostatnią ratę balonową, tj. stanowią 1/12 kwoty 5419,1 tys. EUR , po tym okresie do pozostaje kwota 641 tys. EUR do spłaty w 29 ratach miesięcznych do lutego 2021 r. włącznie.	1.997 tys. EUR
Postępu			
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu SKA	Raiffeisen Bank Polska S.A.	zapadalność kredytu budowlanego w dniu 28 września 2018 r. zapadalność kredytu inwestycyjnego po spełnieniu warunków konwersji w dniu 29 września 2020 r.	14.000 tys. PLN
Nowe Centrum Łodzi			
Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Azira SKA	Bank Zachodni WBK S.A.	zapadalność dla transz A i B kredytu w łącznej kwocie 2.375.309 EUR w dniu 28 grudnia 2020 r.; zapadalność dla Transz C, D i E w łącznej kwocie 5.724.691 EUR w dniu 28 dnia 2021 r.	8.100 tys. EUR
Kraków Kapelanka			
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Canna SKA	Bank Pekao S.A.	zapadalność kredytu budowlanego w dniu 28 czerwca 2019 r.; zapadalność kredytu inwestycyjnego po spełnieniu warunków konwersji w dniu 30 czerwca 2026 r.	0 tys. EUR (kredyt nieruchomiony)
Razem (tys. EUR)			108.466
Razem (tys. PLN)			20.086

Źródło: Emitent.

Poręczenia i gwarancje udzielone przez Gwaranta

Gwarant udziela zabezpieczenia kredytów bankowych zaciągniętych przez swoje Podmioty Zależne oraz poręcza zobowiązania z obligacji emitowanych przez Emitenta. Zabezpieczenia te mają formę gwarancji korporacyjnych, poręczeń i umów wsparcia. Dodatkowo, Gwarant udziela poręczeń zabezpieczających zobowiązania Spółek Projektowych z tytułu sprzedaży aktywów (patrz „- Poręczenia dotyczące zobowiązań z tytułu sprzedaży aktywów przez Spółki Projektowe” poniżej). Gwarant nie udziela zabezpieczeń w stosunku do zobowiązań zaciągniętych przez inne podmioty niż spółki z Grupy Gwaranta. Poręczeniom udzielonym przez Gwaranta nie nadano żadnych preferencji zaspokojenia (*pari-passu*).

Na dzień 30 czerwca 2018 roku, łączna wartość zadłużenia finansowego Spółek Projektowych, co do którego Gwarant udzielił poręczeń, wynikająca: (i) z kredytów Spółek Projektowych wynosiła 108.466 tys. EUR oraz 20.086 tys. PLN, a (ii) z obligacji 971.757.900 PLN i 6.320.000 EUR.

Łączna wartość zadłużenia finansowego, co do którego Gwarant udzielił poręczeń wynosiła 114.786 tys. EUR i 991.843,9 tys. PLN. Do Dnia Prospektu, dane te nie uległy znaczącym negatywnym zmianom. Maksymalne kwoty poręczeń, których udzielił Gwarant w związku ze zobowiązaniami Spółek Projektowych z tytułu sprzedaży aktywów zostały wskazane w tabeli 34 poniżej.

Wartość aktywów Gwaranta na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła 1.266 mln EUR (zgodnie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.).

Poręczenia dotyczące kredytów udzielonych Spółkom Projektowym

Tabela 33.

Spółka Projektowa	Instytucja finansująca	Kwota kredytu pozostająca do spłaty na dzień 30.06.2018 (tys. EUR lub tys. PLN)	Poręczenia związane z finansowaniem
The Warsaw Hub (wcześniej znany pod roboczą nazwą <i>Sienna Towers</i>)			
Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością The HUB S.K.A.	Konsorcjum Banków: Bank Zachodni WBK S.A., PKO Bank Polski, Bank Pekao S.A., Bank BGŻ BNP Paribas S.A. oraz Raiffeisen Bank	20.337 tys. EUR	Poręczenie spłaty kredytu budowlanego i inwestycyjnego do kwoty 65 mln EUR; poręczenie spłaty kredytu na finansowanie podatku VAT wraz z odsetkami i opłatami do kwoty 67,5 mln PLN; zapłaty kosztów z tytułu zabezpieczenia stopy procentowej do kwoty 7.740 tys. EUR w przypadku braku zapłaty tych kwot przez kredytobiorcę; zobowiązanie do wniesienia dodatkowego wkładu własnego w przypadku przekroczenia kosztów projektu w kwocie do 26.3 mln EUR; zobowiązanie do wniesienia wkładu własnego niezbędnego dla realizacji projektu; zobowiązanie do pokrycia kosztów w przypadku rozszczeń wykonawców i podwykonawców realizujących projekt; zobowiązanie do płatności kwot czynszów w przypadku podpisania umów najmu z podmiotami powiązanymi i wystąpienia braku płatności czynszu przez podmioty powiązane do kwoty 7.5 mln EUR rocznie; zobowiązanie do płatności kwot czynszów w przypadku braku zapłaty w odniesieniu do umowy najmu na powierzchnię hotelową do kwoty 15 mln EUR rocznie
Synergy Business Park			
Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	5.850 tys. EUR	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 7 mln EUR
Foksal 13/15			
Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	mBank Hipoteczny S.A.	6.086 tys. PLN	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 28,2 mln PLN
Sobieski Towers			
Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.	Bank Zachodni WBK S.A. (grunt)	1.503 tys. EUR	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 4,4 mln EUR
Postępu			
Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.	Raiffeisen Bank Polska S.A.	14.000 tys. PLN	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 18,2 mln PLN
Nieruchomości nabyte w drodze prywatyzacji Bellona S.A.			
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.	Alior Bank S.A.	4.175 tys. EUR	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 8,6 mln EUR
Wronia 31			
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.	Alior Bank S.A.	30.234 tys. EUR	Poręczenie (1) spłaty kwoty kredytu do kwoty 21.6 mln EUR z zastrzeżeniem (a) zmniejszenia kwoty poręczenia do kwoty 15 mln EUR po pisemnym oświadczeniu banku potwierdzającym akceptację umów najmu na nie mniej niż 2.000 m2 powierzchni; (b) zmniejszenia kwoty poręczenia do kwoty 10 mln EUR po pisemnym oświadczeniu banku potwierdzającym akceptację umów najmu na nie mniej niż 4.000 m2 powierzchni; (c) zmniejszenia kwoty poręczenia do kwoty 5 mln

Spółka Projektowa	Instytucja finansująca	Kwota kredytu pozostająca do spłaty na dzień 30.06.2018 (tys. EUR lub tys. PLN)	Poręczenia związane z finansowaniem
	Alior Bank S.A.	4.538 tys. EUR	EUR po pisemnym oświadczeniu banku potwierdzającym akceptację umów najmu na nie mniej niż 6.000 m2 powierzchni; (d) wygaśnięcia gwarancji po zapewnieniu poziomu obsługi długu na poziomie 120%. Poręczenie (2) do kwoty 1.750 tys. EUR w przypadku gdyby prognozowany wskaźnik pokrycia długu i historyczny wskaźnik pokrycia obsługi długu był niższy niż 120% Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 5.600 tys. EUR
Włoska 24			
Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	PKO Bank Polski S.A.	31.732 tys. EUR	Zobowiązanie do pokrycia kosztów przekroczenia budżetu projektu do kwoty 4.9 mln EUR
Plac Vogla			
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	Raiffeisen Bank Polska S.A.	1.997 tys. EUR	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 6,5 mln EUR
Nowe Centrum Łodzi			
Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Azira SKA	Bank Zachodni WBK S.A.	8.100 tys. EUR	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 8,1 mln EUR
Kraków Kapelanka			
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Canna SKA	Bank Pekao S.A.	0 tys. EUR (kredyt nieuruchomiony)	Poręczenie do 5,934 mln EUR, w tym przekroczenie limitu zadłużenia gwarantowanego przez Granbero do wysokości 2,7354 mln EUR oraz poręczenie Granbero kwoty kapitału własnego w wysokości do 3,159 mln EUR w celu wypełnienia obowiązku wynikającego z umowy kredytowej.
Razem (tys. EUR)		108.466	
Razem (tys. PLN)		20.086	

Źródło: Emitent.

Poręczenia stanowiące zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez Emitenta

Poniższa tabela przedstawia poręczenia udzielone przez Gwaranta w związku z obligacjami wyemitowanymi przez Emitenta.

Tabela 34.

Rodzaj finansowania	Wartość nominalna obligacji pozostających do wykupu na Dzień Prospektu (PLN lub EUR)	Poręczenia związane z finansowaniem
W ramach III programu publicznych emisji do 200.000.000 PLN		
Obligacje Serii EA*	6.320.000 EUR	Poręczenie wierzytelności z obligacji do 360.000.000 PLN w ramach III programu publicznych emisji obligacji. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub z tytułu poręczenia łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PE	14.290.000 PLN	
W ramach II programu publicznych emisji do 250.000.000 PLN		
Obligacje Serii PPA	37.463.900 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do 450.000.000 PLN w ramach II programu publicznych emisji obligacji. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub z tytułu poręczenia łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PPB	50.000.000 PLN	
Obligacje Serii PPC	30.000.000 PLN	
Obligacje Serii PPD	50.000.000 PLN	
W ramach IV programu publicznych emisji do 350.000.000 PLN		
Obligacje Serii PPE	50.000.000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do 630.000.000 PLN w ramach IV programu publicznych emisji obligacji. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub z tytułu poręczenia łącznie z
Obligacje Serii PPF	30.000.000 PLN	
Obligacje Serii PPG	50.000.000 PLN	
Obligacje Serii PPH	30.000.000 PLN	
Obligacje Serii PPI	50.000.000 PLN	

Obligacje Serii PPJ.....	20.000.000 PLN	odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PPK	25.000.000 PLN	
Obligacje Serii PPL.....	35.000.000 PLN	

W ramach V programu publicznych emisji do 250.000.000 PLN

Obligacje Serii PF	115.200.000 PLN	Poręczenie wiarytelności z obligacji do 720.000.000 PLN w ramach V programu publicznych emisji obligacji. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub z tytułu poręczenia łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PG	147.854.000 PLN	
Obligacje Serii PH	50.000.000 PLN	
Obligacje Serii PI.....	20.000.000 PLN	
Obligacje Serii PJ.....	9.080.000 PLN	
Razem (w PLN)	813.887.900	
Razem (w EUR)	6.320.000	

* Emisja w EUR

Źródło: Emitent.

Poręczenia dotyczące zobowiązań z tytułu sprzedaży aktywów przez Spółki Projektowe

Zgodnie ze strategią Grupy Gwaranta elementem realizacji Projektu Inwestycyjnego jest utworzenie lub nabycie Spółki Projektowej. Spółka Projektowa zostaje następnie wyposażona w aktywa. Kolejną fazą realizacji Projektu Inwestycyjnego jest pozyskanie finansowania. W celu zwiększenia zdolności Spółki Projektowej do pozyskania finansowania i zabezpieczenia ryzyka sprzedaży aktywów przez Spółki Projektowe Gwarant udziela zabezpieczeń w formie poręczeń.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie poręczeń Gwaranta zabezpieczających zobowiązania Spółek Projektowych z tytułu sprzedaży aktywów.

Tabela 35.

Projekt	Umowa/ugoda	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia
Marynarska Business Park	ugoda z 8 listopada 2012 r.	prace naprawcze Ghelamco Poland w garażu podziemnym budynku MBP	3.642.000 PLN do 31 grudnia 2018 r.
Trinity Park III	ugoda z 21 marca 2012 r.	zobowiązania Ghelamco Poland na podstawie umowy poręczenia z 11 marca 2010 r.	500.000 EUR do 31 grudnia 2018 r.
	umowa poręczenia z 11 marca 2010 r.	zobowiązania Ghelamco Poland związane z prawami rękojmi (również w przypadku braku funduszy, upadłości, niewypłacalności, układu lub likwidacji Ghelamco Poland)	3.150.000 PLN od 12 maja 2014 r. do 11 maja 2019 r.
Senator	umowa poręczenia z 22 maja 2013 r.	zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości	do wysokości ceny sprzedaży do 22 listopada 2018 r.
		zobowiązanie do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych	do 4.092.137 EUR do 22 listopada 2023 r.
		inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do 25% ceny sprzedaży nieruchomości do 22 listopada 2018 r.
		zobowiązania wynikające z umowy „Rental Guarantee Agreement” za płatności za powierzchnie niewynajęte	do 6.856.505 EUR do 22 lipca 2018 r.
Mokotów Nova	umowa poręczenia z 12 września 2013 r.	zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości	do wysokości ceny sprzedaży do 12 stycznia 2019 r.
		zobowiązanie do usunięcia wad w pracach budowlanych	do 4.000.000 EUR (zmniejszanej co roku o 200.000 EUR przez pierwsze 5 lat, a po pierwszych 5 latach do 3.000.000 EUR do 30 kwietnia 2022 r.
		inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do 10% ceny sprzedaży nieruchomości do 12 stycznia 2019 r.
		zobowiązania wynikające z umowy „Rental Guarantee Agreement” za ewentualne płatności za powierzchnie niewynajęte	do 3.713.225,85 EUR do 19 stycznia 2019 r.
T-Mobile Office Park	umowa poręczenia z 19 sierpnia 2014 r.	zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu	do 56.341.162 EUR do 19 sierpnia 2019 r.

Projekt	Umowa/ugoda	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia
		prawnego do nieruchomości	
		inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do 18.908.363,10 EUR do 19 sierpnia 2019 r. (limit wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty Katowice Business Point i Łopuszańska Business Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach sprzedaży tych projektów)
		zobowiązania wynikające z umowy „Rental Guarantee” za płatności za powierzchnie niewynajęte	do 740.312,70 EUR do 19 października 2019 r.
		zobowiązania z „Master Lease” za najem miejsc parkingowych niewynajętych w dacie sprzedaży	do 3.742.250,40 EUR do 19 października 2021 r.
		zobowiązania wynikające z umowy „Specific Indemnification Agreement”	do 18.908.363,10 EUR do 19 sierpnia 2018 r. (limit wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty Łopuszańska Business Park i Katowice Business Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach „Specific Indemnification Agreements” dotyczących tych projektów, przy czym łącznie w związku ze sprzedażą projektu T-Mobile Office Park Gwarant odpowiada nie więcej niż do 56.341.162 EUR)
Łopuszańska Business Park	umowa poręczenia z 19 sierpnia 2014 r.	zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości	do 19.294.231 EUR do 19 sierpnia 2019 r.
		inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do 18.908.363,10 EUR do 19 sierpnia 2019 r. (limit wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty Katowice Business Point i T-Mobile Office Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach sprzedaży tych projektów)
		zobowiązania wynikające z umowy „Rental Guarantee” za płatności za powierzchnie niewynajęte	do 1.656.858,60 EUR do 19 października 2019 r.
		zobowiązania z „Master Lease” za najem miejsc parkingowych niewynajętych w dacie sprzedaży	do 668.628 EUR do 19 października 2019 r.
		zobowiązania wynikające z umowy „Specific Indemnification Agreement”	do 18.908.363,10 EUR do 19 sierpnia 2018 r. (limit wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park i Katowice Business Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach „Specific Indemnification Agreements” dotyczących tych projektów, przy czym łącznie w związku ze sprzedażą projektu Łopuszańska Business Park Gwarant odpowiada nie więcej niż do 19.294.231 EUR)
Katowice Business Point	umowa poręczenia z 19 sierpnia 2014 r.	zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości	do 18.203.999 EUR do 19 sierpnia 2019 r.
		inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do 18.908.363,10 EUR do 19 sierpnia 2019 r. (limit wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park i Łopuszańska Business Park z tytułu naruszeń innych zobowiązań zawartych w umowach sprzedaży tych projektów)
		zobowiązania wynikające z umowy „Specific	do 18.908.363,10 EUR do 19 sierpnia 2018 r.

Projekt	Umowa/ugoda	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia
		Indemnification Agreement”	(limit wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park i Łopuszańska Business Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach „Specific Indemnification Agreements” dotyczących tych projektów), przy czym łącznie w związku ze sprzedażą projektu Katowice Business Point Gwarant odpowiada nie więcej niż do 18.203.999 EUR)
Warsaw Spire	umowy gwarancji czynszu zawarte w dniu 29 czerwca 2017 r.	gwarancja płatności: (i) czynszu za pomieszczenia, pomieszczenia magazynowe oraz miejsca parkingowe, które nie zostały wynajęte, lub zostały wynajęte, ale nie zostały jeszcze wydane najemcom lub zostały wydane najemcom, ale okres najmu jeszcze się nie rozpoczął, (ii) zwrotu kosztów związanych z komercjalizacją niewynajętych powierzchni, (iii) zwrotu różnicy z tytułu rabatów w czynszu udzielonych najemcom.	do dnia 29 czerwca 2022 r., a w odniesieniu do części pomieszczeń w budynku A, w przypadku rozwiązania obecnej umowy najmu, do dnia 30 czerwca 2026 r. (w odniesieniu do budynku A, na rzecz spółki WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A.: Gwarancje (a) do kwoty 17.5 mln EUR z tytułu płatności czynszowych (za powierzchnię niewynajętą, powierzchnię nie objętą przez najemców, powierzchnię w stosunku do której okres płatności czynszów się nie rozpoczął lub w kwocie wynikającej z udzielonych rabatów czynszowych); (b) płatności opłat eksploatacyjnych dla nieobjętej przez najemców powierzchni w kwocie 19 zł/m2 do łącznej kwoty 14.5 mln PLN; Dodatkowo zobowiązanie do pokrycia czynszu w przypadku rozwiązania umowy najmu powierzchni z najemcą, zgodnie z postanowieniami umowy najmu z dnia 2 października 2015 roku za pozostały okres najmu czyli do dnia 30 czerwca 2026 r.) (w odniesieniu do budynku C, na rzecz spółki Ghelamco GP 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PL. Europejski 1 S.K.A.: Gwarancje (a) do kwoty 898 tys. EUR z tytułu płatności czynszowych (za powierzchnię niewynajętą, powierzchnię nieobjętą przez najemców, powierzchnię w stosunku do której okres płatności czynszów się nie rozpoczął lub w kwocie wynikającej z udzielonych rabatów czynszowych); (b) płatności opłat eksploatacyjnych dla nieobjętej przez najemców powierzchni w kwocie 19 zł/m2 do łącznej kwoty 950 tys. PLN;
Przystanek mBank	umowa poręczenia z dnia 19 grudnia 2017 r.	zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących sprzedawanej spółki lub sprzedającego; zobowiązanie do naprawienia szkody z tytułu przekazania powierzchni najemcom, usuwania usterek oraz inne zapewnienia i zobowiązania określone w umowie sprzedaży i dokumentach transakcyjnych.	przez okres 3 lat od daty sprzedaży w odniesieniu do całości zobowiązań określonych w umowie poręczenia, od dnia następującego po upływie powyższego trzyletniego okresu do dnia 19 grudnia 2023 roku w odniesieniu do niektórych zobowiązań wskazanych w umowie poręczenia, od dnia 20 grudnia 2023 do dnia 19 grudnia 2019 roku w odniesieniu do niektórych zobowiązań wskazanych w umowie poręczenia. (kwota poręczenia ograniczona (a) do kwoty 9 mln EUR przez okres 3 (trzech) lat od dnia podpisania umowy przyrzeczonej i w zakresie całości zobowiązań wskazanych w umowie poręczenia, (b) do kwoty 3 mln EUR przez okres od dnia następującego po upływie powyższego, trzyletniego okresu, do dnia 19 grudnia 2023 roku i w zakresie niektórych zobowiązań wskazanych w umowie poręczenia, (c) do kwoty 1 mln EUR przez okres od dnia 20 grudnia 2023 roku do dnia 19 grudnia 2029 roku i w zakresie niektórych zobowiązań wskazanych w umowie poręczenia.)

Źródło: Emitent.

ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

Emitent

1. Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd.

Zarząd Emitenta prowadzi sprawy spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do zakresu działania zarządu należy prowadzenie wszystkich spraw, które nie są zastrzeżone KSH lub Umową Spółki do kompetencji innych organów Emitenta. Wszyscy członkowie Zarządu są zobowiązani i uprawnieni do prowadzenia spraw Emitenta. Do działania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu.

Zarząd Emitenta składa się z jednego lub większej liczby członków. W skład Zarządu Emitenta wchodzi osoby bezpośrednio kierujące działalnością Emitenta, jak również innych Spółek Projektowych w Polsce.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Zarządu, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

Tabela 36.

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Data pierwszego powołania do Zarządu	Data upływu obecnej kadencji
1.	Jeroen van der Toolen	Prezes Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony
2.	Jarosław Jukiel	Członek Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony
3.	Joanna Krawczyk-Nasiłowska	Członek Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony
4.	Damian Woźniak	Członek Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony
5.	Jarosław Zagórski	Członek Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony
6.	Arnold Neuville	Członek Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony

Źródło: Emitent.

Wszyscy członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki w siedzibie Emitenta, przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa. Działalność członków Zarządu wykonywana poza Emitentem nie ma istotnego znaczenia dla Emitenta.

Poniżej przedstawione zostały informacje dotyczące kwalifikacji i doświadczenia zawodowego obecnych członków Zarządu Emitenta.

Jeroen van der Toolen

Prezes Zarządu Emitenta i Dyrektor Zarządzający Grupy Ghelamco na Europę Środkowo-Wschodnią

Jeroen van der Toolen pracował w Grupie Ghelamco na stanowisku Dyrektora Zarządzającego w Polsce od 2003 roku. Był zaangażowany we współtworzenie oddziałów Grupy Ghelamco w Rosji i na Ukrainie, a w 2006 roku objął stanowisko Dyrektora Zarządzającego Grupy Ghelamco na Europę Środkowo-Wschodnią. Obecnie jest odpowiedzialny za działalność Grupy Ghelamco w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Jeroen van der Toolen ukończył Ekonomię Biznesu na Uniwersytecie Vrije w Amsterdamie. Przed rozpoczęciem pracy w Grupie Ghelamco, pracował w moskiewskim oddziale Unilever oraz w agencji DTZ (obecnie C&W).

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor Finansowy Grupy Gwaranta

Przed rozpoczęciem pracy w Grupie Gwaranta, przez 10 lat pracował w Ernst & Young Audit, w tym przez cztery ostatnie lata na stanowisku managera w dziale audytu, obsługując klientów z sektora finansowego (banki i towarzystwa ubezpieczeniowe), FMCG, sektora budowlanego i nieruchomościowego oraz spółki farmaceutyczne. Z Grupą Gwaranta jest związany od 2003 roku. Odpowiada za finanse Grupy Gwaranta w Polsce oraz nadzór nad działem finansowo-księgowym.

W roku 1989 uzyskał dyplom magistra ekonomii w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Od 1997 roku jest członkiem Międzynarodowej Organizacji Zrzeszającej Specjalistów z Zakresu Finansów i Rachunkowości (ACCA - Association of Chartered Certified Accountants).

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor Działu Prawnego na Europę Środkowo-Wschodnią

Joanna Krawczyk-Nasiłowska specjalizuje się w prawie nieruchomości od 20 lat. Przed rozpoczęciem pracy w Grupie Ghelamco, od lipca 1997 roku Joanna Krawczyk-Nasiłowska pracowała w Departamencie Nieruchomości w kancelarii CMS Cameron McKenna sp. z o.o., zaś od grudnia 2000 roku do października 2008 roku w Departamencie Nieruchomości Kancelarii Lovells H.Seisler sp.k. (od 2006 roku na stanowisku *Counsel*). Joanna Krawczyk-Nasiłowska

doradza Grupie Ghelamco od 2008 roku we wszystkich aspektach prawnych związanych z działalnością grupy na terytorium Polski oraz pozostałych krajów Europy Środkowo-Wschodniej.

Joanna Krawczyk-Nasiłowska jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Od 2002 roku posiada tytuł adwokata, a od 2011 radcy prawnego.

Damian Woźniak

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor ds. Inwestycji i Akwizycji

Z Grupą Gwaranta jest związany od 2003 roku. Odpowiada za zarządzanie portfelem działek i pozyskiwanie nowych nieruchomości. Od 2012 roku koordynuje również rozwój nowego produktu handlowego w strukturze grupy – lokalnych centrów usług. Wcześniej współpracował między innymi z Dom Development oraz Towarzystwem Obrotu Nieruchomościami Agro S.A. (obecnie część Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.).

Damian Woźniak ukończył Wydział Organizacji i Zarządzania na Uniwersytecie Warszawskim oraz podyplomowe studia Inżynierii Lądowej i Wyceny Nieruchomości na Politechnice Warszawskiej. Posiada również tytuł CCIM (*Certified Commercial Investment Member*).

Jarosław Zagórski

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor Handlowy i Rozwoju

Z Grupą Gwaranta jest związany od 2007 roku. We wcześniejszych latach pracował w PricewaterhouseCoopers Nieruchomości (obecnie Knight Frank), Healey&Baker Polska (obecnie C&W), gdzie w 2002 roku został partnerem, oraz w CB Richard Ellis pełniąc obowiązki szefa działu powierzchni biurowych. Obecnie odpowiada w Grupie Gwaranta za strategię i rozwój sektora nieruchomości komercyjnych firmy oraz nadzór nad całościową realizacją projektów. Specjalizuje się w komercjalizacji, sprzedaży oraz marketingu nieruchomości biurowych. Posiada ponad 19-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości biurowych.

Jarosław Zagórski jest absolwentem Wyższej Szkoły Zarządzania w Warszawie.

Arnold Neville

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor Techniczny

Z Grupą Gwaranta jest związany od 2001 roku. Odpowiada za wszystkie aspekty techniczne związane z realizacją inwestycji. Od 2001 do 2006 roku był kierownikiem budowy wybranych inwestycji Grupy Gwaranta, a od 2006 do 2008 roku był kierownikiem budowy sprawującym kontrolę nad wszystkimi inwestycjami Grupy Gwaranta w Polsce. W dniu 1 stycznia 2008 r. objął stanowisko Dyrektora Technicznego. Posiada 25-letnie doświadczenie w branży budowlanej.

We wcześniejszych latach pracował w belgijskiej firmie Besix, w takich oddziałach jak: Zjednoczone Emiraty Arabskie (Mirfa, Dubaj, Ras al Khaimah), Słowacja (Bratysława), Polska (Warszawa, Katowice) i Holandia (Rotterdam); we francuskiej firmie SOGEC S.A., w oddziale w Paryżu oraz w belgijskiej pracowni architektonicznej SAB.

W roku 1991 uzyskał tytuł inżyniera budownictwa na Bouw Mechanika Electriciteit w Ghent (Belgia).

2. Rada Nadzorca

Rada Nadzorcza jest organem nadzorczym Emitenta. Rada nadzorcza składa się z 3 do 5 członków powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników i sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta we wszystkich dziedzinach jego działalności. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na czas nieokreślony. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy powoływanie i odwoływanie członków Komitetu Audytu zgodnie z przepisami Ustawy o Biegłych Rewidentach, ustalanie zasad oraz wysokości wynagrodzenia członków Zarządu, udzielanie zgody Zarządowi na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego, reprezentowanie Emitenta w umowie lub sporze z członkiem Zarządu, wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Emitenta oraz uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej. Powołanie wszystkich członków Rady Nadzorczej zostało ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22 czerwca 2018 r.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Rady Nadzorczej, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

Tabela 37.

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Data pierwszego powołania do Rady Nadzorczej	Data upływu obecnej kadencji
1.	Frixos Savvides	Przewodniczący Rady Nadzorczej	24 kwietnia 2018 r.*	czas nieoznaczony
2.	Jarosław Myjak	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	24 kwietnia 2018 r.*	czas nieoznaczony
3.	Philippe Pannier	Członek Rady Nadzorczej	24 kwietnia 2018 r.*	czas nieoznaczony
4.	Michał Rumiński	Członek Rady Nadzorczej	15 maja 2018 r.	czas nieoznaczony

* Uchwała powołująca członka Rady Nadzorczej weszła w życie w dniu rejestracji zmiany Nowej Umowy Spółki tj. 14 maja 2018 r.

Źródło: Emitent.

Gwarant

Organem zarządzającym Gwaranta jest Zarząd. Gwarant nie posiada rady nadzorczej ani innych organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych.

Zarząd Gwaranta wykonuje wszystkie uprawnienia Gwaranta w zakresie zaciągania pożyczek, gromadzenia środków, ustanawiania zabezpieczeń oraz emisji obligacji.

Członkowie Zarządu Gwaranta mogą okresowo mianować jednego lub więcej członków Zarządu do pełnienia funkcji dyrektorów na taki okres i na takich warunkach, jakie uznają za właściwe.

Członkowie Zarządu mogą powierzać dyrektorowi wszelkie wykonywane przez nich uprawnienia, na takich warunkach i w takich zakresach, jakie uznają za właściwe, równoległe do lub przy wyłączeniu przysługujących im uprawnień oraz mogą okresowo odwoływać, wycofywać lub zmieniać wszystkie lub którekolwiek z takich uprawnień.

Dyrektorzy aktywnie koordynują, nadzorują, jak również współpracują z lokalnym zespołem zarządzającym, składającym się z lokalnych dyrektorów: dyrektora zarządzającego, dyrektora departamentu technicznego, dyrektora handlowego, dyrektora do spraw rozwoju biznesu, dyrektora prawnego i dyrektora finansowego.

W skład zarządu Gwaranta wchodzi obecnie dwóch dyrektorów.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Zarządu Gwaranta (dyrektorów), pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

Tabela 38.

<u>Lp.</u>	<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>	<u>Data pierwszego powołania do Zarządu</u>	<u>Data upływu obecnej kadencji</u>
1.	Eva Agathangelou	Dyrektor/Członek Zarządu	22 listopada 2012 r.	czas nieoznaczony
2.	Frixos Savvides	Dyrektor/Członek Zarządu	22 listopada 2012 r.	czas nieoznaczony

Źródło: Gwarant.

Miejscem pełnienia funkcji przez członków Zarządu Gwaranta jest siedziba Gwaranta przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr. Działalność członków Zarządu wykonywana poza Gwarantem nie ma istotnego znaczenia dla Gwaranta.

Poniżej przedstawione zostały informacje dotyczące kwalifikacji i doświadczenia zawodowego obecnych członków Zarządu Gwaranta.

Eva Agathangelou

Dyrektor i członek Zarządu Granbero Holdings Limited

Z Grupą Gwaranta jest związana od dnia 22 listopada 2012 r. Odpowiada za całość działalności Gwaranta, w tym za kwestie prawne i finansowe. Zdobywała doświadczenie między innymi w Midland Bank. Od 1979 roku jest Dyrektorem Zarządzającym Hive Management Services Limited – Professional Recruitment Consultants.

Frixos Savvides

Dyrektor i członek Zarządu Granbero Holdings Limited

Z Grupą Gwaranta jest związany od dnia 22 listopada 2012 r. Odpowiada za całość działalności Gwaranta, w tym za kwestie prawne i finansowe. Jest również aktualnym prezesem Cypryjskiego Stowarzyszenia Handlu Międzynarodowego. We wcześniej pełnił funkcję managera w Summers Morgan & Co Chartered Accountants w Londynie oraz Touche Ross & Co., Chartered Accountants w Limassol. Następnie pełnił funkcję Partnera Zarządzającego w Savvitles & Partners / PKF, Chartered Accountants w Limassol. W latach 1999-2003 sprawował urząd ministra zdrowia Cypru. W kolejnych latach pracował w charakterze konsultanta lub sprawował funkcję dyrektora w międzynarodowych spółkach z sektorów inwestycji, transportu, energii, ubezpieczeń oraz handlu międzynarodowego.

Ukończył Poultney College London oraz Walbrook College London.

Konflikt interesów

Na Dzień Prospektu u członków Zarządów Emitenta i Gwaranta nie występują żadne rzeczywiste lub potencjalne konflikty interesów u osób pełniących funkcje zarządzające w Emitencie lub Gwarancie pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta lub Gwaranta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Komitet ds. audytu i komitet ds. wynagrodzeń

Emitent

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu powoływany w celu zwiększenia efektywności wykonywania przez Radę Nadzorczą czynności nadzorczych w zakresie badania prawidłowości sprawozdawczości finansowej Emitenta, wyników finansowych Emitenta, efektywności systemu kontroli wewnętrznej, w tym audytu wewnętrznego oraz systemu zarządzania ryzykiem. Komitet Audytu funkcjonuje w oparciu o Regulamin Komitetu Audytu z dnia 15 maja 2018 r.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Komitetu Audytu, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

Tabela 39.

<u>Lp.</u>	<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>	<u>Data pierwszego powołania do Rady Nadzorczej</u>	<u>Data upływu obecnej kadencji</u>
1.	Michał Rumiński	Przewodniczący Komitetu Audytu	15 maja 2018 r.	czas nieoznaczony
2.	Philippe Pannier	Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu	15 maja 2018 r.	czas nieoznaczony
3.	Jarosław Myjak	Członek Komitetu Audytu	15 maja 2018 r.	czas nieoznaczony

Źródło: Emitent.

Na Dzień Prospektu większość członków Komitetu Audytu tj. Michał Rumiński – Przewodniczący Komitetu Audytu oraz Jarosław Myjak – Członek Komitetu Audytu spełniają przesłanki niezależności od Emitenta i podmiotów powiązanych z Emitentem zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Philippe Pannier oraz Michał Rumiński posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 129 ust.1 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Philippe Pannier, Michał Rumiński oraz Jarosław Myjak posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent.

Philippe Pannier ukończył kierunek „Modern Managerial Finance” na EHSAL Business School w Brukseli. Po ukończeniu studiów Philippe Pannier pracował jako menedżer dla klientów „private banking” i spółek eksportowych w KBC Bank, prowadząc jednocześnie wykłady w kilku różnych szkołach biznesu we Flandrii. Obecnie Philippe Pannier pełni również funkcję członka zarządu w kilku spółkach należących do Grupy Ghelamco, jak również Dyrektora Finansowego całej Grupy Ghelamco.

Michał Rumiński jest magistrem prawa i administracji Uniwersytetu Warszawskiego oraz magistrem ekonomii Szkoły Głównej Handlowej. Ponadto, ukończył studia MBA na Uniwersytecie w Chicago. Michał Rumiński posiada doświadczenie w zakresie bankowości inwestycyjnej oraz finansów przedsiębiorstw, które zdobył pracując na stanowisku specjalisty w departamencie rynków kapitałowych, naczelnika wydziału bankowości inwestycyjnej oraz partnera inwestycyjnego oraz partnera zarządzającego funduszem inwestycyjnym. Michał Rumiński jest również członkiem rad nadzorczych i komitetów audytu w następujących spółkach: Synthos S.A., Grupa Lotos S.A., KDPW_CCP.

Jarosław Myjak posiada 28 letnie doświadczenie związane z branżą, w której działa Emitent w tym m.in. w zakresie aspektów prawnych, finansowych i związanych z budową portfela biznesowego, zdobyte podczas pełnienia funkcji prezesa i wiceprezesa instytucji finansowych udzielających finansowania dłużnego dla spółek z branży deweloperskiej w tym w formie kredytów i obligacji oraz obejmowaniu udziałów w kapitale zakładowym. Jarosław Myjak był również członkiem komitetu audytu oraz pełnił funkcję wiceprzewodniczącego komitetu kredytowego PKO Banku Polskiego S.A., a także przewodniczącego komitetu inwestycyjnego CU Asset Management. Przedmiotem kompetencji komitetu inwestycyjnego była m.in. analiza ryzyk oraz zatwierdzanie decyzji o kierunku alokacji aktywów w nabywanie portfela nieruchomości w Polsce. Obecnie Jarosław Myjak jako członek rady nadzorczej spółki budowlanej Budopol – Poznań sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, w ramach wykonywanych kompetencji, regularnie dokonuje analiz rynku nieruchomości i raportów branżowych.

Do kompetencji Komitetu Audytu należą, w szczególności, następujące sprawy: (i) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, (ii) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej, (iii) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej, (iv) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Emitenta świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie, (v) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej Emitenta, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania, (vi) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych

usług niebędących badaniem, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń jego niezależności, (vi) opracowywanie „Polityki wyboru biegłego rewidenta/firmy audytorskiej do przeprowadzania badań sprawozdań finansowych Emitenta”, (vii) opracowywanie „Procedury przeprowadzania wyboru biegłego rewidenta/firmy audytorskiej do przeprowadzania badań sprawozdań finansowych Emitenta”, (viii) opracowywanie „Polityki świadczenia dozwolonych usług dodatkowych przez biegłego rewidenta/firmę audytorską wybranego do przeprowadzania badań sprawozdań finansowych Emitenta”, (ix) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawach dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich, zgodnie z przyjętą polityką i procedurą, wyboru biegłych rewidentów lub firm audytorskich, (x) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej Emitenta.

Emitent nie posiada komitetu ds. wynagrodzeń.

Gwarant

Gwarant nie posiada w swoich strukturach komitetu ds. audytu ani komitetu ds. wynagrodzeń.

Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Emitent ani Gwarant nie będąc spółkami publicznymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie nie są zobowiązani do przestrzegania zasad ładu korporacyjnego.

INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY

Na potrzeby niniejszego rozdziału wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w rozdziale „Skróty i definicje” Prospektu mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu

Na podstawie Prospektu oferowanych jest do 4.000.000 (cztery miliony) obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach VI Programu Emisji do maksymalnej łącznej kwoty 400.000.000 PLN (czteryście milionów złotych) na podstawie uchwały wspólnika Emitenta i uchwały zarządu Emitenta, z dnia 21 grudnia 2017 roku, w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w okresie ważności prospektu (tj. przez maksymalnie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu) nie przekroczy 400.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznym Obligacji oraz uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 15 maja w sprawie rekomendacji dotyczących Prospektu („**Uchwały o Programie**”).

Emisje Obligacji w ramach Programu na podstawie niniejszego Prospektu będą następować wyłącznie w trybie ofert publicznych zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach („**Oferta Publiczna**”).

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent może, o ile będzie to wskazane w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, występować z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot („**Dopuszczenie na Rynek Regulowany**”).

Emisja danej serii Obligacji będzie dokonywana każdorazowo na podstawie decyzji Emitenta dotyczącej emisji Obligacji danej serii („**Decyzja Emisyjna**”), ustalającej Warunki Ostateczne Danej Serii, obejmujące Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii, w tym: (i) Cenę Emisyjną, jeżeli jest różna od wartości nominalnej, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii będą zawierać każdorazowo m.in. następujące dane: oznaczenie serii, przewidywany Dzień Emisji, Dzień lub Dni Płatności Odsetek, Dzień Ostatecznego Wykupu, liczbę Obligacji emitowanych w danej serii oraz łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych w danej serii. Dodatkowo w zależności od rodzaju oprocentowania Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii będą określone odpowiednio: Marża i Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu lub Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu. Ponadto Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji oraz wskazywać Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu.

Warunki Ostateczne Danej Serii, ustalone Decyzją Emisyjną dla danej serii Obligacji stanowią warunki ostateczne w rozumieniu art. 22 i art. 26 Rozporządzenia o Prospekcie dla Obligacji danej serii oraz informacje o szczegółowych warunkach poszczególnych ofert w rozumieniu art. 24 ust. 1 Ustawy o Ofercie. Wzór Warunków Ostatecznych Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji. Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu.

Warunki Ostateczne Danej Serii będą podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej oraz w formie oddzielnego dokumentu zgodnie z art. 26 ust. 5 Rozporządzenia o Prospekcie, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Dodatkowo w celach informacyjnych Warunki Ostateczne Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie.

Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN, Emitent wystąpi z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst, jeżeli będzie to wynikało z Warunków Ostatecznych Danej Serii.

Informacja o kodzie ISIN stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Stosownie do obowiązku przewidzianego art. 16 Ustawy o Obligacjach, dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach będą przekazywane w formie drukowanej do podmiotu wskazanego w Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe

Obligacje są emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Ofercie.

Rodzaj i forma papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela, zdematerializowanymi. Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW, zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie. Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie Depozytu będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Książęcej 4, 00-498 Warszawa.

Waluta emitowanych papierów wartościowych

Walutą Obligacji jest złoty polski. Wartość Nominalna jednej Obligacji wynosi 100 zł.

Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Zobowiązania z Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, niezabezpieczone na majątku Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, są równorzędne (*pari passu*) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

Prawa związane z papierami wartościowymi, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki z Obligacji określone są w Warunkach Emisji, obejmujących Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Obligacji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*” Prospektu. Obligacje emitowane w ramach VI Programu Emisji są obligacjami oprocentowanymi, z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych tj. wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. Za zobowiązania wynikające z Obligacji, Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat. Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie całości lub części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji będzie wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

Prawo do wykupu Obligacji

Emitent wykupi Obligacje danej serii na zasadach opisanych w punkcie „*Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty*” poniżej.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji danej serii będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są w Dniu Ustalenia Praw zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub podmiotów które są uprawnione z Obligacji zapisanych na Rachunkach Zbiorczych.

Szczegółowe zasady dotyczące płatności z tytułu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (Zobowiązanie do Zapłaty) oraz w punkcie 8 (Sposób Wypłaty Świadczeń Pieniężnych z Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Zabezpieczenie

Obligacje wyemitowane w ramach VI Programu Emisji są zabezpieczone poręczeniem ustanowionym przez Gwaranta o treści wskazanej w umowie poręczenia, której wzór zamieszczony jest w Załączniku 2 do Podstawowych Warunków Emisji („**Poręczenie**”). Oryginał umowy Poręczenia jest przechowywany przez Bank Pekao S.A. oraz przez Administratora Zabezpieczeń, którzy na pisemne żądanie Obligatariusza wystawią kopię dokumentu Poręczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem. Każdy Obligatariusz jest wierzycielem z tytułu Poręczenia.

Funkcję Administratora Zabezpieczeń pełni w oparciu o stosowną umowę z Emitentem, radca prawny Wojciech Pfadt, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń: Józefosław, ul. Dźwiękowa 6/16, 05-500 Piaseczno.

Poręczenie udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 8 sierpnia 2018 roku pomiędzy Gwarantem, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji emitowanych w ramach Programu.

W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie udzielił poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym Obligatariuszom, z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 720.000.000 PLN (słownie: siedemset dwadzieścia milionów złotych) obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot Płatności. Dodatkowo Gwarant, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, zobowiązał się do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów PLN).

W przypadku przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, nowy Gwarant najpóźniej w dniu takiego przeniesienia udzieli Poręczenia, które w odniesieniu do obligacji, które zostaną wyemitowane zgodnie z Programem, stosownie do decyzji Emitenta:

- (i) zastąpi Poręczenie ustanowione przez Granbero Holdings Limited zgodnie z pkt 3.4. Podstawowych Warunków Emisji, w wyniku czego Granbero Holdings Limited przestanie być Gwarantem w rozumieniu Warunków Emisji, lub
- (ii) stanowić będzie dodatkowe zabezpieczenie (w stosunku do Poręczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited zgodnie z pkt 3.4. Podstawowych Warunków Emisji).

Nowym Gwarantem może być wyłącznie podmiot z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty.

W odniesieniu do obligacji już wyemitowanych w ramach VI Programu Emisji zmiana Gwaranta wymagać będzie uzyskania uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

Informacja o zabezpieczeniu udzielonym przez nowego Gwaranta, zawierająca jego dane wraz z oświadczeniem Gwaranta o prawdziwości, rzetelności i zgodności ze stanem faktycznym informacji zawartych w Prospekcie, zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu.

Świadczenia niepieniężne

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Element pochodny zawarty w konstrukcji odsetek z tytułu Obligacji

Wartość inwestycji w Obligacje nie zależy od wartości instrumentu bazowego. Konstrukcja odsetek z tytułu Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.

Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują, że pewne uprawnienia lub obowiązki Emitenta lub Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii zależeć mogą od decyzji Obligatariuszy podjętych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Tryb podejmowania decyzji oraz zasady dotyczące zwoływania Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik I do Podstawowych Warunków Emisji.

Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji jest wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii. Odsetki są naliczane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

Bank Pekao S.A. wykonujący obowiązki Agenta ds. Obliczeń będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej, oraz będzie obliczał Odsetki od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

Szczegółowe zasady dotyczące oprocentowania wskazane są w punkcie 7 Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Informacje o (i) nominalnej stopie procentowej; (ii) dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek oraz wymaganych terminach płatności odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii; oraz (iii) Stopie Bazowej, stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe ich zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W przypadku, gdy dana seria Obligacji będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej, w Warunkach Ostatecznych Danej Serii zostanie podana wysokość stałej stopy procentowej. W przypadku, gdy dana seria Obligacji będzie oprocentowana według zmiennej stopy procentowej, w Warunkach Ostatecznych Danej Serii zostanie podana (i) Marża, oraz (ii) Stopa Bazowa (stopa WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Warunkach Ostatecznych Danej Serii), która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A.

W takim przypadku nominalna stopa procentowa stanowić będzie sumę Marży oraz Stopy Bazowej, wskazanych w Warunkach Ostatecznych Danej Serii Obligacji. Zmiana sytuacji rynkowej, sytuacji na rynku międzybankowym, zmiana inflacji, cyklu koniunkturalnego gospodarki, podaży pieniądza lub też zmiana stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej może istotnie wpłynąć na wielkość wskaźnika WIBOR, a w rezultacie na wysokość Stopy Bazowej i odsetek od Obligacji.

Na datę prospektu GPW Benchmark S.A. nie widnieje w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzoną przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority) zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych. Na podstawie art. 51 ust. 1 i 51 ust. 3 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych GPW Benchmark S.A. korzysta z okresu przejściowego na dostosowanie się do wymogów Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w tym na uzyskanie wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych do 1 stycznia 2020 r. Stawki referencyjne WIBOR opracowywane przez GPW Benchmark S.A. mogą być stosowane przez podmioty nadzorowane w rozumieniu Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w trakcie całego okresu przejściowego tj. do dnia 1 stycznia 2020 r. lub do dnia uzyskania bądź odmowy uzyskania przez GPW Benchmark S.A. wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych.

Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty

Obligacje będą wykupywane w Dniu Ostatecznego Wykupu wskazanym w Warunkach Ostatecznych Danej Serii. Warunki Ostateczne Danej Serii mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta.

Informacja o Dniu Ostatecznego Wykupu stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariuszy zapłaty Wartości Nominalnej wraz z Odsetkami naliczonymi od ostatniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu. Umorzenie następuje za pośrednictwem KDPW i właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Szczegółowe zasady wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 6 (Wykup Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wskaźnik rentowności

Podstawowym wskaźnikiem rentowności Obligacji jest rentowność nominalna Obligacji. Informuje ona o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji. Rentowność nominalną Obligacji oblicza się według następującego wzoru:

$$R_n = \frac{m * O}{N} \times 100\%$$

gdzie

- m** oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku
- R_n** oznacza rentowność nominalną
- N** oznacza Wartość Nominalną
- O** oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy

Dokładne obliczenie rentowności Obligacji w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy dla Obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jest niemożliwe, z uwagi na niestały składnik oprocentowania Obligacji, którym jest Stopa Bazowa.

Reprezentacja posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

Zgodnie z Warunkami Emisji, reprezentacją ogółu obligatariuszy uprawnionych z Obligacji danej Serii lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust 2 Ustawy o Obrocie jest Zgromadzenie Obligatariuszy. Kompetencje, tryb podejmowania decyzji oraz zasady dotyczące zwoływania Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w Warunkach Emisji, w tym w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik 1 do Podstawowych Warunków Emisji.

Spodziewana data emisji

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu Emisji nastąpiła w terminie 3 miesięcy od dnia opublikowania Prospektu. Emitent zamierza przeprowadzać kolejne emisje kolejnych serii Obligacji w okresie ważności Prospektu, w zależności od potrzeb finansowych i warunków rynkowych.

Dniem Emisji jest dzień zapisania Obligacji danej serii na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW. Dzień Emisji jest dniem powstania praw z Obligacji danej serii.

Przewidywana data emisji poszczególnych serii Obligacji zostanie wskazana w Warunkach Ostatecznych Danej Serii. Informacja o przewidywanej dacie emisji stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Termin rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, czyli Dzień Emisji, zależy w części od działań osób trzecich, na które Emitent nie ma wpływu. Wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii przewidywany Dzień Emisji jest terminem przewidywanym. Termin ten może ulec zmianie i wówczas Dzień Emisji przypadnie w dniu innym niż przewidywany Dzień Emisji. Jeżeli Dzień Emisji przypadnie w terminie innym niż przewidywany Dzień Emisji wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, Emitent przekaze informację o Dniu Emisji do wiadomości publicznej w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zmianie Dnia Emisji może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Ograniczenia w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona. Na podstawie art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji.

Emitent może nabywać własne Obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

WARUNKI OFERTY

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent oferuje do 4.000.000 Obligacji o wartości nominalnej 100 PLN każda, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF.

Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty.

Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie są możliwe do uwzględnienia w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Obligacje każdej serii oferowane będą z zachowaniem z przepisów prawa, w tym w szczególności Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Ustawy o Ofercie, a także zgodnie z wytycznymi KNF.

Inwestorzy przed złożeniem zapisu na Obligacje powinni zapoznać się i przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie, aneksami i suplementami do Prospektu, a także Warunki Ostateczne Danej Serii. Inwestorzy powinni zwrócić szczególną uwagę na czynniki ryzyka opisane w Prospekcie.

W szczególności zwraca się uwagę Inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta lub Gwaranta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub Gwaranta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również Inwestorzy mogą nie otrzymać Odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji.

Zwraca się również uwagę Inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej Wartości Nominalnej lub ceny nabycia.

Ponadto zwraca się uwagę Inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków Obligacje zwiększa ryzyko Inwestora.

Rodzaje inwestorów, którym oferowane są Obligacje

Do składania zapisów na Obligacje uprawnione są osoby fizyczne, osoby prawne, a także jednostki nie posiadające osobowości prawnej wpisane do rejestru sądowego, a w przypadku nierezydentów, również wpisane do innego rejestru urzędowego. O ile nie wskazano odmiennie w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, do składania zapisów uprawnieni są zarówno Inwestorzy Instytucjonalni (w tym Uprawnieni Kontrahenci), jak i Inwestorzy Indywidualni. Warunki Ostateczne Danej Serii mogą wskazywać inwestorów bądź kategorie inwestorów, którym będą oferowane Obligacje danej serii. Intencją Emitenta jest kierowanie oferty Obligacji w pierwszej kolejności do Inwestorów Indywidualnych (niebędących klientami profesjonalnymi w rozumieniu art. 3 pkt 39b Ustawy o Obrocie), którzy w zamierzeniu Emitenta będą głównymi odbiorcami poszczególnych serii oferowanych Obligacji. Emitent nie wyklucza jednak oferowania Obligacji również Inwestorom Instytucjonalnym (w tym Uprawnionym Kontrahentom).

Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (*US Securities Act 1933*).

Do składania zapisów na Obligacje uprawnieni są zarówno rezydenci, jak i nierezydenci w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego. Nierezydenci zamierzający złożyć zapis winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Warunki oferty

Szczegółowe warunki oferty Obligacji danej serii określone zostaną w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Wyłącznie dla celów umożliwienia przekazania członkom konsorcjum dystrybucyjnego przyjmującym zapisy informacji niezbędnych dla spełnienia przez te podmioty wymogów w zakresie zarządzania produktami inwestycyjnymi określonych w (a) MIFID II; (b) art. 9 i 10 Dyrektywy 2017/593; oraz (c) Ustawie o Obrocie i aktach wykonawczych (łącznie, „Wymogi w zakresie zarządzania produktami MiFID II”), Emitent wskazuje, że Obligacje mogą być oferowane do następujących grup inwestorów: (a) Uprawnionych Kontrahentów nabywających Obligacje bezpośrednio

lub za pośrednictwem podmiotów świadczących usługi w zakresie zarządzania portfelami w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, (b) Inwestorów Instytucjonalnych nabywających obligacje bezpośrednio lub za pośrednictwem podmiotów świadczących usługi w zakresie zarządzania portfelami w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, (c) Inwestorów Indywidualnych, będących klientami podmiotów przyjmujących zapisy co do których podmioty te dokonały oceny wiedzy i doświadczenia klienta w zakresie inwestowania na rynku finansowym i uznały, że inwestycja w Obligacje jest dla danego Inwestora Indywidualnego odpowiednia w szczególności mając na względzie możliwość wystąpienia straty, brak gwarancji co do ochrony inwestycji oraz zysku, a także horyzont inwestycyjny Inwestora Indywidualnego, a także Inwestorów Indywidualnych, którzy nabywają Obligacje za pośrednictwem podmiotów świadczących usługi w zakresie zarządzania portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych lub dla Inwestorów Indywidualnych dla których podmiot przyjmujący zapisy świadczy usługi doradztwa inwestycyjnego w odniesieniu do Obligacji.

Powyższe informacje nie mają wpływu na istnienie ograniczeń w oferowaniu lub sprzedaży wynikających z postanowień umownych, przepisów prawnych lub wymogów regulacyjnych w odniesieniu do Oferty. W celu uniknięcia wątpliwości powyższe informacje nie stanowią (a) oceny odpowiedności i adekwatności dla celów MiFID II; ani (b) rekomendacji dla Inwestora lub grupy Inwestorów do inwestowania, nabycia lub podjęcia jakiejkolwiek czynności w odniesieniu do Obligacji.

Podmiot przyjmujący zapis oraz Oferujący przekazujący informacje o Obligacjach w stosownym czasie przed przyjęciem zapisu od Inwestora Indywidualnego - zgodnie z art. 48 ust. 3 Rozporządzenia 2017/565 informuje Inwestora Indywidualnego o tym gdzie można znaleźć Prospekt.

Zwraca się również uwagę na obowiązek wskazany w art. 83 ust. 4 Ustawy o Obrocie istniejący po stronie Oferującego oraz członków konsorcjum dystrybucyjnego dotyczący rejestrowania, przechowywania i archiwizowania dokumentów nagrań oraz innych nośników informacji sporządzanych lub otrzymywanych w związku ze świadczonymi usługami dotyczącymi przyjmowania zapisów nagrywania rozmów telefonicznych i zapisywania korespondencji elektronicznej, jak również obowiązek sporządzania na trwałym nośniku protokołów notatek lub nagrań z rozmów przeprowadzonych w bezpośredniej obecności Inwestora w związku z przyjmowaniem zapisów na Obligacje.

Emitent oraz Oferujący zobowiążą członków konsorcjum do przestrzegania powyższych wymogów w umowie zawartej z podmiotami przyjmującymi zapisy.

Zwraca się uwagę Inwestorów, że za przestrzeganie powyższych wymogów w zakresie oferowania Obligacji odpowiedzialny jest podmiot przyjmujący zapis, którego klientem jest dany Inwestor.

Warunki Ostateczne Danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż na trzy Dni Robocze przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Dodatkowo w celach informacyjnych Warunki Ostateczne Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent oraz osoby odpowiedzialne za sporządzenie Prospektu nie przewidują możliwości wykorzystania niniejszego Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży Obligacji lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.

Podział oferty na serie i transze

Obligacje emitowane są w seriach. Liczba Obligacji oferowana w ramach danej serii stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta podana zostanie w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Warunki Ostateczne Danej Serii mogą przewidywać podział na transze, to jest wskazywać, w ramach łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii, liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Indywidualnym oraz Inwestorom Instytucjonalnym będącym członkami konsorcjum dystrybucyjnego („**Transza Inwestorów Indywidualnych**”) oraz liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym nie będącym członkami konsorcjum dystrybucyjnego („**Transza Inwestorów Instytucjonalnych**”).

W przypadku, gdy przewidziano podział na transze, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie złożono zapisy w Transzy Inwestorów Indywidualnych będzie mniejsza niż liczba Obligacji danej serii oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych, Emitent może, według swojego swobodnego uznania, przed dokonaniem przydziału, przesunąć te Obligacje, w liczbie stanowiącej różnicę między liczbą Obligacji danej serii oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych a łączną liczbą Obligacji danej serii, na jakie złożono zapisy w Transzy Inwestorów Indywidualnych, do puli Obligacji danej serii oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych. Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie złożono zapisy w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych będzie mniejsza niż liczba Obligacji danej serii oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, Emitent może, według swojego swobodnego uznania, przed dokonaniem przydziału, przesunąć te Obligacje, w liczbie stanowiącej różnicę między liczbą Obligacji danej serii oferowanych w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych a łączną liczbą Obligacji danej serii, na jakie

złożono zapisy w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych, do puli Obligacji danej serii oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych.

Terminy obowiązywania Oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia.

Ważność Prospektu wygasa z upływem dnia (i) przydziału Obligacji w ostatniej z ofert publicznych przewidzianych przez Emitenta do przeprowadzenia na podstawie Prospektu, albo (ii) dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Obligacji objętych Prospektem, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie później. Ponadto ważność Prospektu wygasa z dniem (i) przekazania przez Emitenta do KNF oświadczenia o rezygnacji odpowiednio z dokonania wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu, oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym na podstawie Prospektu, który nie został jeszcze udostępniony do publicznej wiadomości, albo (ii) ogłoszenia przez Emitenta, na stronie internetowej Emitenta, informacji odpowiednio o odwołaniu wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, na podstawie Prospektu, który już został udostępniony do publicznej wiadomości. Ogłoszenie takiej informacji może nastąpić wyłącznie w okresie, w którym nie trwa oferta żadnej serii Obligacji.

Termin zapisów na Obligacje poszczególnych serii (to jest termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów oraz termin zakończenia przyjmowania zapisów) będzie wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

Warunki Ostateczne Danej Serii zawierające terminy przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż na trzy Dni Robocze przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Dodatkowo w celach informacyjnych Warunki Ostateczne Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii.

Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje. Decyzja taka może zostać podjęta i zostanie podana do publicznej wiadomości przed zakończeniem pierwotnego terminu przyjmowania zapisów. Informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie. Maksymalny okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii nie przekroczy trzech miesięcy.

Emitent może zmienić termin przydziału Obligacji. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zmianie terminu przydziału może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Procedura składania zapisów na Obligacje

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Oferującego, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Oferujący świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Warunki Ostateczne Danej Serii mogą przewidywać, że zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych mogą być składane w firmach inwestycyjnych innych niż Oferujący zgodnie z regulacjami takich firm inwestycyjnych. Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w POK-ach (co oznacza także siedziby oraz punkty usług maklerskich) innych niż Oferujący podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Zapisy muszą być składane na formularzach zapisu udostępnianych w miejscach przyjmowania zapisów. Zapisy składa się na piśmie pod rygorem nieważności oraz zgodnie z Prospektem i Warunkami Ostatecznymi Danej Serii. Zapisy na Obligacje nie mogą być dokonywane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Zapisy można również składać w postaci elektronicznej, chyba że taka możliwość została wyłączona w Warunkach Ostatecznych Danej Serii. Zapisy Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów Indywidualnych, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w podmiocie biorącym udział w Ofercie, wchodzącym w skład konsorcjum dystrybucyjnego i przyjmującym zapis od tego Inwestora Indywidualnego. Inwestorzy zamierzający złożyć zapis, a nie posiadający Rachunku Papierów Wartościowych powinni utworzyć taki rachunek przed złożeniem zapisu.

W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone Inwestorowi.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Oferującym lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Minimalna lub maksymalna wielkość zapisu

Minimalna wielkość zapisu to jedna Obligacja. Maksymalna wielkość zapisu to liczba Obligacji oferowanych w danej serii albo, jeżeli Warunki Ostateczne Danej Serii przewidują podział na transze, liczba Obligacji danej serii oferowanych danej kategorii Inwestorów. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu. Inwestor Instytucjonalny może złożyć tylko jeden zapis. Inwestor Indywidualny może złożyć więcej niż jeden zapis; zapisy te nie będą traktowane łącznie dla potrzeb przydziału.

Obligacje danej serii, po rejestracji w KDPW, zostaną zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych, zgodnie z Regulacjami KDPW.

Możliwość odwołania zapisu

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych poniżej.

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy aneks, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w dowolnym POK firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych zapisu, podmiot, który przyjął zapis zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, w sposób określony w formularzu zapisu i zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przysługuje, jeżeli aneks jest udostępniany w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji. Aneks zawierać będzie informację o dacie, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Inwestor może uchylić się od skutków prawnych zapisu również po przekazaniu do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji danej serii lub ostatecznej liczbie obligacji oferowanych poszczególnym kategoriom Inwestorów, jeżeli takie informacje nie były podane przed rozpoczęciem zapisów na Obligacje danej serii.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu. W takiej sytuacji Emitent dokona przydziału Obligacji danej serii po przewidywanym terminie przydziału wskazanym w Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

Konsekwencją zmiany terminu przydziału Obligacji danej serii może być również odpowiednia zmiana Dnia Emisji, Dni Płatności Odsetek i Dni Wykupu dla Obligacji danej serii, co będzie wymagało zmiany Warunków Ostatecznych Danej Serii. Zmienione Warunki Ostateczne Danej Serii zostaną przekazane przez Emitenta do wiadomości publicznej w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, zmienione Warunki Ostateczne Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu, związane są złożonym zapisem na Obligacje danej serii zgodnie z warunkami zawartymi w Prospekcie i aktualnych Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

W przypadku, gdy aneks odnosi się do informacji dotyczących jednej lub kilku serii Obligacji, prawo uchylenia się od skutków prawnych zapisu dotyczy tylko zapisów na te serie Obligacji, których dotyczy aneks.

Działanie przez pełnomocnika

Inwestor może działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Procedurę składania zapisów za pośrednictwem pełnomocnika oraz wymogi formalne pełnomocnictwa określają regulaminy Oferującego lub innych podmiotów biorących udział w Ofercie, za pośrednictwem których składany jest zapis.

Sposób i terminy wnoszenia wpłat na Obligacje

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego oraz Inwestora Instytucjonalnego będącego członkiem konsorcjum dystrybucyjnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Oferującego lub innego podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnym przydziale przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Oferującego, i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych instrukcji rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment*) nabycia przez Inwestora Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Oferującego w imieniu Emitenta.

Warunki Ostateczne Danej Serii mogą przewidywać, że zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych powinny być opłacone najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje Danej Serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji Danej Serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłaty na Obligacje objęte zapisem, powiększone o ewentualną prowizję maklerską Oferującego lub innego podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis nie podlegają oprocentowaniu. Nierozliczone należności lub promesa kredytowa nie mogą stanowić formy pokrycia Ceny Emisyjnej za Obligacje.

Oferujący lub inne podmioty, za pośrednictwem których składany jest zapis mogą pobierać prowizje z tytułu złożenia zapisu na Obligacje.

Niedokonanie przez Inwestora Indywidualnego pełnej wpłaty na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego złożonego zapisu.

Przydział Obligacji

Po upływie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, określonym w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, z zastrzeżeniem możliwości skrócenia lub przedłużenia okresu przyjmowania zapisów, Emitent dokona przydziału Obligacji danej serii. Konsekwencją zmiany terminu przydziału Obligacji danej serii może być również odpowiednia zmiana Dnia Emisji, Dni Płatności Odsetek i Dni Wykupu dla Obligacji danej serii, co będzie wówczas wymagało zmiany Warunków Ostatecznych Danej Serii. Zmienione Warunki Ostateczne Danej Serii zostaną przekazane przez Emitenta do wiadomości publicznej w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, zmienione Warunki Ostateczne Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii zostaną one zarejestrowane w KDPW, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

W przypadku oferty serii Obligacji niepodzielonej na transze, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie Obligacji oferowanych w danej serii, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje, w takiej liczbie na jaką złożyli zapisy. Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych w danej serii, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji. W przypadku oferty kierowanej wyłącznie do Inwestorów Instytucjonalnych przydział Obligacji nastąpi według swobodnego uznania Emitenta, w porozumieniu z Globalnymi Koordynatorami.

W przypadku oferty serii Obligacji podzielonej na transze, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie złożono zapisy w Transzy Inwestorów Indywidualnych, będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie Obligacji danej serii oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych, po uwzględnieniu przesunięć między transzami w sposób opisany w punkcie „Podział oferty na serie i transze” powyżej, inwestorom, którzy złożyli zapisy w Transzy Inwestorów

Indywidualnych zostaną przydzielone Obligacje, w takiej liczbie na jaką złożyli zapisy. Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie złożono zapisy w Transzy Inwestorów Indywidualnych, po uwzględnieniu przesunięć między transzami w sposób opisany w punkcie „*Podział oferty na serie i transze*” powyżej, będzie większa od liczby Obligacji danej serii oferowanych w Transzy Inwestorów Indywidualnych, zapisy złożone w Transzy Inwestorów Indywidualnych będą podlegać proporcjonalnej redukcji. Przydział Obligacji danej serii inwestorom, którzy złożyli zapisy w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych nastąpi według swobodnego uznania Emitenta, w porozumieniu z Globalnymi Koordynatorami. Oznacza to, iż Inwestorowi Instytucjonalnemu, który złożył zapis w tej transzy mogą zostać przydzielone wszystkie Obligacje objęte zapisem, część, lub żadna.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje danej serii przeznaczonych do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji, w drodze losowania.

W szczególnych okolicznościach jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikła z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, Inwestorowi może nie być przydzielona ani jedna Obligacja danej serii.

Inwestorowi w żadnym przypadku nie zostanie przydzielona większa liczba Obligacji danej serii niż liczba, na którą złożył zapis.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

Warunki Ostateczne Danej Serii mogą przewidywać, że Obligacje danej serii będą przydzielane Inwestorom w kolejności złożonych zapisów („**Przydział w Kolejności Zapisów**”). Przydział w Kolejności Zapisów może być zastosowany przy ofercie danej serii niepodzielonej na transze albo w jednej lub obu transzach przy ofercie podzielonej na transze. Przydział w Kolejności Zapisów dokonywany jest w następujący sposób:

Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii lub transzy, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie Obligacji oferowanych w danej serii lub transzy, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje, w takiej liczbie na jaką złożyli zapisy.

Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii lub transzy, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych w danej serii lub transzy, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji, zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji danej serii lub transzy, na jakie Inwestorzy złożyli zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji oferowanych w danej serii lub transzy („**Dzień Przekroczenia Zapisów**”), zostaną przydzielone Obligacje danej serii lub transzy w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów.

Zapisy złożone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego Dnia Roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane. Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli zapisy w danej serii lub transzy w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego Dnia Roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) będzie równa różnicy między łączną liczbą Obligacji oferowanych w danej serii lub transzy, a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom w danej serii lub transzy, którzy złożyli zapisy w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów.

Po Dniu Roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów Obligacje danej serii zapisy w danej serii lub transzy nie będą przyjmowane.

Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku, gdy Przydział w Kolejności Zapisów dotyczy jednej z transz, przydział w drugiej z transz następuje według ogólnych zasad opisanych w niniejszym punkcie „*Przydział Obligacji*”.

Procedura zawiadamiania subskrybentów o liczbie przydzielonych Obligacji

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, Emitent opublikuje na Stronie Internetowej informację o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz średniej stopie redukcji. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o wyniku Oferty oraz średniej stopie redukcji może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy nie będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment*). Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Catalyst nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

Wydanie Obligacji

Po dokonaniu przydziału Obligacji zostaną one zarejestrowane w KDPW, a następnie na Rachunkach Papierów Wartościowych Inwestorów, którym zostały przydzielone Obligacje lub właściwych Rachunkach Zbiorczych wskazanych w formularzu zapisu na Obligacje. Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy Inwestorów Indywidualnych powinien być prowadzony przez podmiot biorący udział w Ofercie. Dzień zapisania Obligacji danej serii na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych stanowi Dzień Emisji i dzień powstania praw z Obligacji danej serii.

Zwrot nadpłaconych kwot

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Cena

O ile nie wskazano odmiennie w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej Wartości Nominalnej. Informacja o Cenie Emisyjnej różnej od Wartości Nominalnej będzie podana w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Cena Emisyjna może być niższa lub wyższa od Wartości Nominalnej.

W szczególności Emitent może określić w Warunkach Ostatecznych Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje. W szczególności, Emitent może postanowić w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, że Cena Emisyjna będzie rosła każdego kolejnego dnia przyjmowania zapisów.

Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 120 PLN.

W momencie składania zapisów na Obligacje danej serii Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów lub podatków, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis. Szczegółowe informacje na temat opodatkowania znajdują się w rozdziale „Opodatkowanie”.

Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, w uzgodnieniu z Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagle lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Grupy Gwaranta (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powódzie); (ii) nagle i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Gwaranta lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę Gwaranta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy Gwaranta; (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłyby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub (v) nagle i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy Gwaranta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie

przekazana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta, w uzgodnieniu z Oferującym, w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Oferującym, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć między innymi zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty danej serii Obligacji lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców danej serii Obligacji. Decyzja w przedmiocie zawieszenia Oferty danej serii Obligacji może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty danej serii Obligacji, które mogą zostać ustalone i przekazane do publicznej wiadomości w terminie późniejszym w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji w Ofercie danej serii, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże Inwestorzy będą uprawnieni do uchylecia się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis, w terminie wskazanym w treści aneksu do Prospektu, jednak nie krótszym niż 2 dni robocze od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości decyzji o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji.

Informacja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej.

Informacja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji po rozpoczęciu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zawieszeniu Oferty może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Niedojście Oferty do skutku

Emisja danej serii Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia przez Emitenta od Oferty danej serii Obligacji lub w przypadku, gdy w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona ani jedna Obligacja danej serii albo w przypadku, gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW. Uchwały o Programie nie przewidują zastosowania progów emisji w rozumieniu art. 45 Ustawy o Obligacjach.

Informacja o niedojszcju emisji danej serii Obligacji do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o niedojszcju emisji do skutku może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Prawa pierwokupu do subskrypcji papierów wartościowych

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu lub prawo do subskrypcji papierów wartościowych.

Plasowanie i gwarantowanie

Oferujący

Oferta koordynowana jest przez Oferującego, to jest: Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie. Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Agent ds. Płatności i Podmiot Świadczący Usługi Depozytowe

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

Podmioty, które podjęły się gwarantowania emisji i plasowania Oferty

Do Dnia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną, ani innych umów o gwarantowanie emisji na zasadach wiążącego zobowiązania i nie planuje zawierania takich umów. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie. Aneks będzie zawierał informacje o warunkach danej umowy. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zawarciu umowy może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Przed rozpoczęciem oferty Emitent zamierza zawrzeć umowę emisyjną Obligacji, której stronami poza Emitentem i Oferującym, będzie także Gwarant oraz Agent Emisji. Umowa zawierać będzie określone oświadczenia i zapewnienia Emitenta, w tym klauzulę indemnifikacyjną oraz regulować będzie sposób postępowania przy emisji i plasowaniu Obligacji oraz zwyczajowe warunki wykonania zobowiązań Oferującego.

Na Dzień Prospektu nie jest znana liczba Obligacji, jaka zostanie ostatecznie wyemitowana w ramach VI Programu Emisji, stąd nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji. Wysokość prowizji za plasowanie danej serii Obligacji zostanie podana w Warunkach Ostatecznych Danej Serii Obligacji.

Przewidywana prowizja za plasowanie danej serii Obligacji oraz koszty emisji i oferty danej Serii Obligacji, wraz z szacunkową kwotą wpływów netto, stanowią informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełniane w Warunkach Ostatecznych Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciężących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez Podmioty Zależne od Granbero Holdings Limited, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie takich projektów inwestycyjnych.

DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

Dopuszczenie do obrotu

Emitent planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji w KDPW poszczególnych serii Obligacji.

O ile będzie to wskazane w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, Emitent wystąpi z wnioskiem do GPW lub BondSpot o dopuszczenie danej serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.

W takim przypadku, przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu zostanie wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Informacja o terminie wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Warunkach Ostatecznych Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Termin wprowadzenia Obligacji do obrotu zależy w części od działań osób trzecich, na które Emitent nie ma wpływu. Wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii termin wprowadzenia Obligacji do obrotu jest terminem przewidywanym i może ulec zmianie. Emitent poinformuje o przesunięciu terminu wprowadzenia Obligacji do obrotu, jeżeli opóźnienie w stosunku do przewidywanego terminu przekroczy 30 dni. Informacja o przesunięciu terminu wprowadzenia zostanie opublikowana przez Emitenta w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o przesunięciu terminu wprowadzenia do obrotu może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Rynki regulowane, na których są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co Obligacje

Niektóre serie obligacji Emitenta wyemitowane przed dniem zatwierdzenia Prospektu są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW lub BondSpot albo wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot. Informacje na temat dotychczas wyemitowanych obligacji Emitenta zamieszczone są w niniejszym Prospekcie w rozdziale Opis Działalności Grupy Ghelamco - Zbiorcze zestawienie zobowiązań z tytułu wyemitowanych i niewykupionych obligacji.

Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym

Do Dnia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji w rozumieniu Regulaminu GPW. Emitent nie wyklucza, że taka umowa może zostać zawarta w przyszłości.

OPODATKOWANIE

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów), bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z dochodami z innych źródeł (tj. opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27). Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania przychodów.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru zryczałtowanego podatku od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych co do zasady zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat lub stawiające wartości pieniężne do dyspozycji podatnika. Wyjątkiem od tej zasady są w szczególności przypadki opisane w art. 41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

W przypadku kwestionowania zasadności pobrania przez płatnika podatku albo wysokości pobranego podatku, podatnik może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku (art. 75§1 Ustawy Ordynacja podatkowa).

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom podlegającym nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują w przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w takiej sytuacji, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto, zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami z innych źródeł (tj. z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 oraz art. 30c). Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych stanowi przychód z kapitałów pieniężnych (art. 17 ust. 1 pkt 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości rynkowej wartości tych papierów (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W przypadku odpłatnego zbycia papierów wartościowych nabytych po różnych cenach gdy nie jest możliwe określenie ceny nabycia zbywanych papierów wartościowych, przy ustalaniu dochodu z takiego zbycia stosuje się zasadę, że każdorazowo zbycie dotyczy kolejno papierów wartościowych nabytych najwcześniej (art. 30a ust. 3 w zw. z art. 30b ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Zasadę, o której mowa w zdaniu poprzednim, stosuje się odrębnie dla każdego rachunku papierów wartościowych.

Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych. Koszty te można rozpoznać dopiero w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych brak jest obowiązku poboru podatku przez płatnika oraz obowiązku zapłaty zaliczek na podatek w trakcie roku podatkowego. Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany wykazać przychody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i – w przypadku uzyskania dochodu do opodatkowania – obliczyć należny podatek dochodowy w odrębnym zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) (art. 30b ust. 6 w zw. z art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Podatnik sporządza zeznanie na podstawie imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przesłanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym (art. 39 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Termin na złożenie tego zeznania upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych można obniżyć o wysokość poniesionej w roku podatkowym straty z tego źródła w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym, że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty (art. 9 ust. 3 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje dochód z odpłatnego zbycia obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeśli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych powyższy przepis stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Zgodnie z przepisami obowiązującymi od 1 stycznia 2017 r. za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, uważa się w szczególności: dochody (przychody) z papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających (art. 3 ust. 2b pkt 5), jak również dochody z tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia (art. 3 ust. 2b pkt 7). Zgodnie z art. 3 ust. 2d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, za dochody (przychody), o których mowa w ust. 2b pkt 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, uważa się przychody wymienione w art. 29 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli nie stanowią dochodów (przychodów), o których mowa w ust. 2b pkt 1-6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Przedstawione zasady opodatkowania nie dotyczą sytuacji, w której osoba fizyczna niebędąca polskim rezydentem podatkowym wykonuje w Rzeczypospolitej Polskiej działalność o samodzielnym charakterze, przy wykorzystaniu zakładu lub stałej placówki położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli dochody z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych mogłyby zostać przyporządkowane do tego zakładu lub placówki.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Powyżej opisane zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Podatku od Osób Fizycznych, podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo, zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku od Osób Fizycznych, na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych imiennej informacji, o której mowa powyżej.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, przepisy art. 30a ust. 1-5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Przedstawione zasady opodatkowania nie dotyczą sytuacji, w której osoba fizyczna niebędąca polskim rezydentem podatkowym wykonuje w Rzeczypospolitej Polskiej działalność o samodzielnym charakterze, przy wykorzystaniu zakładu lub stałej placówki położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli dochody z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych mogłyby zostać przyporządkowane do tego zakładu lub placówki.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Powyżej opisane zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Zgodnie z art. 1 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych osiągnane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Przychód z odsetek (dyskonta) łączy się z pozostałymi przychodami i kosztami uzyskania przychodów danego okresu rozliczeniowego osiąganymi przez podatnika. Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Począwszy od 1 stycznia 2017 r., w stosunku do małych podatników oraz podatników rozpoczynających działalność (w pierwszym roku podatkowym) – 15% podstawy opodatkowania (art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przychód z odsetek (dyskonta), w tym uzyskiwany w ramach działalności gospodarczej, jest zasadniczo rozpoznawany na zasadzie kasowej, tj. w momencie gdy został otrzymany, a nie naliczony (art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy od osób prawnych od przychodów z odsetek (dyskonta) papierów wartościowych. Podatnik jest zobowiązany do rozliczenia tego podatku w zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty). Termin na złożenie tego zeznania upływa z końcem trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Odrębności w stosunku do zasad rozliczania podatku przez płatnika mogą obowiązywać w przypadku, gdy dochody (przychody), o których mowa w art. 21 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim przypadku do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku

Dochodowym od Osób Prawnych płatnik pobiera wówczas podatek od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim wypadku płatnik nie ma obowiązku sporządzać informacji o wysokości pobranego podatku, o której mowa w art. 26 ust. 3 w zw. z art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Zgodnie z art. 26a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych roczne deklaracje sporządzane przez takich płatników mają charakter zbiorczy i nie wskazują podatników, których tożsamość nie została płatnikom ujawniona. W przypadku kwestionowania zasadności pobrania przez płatnika podatku albo wysokości pobranego podatku, podatnik może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku (art. 75 § 1 Ustawy Ordynacja podatkowej).

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przychody i koszty uzyskania tych przychodów łączy się z innymi przychodami i kosztami uzyskania przychodów danego okresu rozliczeniowego.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Począwszy od 1 stycznia 2017 r., w stosunku do małych podatników oraz podatników rozpoczynających działalność (w pierwszym roku podatkowym) – 15% podstawy opodatkowania (art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Dochodem jest różnica pomiędzy nadwyżką sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym (art. 7 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych określa organ podatkowy w wysokości rynkowej wartości tych papierów (art. 14 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać dopiero w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. Podatnik jest zobowiązany do rozliczenia tego podatku w zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty). Termin na złożenie tego zeznania upływa z końcem trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Zgodnie z przepisami obowiązującymi od 1 stycznia 2017 r. za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, uważa się w szczególności dochody (przychody) z papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających (art. 3 ust. 3 pkt 3), jak również z tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrąconych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia (art. 3 ust. 3 pkt 5). Za dochody (przychody), o których mowa w ust. 3 pkt 5, uważa się przychody wymienione w art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli nie stanowią dochodów (przychodów), o których mowa w ust. 3 pkt 1-4.

W przypadkach, gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta od zainwestowanego w Rzeczypospolitej Polskiej kapitału, w tym odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W konsekwencji, odsetki lub dyskonto uzyskane z obligacji podlegają opodatkowaniu w Rzeczypospolitej Polskiej na zasadach przewidzianych dla opodatkowania nierezydentów.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatek dochodowy z tytułu przychodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje, przy spełnieniu określonych warunków, zwolnienie z podatku w stosunku do odsetek wypłacanych na rzecz spółek powiązanych kapitałowo z emitentem.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru podatku, o którym mowa powyżej, zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat należności. Tym samym, to nie podatnik, lecz osoba dokonująca wypłaty, jako płatnik, jest odpowiedzialna za rozliczenie podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zryczałtowanego podatku dochodowego, o którym mowa w ust. 1, nie pobiera się, jeżeli podatnicy wymienieni w art. 17 ust. 1, korzystający ze zwolnienia w związku z przeznaczeniem dochodów na cele statutowe lub inne cele określone w tym przepisie, złożą płatnikowi najpóźniej w dniu dokonania wypłaty należności oświadczenie, że przeznaczą dochody z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziałów w zyskach osób prawnych – na cele wymienione w tym przepisie.

Zgodnie z art. 26 ust. 1b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli przychody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 3, są uzyskiwane od zleceniodawców zagranicznych, zagraniczne przedsiębiorstwa morskiej żeglugi handlowej są obowiązane przed wyjściem statku z portu polskiego wpłacić na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego właściwy według siedziby Morskiej Agencji naczelnik urzędu skarbowego wykonuje swoje zadania, należny podatek obliczony od przychodu z tytułu wywozu ładunku i pasażerów przyjętych do przewozu w porcie polskim. Dowód wpłaty podatku zagraniczne przedsiębiorstwo morskiej żeglugi handlowej jest obowiązane przekazać właściwej miejscowo Morskiej Agencji. Jeżeli jednak przed wyjściem statku z portu polskiego nie jest możliwe ustalenie wysokości przychodu za wywóz ładunków i pasażerów, zagraniczne przedsiębiorstwo morskiej żeglugi handlowej jest obowiązane wpłacić zaliczkę na podatek od przewidywanego przychodu, a następnie w ciągu 60 dni od dnia wyjścia z portu wpłacić różnicę między kwotą należnego podatku a kwotą wpłaconej zaliczki.

Zgodnie z art. 26 ust. 1c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1, w związku ze zwolnieniem od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 3, stosują zwolnienia wynikające z tych przepisów wyłącznie pod warunkiem udokumentowania przez spółkę, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 2, mającą siedzibę w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego: (i) jej miejsca siedziby dla celów podatkowych, uzyskanym od niej certyfikatem rezydencji lub (ii) istnienia zagranicznego zakładu – zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej państwa, w którym znajduje się jej siedziba lub zarząd, albo przez właściwy organ podatkowy państwa, w którym ten zagraniczny zakład jest położony.

Zgodnie z art. 26 ust. 1d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz będące przedsiębiorcami osoby fizyczne, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2, prowadzących działalność poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, nie pobierają zryczałtowanego podatku od dokonywanych wypłat pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2, prowadzącego działalność poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji, oraz uzyskania pisemnego oświadczenia, że należności te związane są z działalnością tego zakładu; przepis ust. 3d stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzoną według ustalonego wzoru. Zgodnie z art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, płatnicy są obowiązani przesłać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat.

Zgodnie z art. 26a ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy są obowiązani przesłać w terminie do końca pierwszego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym powstał obowiązek zapłaty podatku, do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje sporządzone według ustalonego wzoru.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2. Zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, obowiązki płatnika stosuje się wówczas do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 26 ust. 2d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, płatnicy ci pobierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Odrębności w stosunku do zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują w przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim przypadku do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnik pobiera wówczas podatek od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim wypadku płatnik nie ma obowiązku sporządzać informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, o których mowa w art. 26 ust. 3 w zw. z art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Zgodnie z art. 26a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych roczne deklaracje sporządzane przez takich płatników mają charakter zbiorczy i nie wskazują podatników, których tożsamość nie została płatnikom ujawniona.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przepisy ust. 1 stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca siedziby podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Oznacza to, że płatnik może uzależnić zastosowanie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania od przedstawienia przez podatnika zaświadczenia o miejscu siedziby, wydanego przez właściwy organ podatkowy w jurysdykcji, w której podatnik jest rezydentem podatkowym (certyfikat rezydencji podatkowej) (art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

W przypadku kwestionowania zasadności pobrania przez płatnika podatku albo wysokości pobranego podatku, podatnik może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku (art. 75§1 Ustawy Ordynacja podatkowa).

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zasadniczo powyżej opisane zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkowi dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Nowe zasady opodatkowania podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu oraz podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu mające zastosowanie do wszelkich dochodów uzyskanych przez podatników od 1 stycznia 2018 r.

Z dniem 1 stycznia 2018 r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym

jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów. W przypadkach, o których mowa w art. 21, art. 22 i art. 24b, przedmiotem opodatkowania jest przychód.

Dochodem ze źródła przychodów, z zastrzeżeniem art. 11, art. 24a i art. 24b, jest nadwyżka sumy przychodów uzyskanych z tego źródła przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów (art. 7 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Zgodnie z art. 7 ust. 3 pkt 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przy ustalaniu dochodu, o którym mowa w ust. 1, stanowiącego podstawę opodatkowania nie uwzględnia się straty poniesionej ze źródła przychodów. O wysokość straty ze źródła przychodów, poniesionej w roku podatkowym, można obniżyć dochód uzyskany z tego źródła w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty (art. 7 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 lit. b) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, za przychody z zysków kapitałowych uważa się przychody z papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, z wyłączeniem pochodnych instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu przychodów albo kosztów, niezaliczanych do zysków kapitałowych.

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 lit. e) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, za przychody z zysków kapitałowych uważa się przychody ze zbycia praw, o których mowa w lit. b), tj. papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, z wyłączeniem pochodnych instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu przychodów albo kosztów, niezaliczanych do zysków kapitałowych. Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przychodem z odpłatnego zbycia rzeczy, praw majątkowych lub świadczenia usług jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy, praw lub usług, organ podatkowy określa ten przychód w wysokości wartości rynkowej. Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać dopiero w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

W przypadku ubezpieczycieli, banków, podmiotów, o których mowa w art. 15c ust. 16 pkt 3, oraz instytucji finansowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe przychody wymienione w art. 7b ust. 1, z wyłączeniem przychodów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a i f, zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatek nadal wynosi 19% podstawy opodatkowania, a w stosunku do małych podatników oraz podatników rozpoczynających działalność (w pierwszym roku podatkowym) – 15% podstawy opodatkowania.

Od 1 stycznia 2018 r. w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zmieniły się także przepisy dotyczące płatnika. Zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku gdy podmiot, o których mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (z zastrzeżeniem m.in. art. 26 ust. 2b i 2d, tj. rachunków zbiorczych i rachunków papierów wartościowych) dokonuje wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, tj.:

- 1) art. 7b ust. 1 pkt 3: innych, niż określone w pkt 1 i 2, przychodów z udziału (akcji) w osobie prawnej lub spółce, o której mowa w art. 1 ust. 3, w tym: a) przychodów ze zbycia udziału (akcji), w tym ze zbycia dokonanego celem ich umorzenia b) przychodów uzyskanych w wyniku wymiany udziałów;
- 2) art. 7b ust. 1 pkt 4: przychodów ze zbycia ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną;
- 3) art. 7b ust. 1 pkt 5: przychodów ze zbycia wierzytelności uprzednio nabytych przez podatnika oraz wierzytelności wynikających z przychodów zaliczanych do zysków kapitałowych;
- 4) art. 7b ust. 1 pkt 6: przychodów: a) z praw majątkowych, o których mowa w art. 16b ust. 1 pkt 4-7, z wyłączeniem przychodów z licencji bezpośrednio związanych z uzyskaniem przychodów niezaliczanych do zysków kapitałowych, b) z papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, z wyłączeniem pochodnych instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu przychodów albo kosztów, niezaliczanych do zysków kapitałowych, c) z tytułu uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych lub instytucjach wspólnego inwestowania, d) z najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze dotyczącej praw, o których mowa w lit. a-c, e) ze zbycia praw, o których mowa w lit. a-c

na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 9a ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (tj. przepisów wydanych przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych, w drodze rozporządzenia, określających wykaz krajów i terytoriów, stosujących szkodliwą konkurencję podatkową) są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w

wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych stosuje się odpowiednio.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy i praw majątkowych. Zgodnie z art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (i) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- (ii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady, w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku (art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto, w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub zwolniona z podatku od towarów i usług.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podatkowi podlega nabycie przez osoby fizyczne praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, wykonywanych w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności tytułem dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, podatkowi podlega także nabycie praw majątkowych wykonywanych za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Podatkowi nie podlega nabycie praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca. Dla każdej grupy istnieją także kwoty wolne od podatku.

Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn), natomiast moment jego powstania zależy od formy nabycia (art. 6 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Podatnicy są obowiązani, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru. Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania (art. 17a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego. Jeżeli umowa zawarta jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany na rachunek właściwego organu podatkowego przez notariusza działającego w charakterze płatnika (art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Na podstawie art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku od spadków i darowizn nabycie własności papierów wartościowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności papierów wartościowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej (art. 4a ust. 3 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Podatek od niektórych instytucji finansowych

W dniu 15 stycznia 2016 r. została uchwalona ustawa o podatku od niektórych instytucji finansowych. W myśl ustawy, podatnikami podatku od instytucji finansowych będą m.in. banki krajowe, oddziały banków zagranicznych oraz oddziały instytucji kredytowych (art. 4 pkt 1-3 ustawy). Podstawą opodatkowania dla tych podmiotów jest nadwyżka sumy wartości aktywów podatnika, wynikająca z zestawienia obrotów i sald, ustalonego na ostatni dzień miesiąca na podstawie zapisów na kontach księgi głównej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 61, 245, 791 i 1089) lub standardami rachunkowości stosowanymi przez podatnika na podstawie art. 2 ust. 3 tej ustawy – ponad kwotę 4 mld PLN (art. 5 ust. 1 ustawy). Obniżenie podstawy opodatkowania zależne jest od kategorii podmiotu będącego podatnikiem. W przypadku banków krajowych, oddziałów banków zagranicznych oraz oddziałów instytucji kredytowych podstawa opodatkowania może być obniżona m.in. o wartość funduszy własnych, o których mowa w art. 126 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, ustaloną przez podatnika na ostatni dzień miesiąca (art. 5 ust. 4 ustawy). Podatek wynosi 0,0366% podstawy opodatkowania miesięcznie (art. 7 ustawy). Zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 70 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatek od niektórych instytucji finansowych nie uważa się za koszty uzyskania przychodów.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ustawy Ordynacja Podatkowa płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobraný lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika; w takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika. Odpowiedzialność podatnika można orzec w decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego. (art. 30 § 5 Ustawy Ordynacja Podatkowa).

Klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania

Z dniem 15 lipca 2016 r. do polskiego porządku prawnego wprowadzono tzw. klauzulę przeciwko unikaniu opodatkowania. Zgodnie z art. 119a § 1 Ustawy Ordynacja podatkowa, czynność dokonana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej, nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny (unikanie opodatkowania). W sytuacji określonej w § 1 skutki podatkowe czynności określa się na podstawie takiego stanu rzeczy, jaki mógłby zaistnieć, gdyby dokonano czynności odpowiedniej (art. 119a § 2 Ustawy Ordynacja podatkowa). Za odpowiednią uznaje się czynność, której podmiot mógłby w danych okolicznościach dokonać, jeżeli działałby rozsądnie i kierował się zgodnymi z prawem celami innymi niż osiągnięcie korzyści podatkowej sprzecznej z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej (art. 119a § 3 Ustawy Ordynacja podatkowa). Jeżeli w toku postępowania strona wskaże czynność odpowiednią, skutki podatkowe określa się na podstawie takiego stanu rzeczy, jaki zaistniałby, gdyby dokonano tej czynności (art. 119a § 4 Ustawy Ordynacja podatkowa). Zgodnie z art. 119a § 5 Ustawy Ordynacja podatkowa, przepisy § 2-4 nie mają zastosowania, jeżeli okoliczności wskazują, że osiągnięcie korzyści podatkowej było jedynym celem dokonania czynności, o której mowa w § 1. W takiej sytuacji skutki podatkowe określa się na podstawie takiego stanu rzeczy, jaki zaistniałby, gdyby czynności nie dokonano.

INFORMACJE DODATKOWE

Dokumenty udostępnione do wglądu

Następujące dokumenty będą udostępnione do publicznej wiadomości w okresie ważności Prospektu w formie papierowej w Biurze Emitenta w Warszawie, plac Europejski 1, w zwykłych godzinach pracy, tj. od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 17.00 oraz w formie elektronicznej na Stronie Internetowej, w zakładkach „Dokumenty Emitenta”, „Prospekt emisyjny”, „Raporty bieżące” oraz „Raporty okresowe”.

- Umowa Spółki;
- Nowa Umowa Spółki;
- Umowa spółki Gwaranta;
- Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.;
- Jednostkowe Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Jednostkowego Roczego Sprawozdania Finansowego Emitenta;
- Jednostkowe Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.;
- Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Jednostkowego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta;
- Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.;
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.;
- Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta;
- Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.;
- Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Skonsolidowanego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta;
- Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.;
- Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.;

Ponadto sprawozdania finansowe Podmiotów Zależnych Gwaranta za dwa ostatnie lata obrotowe zostaną udostępnione do publicznej wiadomości w okresie ważności Prospektu w formie papierowej w Biurze Emitenta w Warszawie, plac Europejski 1, w zwykłych godzinach pracy, tj. od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 17.00.

Prospekt wraz z danymi aktualizującymi jego treść będzie udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na Stronie Internetowej w okresie ważności Prospektu.

Biegli rewidenci

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie miały miejsca rezygnacja, zwolnienie lub niewybranie biegłego rewidenta na następny rok do badania Sprawozdań Finansowych Emitenta ani Sprawozdań Finansowych Grupy Gwaranta.

Sprawozdania Finansowe Emitenta

Przegląd Jednostkowego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta oraz badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. i Jednostkowego Roczego Sprawozdania Finansowego Emitenta (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.) przeprowadziła spółka Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą przy Al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 73.

W imieniu Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. przegląd Jednostkowego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta oraz badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. i Jednostkowego Roczego Sprawozdania Finansowego Emitenta zostały przeprowadzone przez biegłego rewidenta Adama Chróścielewskiego, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 11341.

Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta

Przegląd Skonsolidowanego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. i Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta przeprowadziła spółka Deloitte Bedrijfsrevisoren/Reviseurs d'Entreprises BV/CVBA z siedzibą przy Berkelaan 8B, 1831 Diegem, Belgia, podmiot wpisany do rejestru osób prawnych w Brukseli pod numerem rejestracyjnym 0429.053.863 oraz będący członkiem Instytutu Biegłych Rewidentów (*Instituut van de Bedrijfsrevisoren/Institut des Réviseurs d'Entreprises*) wpisany pod numerem B00025, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych zgodnie z przepisami unijnymi.

W imieniu Deloitte Bedrijfsrevisoren/Reviseurs d'Entreprises BV/CVBA przegląd Skonsolidowanego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. i Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta przeprowadził Rik Neckebroeck, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Instytut Biegłych Rewidentów pod numerem A01529, zgodnie z przepisami unijnymi.

Podmioty zaangażowane w Ofertę i dopuszczenie Obligacji do obrotu

Oferujący i Globalni Koordynatorzy

Oferującym jest Pekao IB z siedzibą w Warszawie (ul. Żwirki i Wigury 31, 02-091 Warszawa). Oferujący oraz Bank Pekao S.A. są Globalnymi Koordynatorami Oferty.

Wysokość wynagrodzenia Globalnych Koordynatorów jest częściowo uzależniona od powodzenia Oferty.

Na Dzień Prospektu żaden z Globalnych Koordynatorów nie posiada udziałów stanowiących więcej niż 1% udziału w kapitale zakładowym Emitenta ani Gwaranta. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane prowadzili w przeszłości oraz mogą w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji z Emitentem, Gwarantem oraz ich podmiotami powiązanymi. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane otrzymywali i mogą w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji.

W związku z każdą Ofertą Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane działają wyłącznie na rzecz Emitenta i Gwaranta oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów, nie ponoszą jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób.

Globalni Koordynatorzy lub ich podmioty powiązane mogą nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta, Gwaranta, ich podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty. W związku z Ofertą każdy z Globalnych Koordynatorów lub ich podmiotów powiązanych może również, działając jako inwestor na własny rachunek, nabyć Obligacje danej serii, a następnie je posiadać, zbyć lub rozporządzić nimi w inny sposób. Każdy z Globalnych Koordynatorów przekaze informacje o nabyciu Obligacji danej serii oraz dokonywaniu transakcji opisanych powyżej jedynie w przypadku, gdy obowiązek ujawniania takich transakcji będzie wynikać z powszechnie obowiązujących przepisów lub regulacji.

Poza tym, pomiędzy Globalnymi Koordynatorami a Emitentem i Gwarantem nie występują żadne konflikty interesów ani relacje o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji lub Oferty.

Agent ds. Obliczeń

Agentem ds. Obliczeń jest Bank Pekao S.A. Wynagrodzenie Agent ds. Obliczeń nie jest uzależnione od wielkości środków, jakie Emitent pozyska w ramach przeprowadzonej Oferty.

Doradca prawny Emitenta

Usługi prawne na rzecz Emitenta w związku z Ofertą i dopuszczeniem Obligacji do obrotu świadczy kancelaria prawna White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, Polska.

Doradca prawny Emitenta otrzyma wynagrodzenie związane ze świadczeniem usług prawnych niezależne od powodzenia Oferty. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest uzależnione od wielkości środków, jakie Emitent pozyska w ramach przeprowadzonej Oferty.

Doradca prawny Oferującego

Usługi prawne na rzecz Oferującego w związku z Ofertą i dopuszczeniem Obligacji do obrotu świadczy kancelaria prawna Baker McKenzie Krzyżowski i Wspólnicy sp.k z siedzibą w Warszawie i adresem: Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska.

Doradca prawny Oferującego otrzyma wynagrodzenie związane ze świadczeniem usług prawnych niezależne od powodzenia Oferty. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest uzależnione od wielkości środków, jakie Emitent pozyska w ramach przeprowadzonej Oferty.

Informacje pochodzące od ekspertów

W Prospekcie nie wykorzystano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów.

Ratingi kredytowe przyznane Emitentowi, Gwarantowi lub ich papierom wartościowym

Na Dzień Prospektu nie zostały przyznane jakiegokolwiek ratingi kredytowe: (i) Emitentowi, Obligacjom lub innym papierom wartościowym Emitenta ani (ii) Gwarantowi lub jego papierom wartościowym.

W przypadku uzyskania takiego ratingu zostanie on wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Informacja o ratingu stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Warunkach Ostatecznych Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

OSOBY ODPOWIEDZIALNE

Oświadczenie Emitenta

Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie.

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Jeroen van der Toolen

Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Członek Zarządu

Arnold Neuville

Członek Zarządu

Damian Woźniak

Członek Zarządu

Jarosław Zagórski

Członek Zarządu

Oświadczenie Gwaranta

Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limassol przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105, Limassol, Cypr jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie.

Działając w imieniu Gwaranta niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Eva Agathangelou

Dyrektor

Frixos Savvides

Dyrektor

Oświadczenie Oferującego

Działając w imieniu Pekao Investment Banking S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Żwirki i Wigury 31, 02-091 Warszawa niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Pekao Investment Banking S.A. jest odpowiedzialny są prawdziwe, rzetelne, i zgodne ze stanem faktycznym oraz w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Odpowiedzialność Pekao Investment Banking S.A. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do następujących części Prospektu: „*Warunki Oferty*” z wyłączeniem punktu „*Plasowanie i gwarantowanie*”.

Jarosław Kulesza

Członek Zarządu

Marek Ćwir

Prokurent

Oświadczenie doradcy prawnego Emitenta

Działając w imieniu kancelarii prawnej White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które kancelaria prawna White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. jest odpowiedzialna są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby mieć wpływ na ich znaczenie.

Odpowiedzialność kancelarii prawnej White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie jest ograniczona do opisów regulacji prawnych zawartych w rozdziale „*Opodatkowanie*” w Prospekcie.

Marcin Studniarek

Komplementariusz

SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Administrator Zabezpieczeń	oznacza Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń: Józefosław, ul. Dźwiękowa 6/16, 05-500 Piaseczno, który pełni dla Obligacji emitowanych w ramach Programu funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
Agent ds. Obliczeń	Bank Pekao S.A.
Bank Pekao S.A.	Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowska 53/56, 00-950 Warszawa, wpisany pod numerem KRS: 0000014843 do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
BondSpot	BondSpot S.A., spółka akcyjna prowadząca rynek regulowany oraz inne platformy elektronicznego obrotu papierami wartościowymi
BPO	(ang: <i>Business Process Offshoring</i>) oznacza proces przenoszenia poszczególnych funkcji przedsiębiorstwa poza granice kraju, w którym prowadzona jest główna działalność operacyjna danego podmiotu
BREEAM	(ang: <i>BRE: Environmental Assessment Method</i>) oznacza certyfikat dostosowany do norm UE, który ocenia budynek całościowo, czyli bada czy dany budynek tworzy przyjazne środowisko pracy ze wszystkimi aspektami. Kryteria brane pod uwagę przy ocenie budynku to: jakość zarządzania procesem budowy jak i już funkcjonującym budynkiem, wpływ na stan zdrowia i samopoczucie użytkowników, zużycie i zapotrzebowanie na energię, dostęp do środków transportu, zużycie wody, użyte materiały, gospodarka odpadami, wykorzystanie gruntu, zagadnienia ekologiczne w odniesieniu do użytkowania gruntu, zanieczyszczenia gruntu.
Catalyst	prowadzony przez GPW oraz BondSpot S.A. system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi na organizowanych przez te podmioty rynkach regulowanych i alternatywnych systemach obrotu
C&W	Cushman & Wakefield (dawniej DTZ Polska sp. z o.o.)
CC26 FIZ	CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
CC28 FIZ	CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Cena Emisyjna	cena emisyjna Obligacji danej serii wskazana w Warunkach Ostatecznych Danej Serii
CIRS	(ang: <i>Currency Interest Rate Swap</i>) oznacza transakcję polegającą na zamianie płatności odsetkowych liczonych w jednej walucie (np. EUR) według stopy procentowej zmiennej lub stałej na płatności odsetkowe liczone w innej walucie (np. PLN) według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Obie płatności odsetkowe naliczane są od uzgodnionych przez strony transakcji kwot nominalnych (ustalonych w oparciu o dany kurs walutowy), a wymiana ich dokonywana jest cyklicznie w uzgodnionych dniach.
Decyzja Emisyjna	decyzja Emitenta o emisji danej serii Obligacji w ramach Programu, w ramach której następuje ustalenie Warunków Ostatecznych Danej Serii
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje
Dłużne Papiery Wartościowe	obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe o podobnym charakterze
Dopuszczenie na Rynek Regulowany	dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot
DSCR	wskaźnik pokrycia obsługi długu (ang. <i>debt service coverage ratio</i>)
Dyrektywa 2017/593	dyrektywa delegowana Komisji (UE) 2017/593 z dnia 7 kwietnia 2016 r. uzupełniająca dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do zabezpieczenia instrumentów finansowych i środków pieniężnych należących do klientów, zobowiązań w zakresie zarządzania produktami oraz zasad mających zastosowanie do oferowania lub przyjmowania wynagrodzeń, prowizji bądź innych korzyści pieniężnych lub niepieniężnych, z późniejszymi zmianami
Dyrektywa Prospektowa	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/71/WE z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE z późniejszymi zmianami

<i>Dzień Emisji</i>	dla danej serii Obligacji – dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych. wskazany jest w Warunkach Ostatecznych Danej Serii
<i>Dzień Ostatecznego Wykupu</i>	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii
<i>Dzień Płatności</i>	Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu
<i>Dzień Płatności Odsetek</i>	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii
<i>Dzień Prospektu</i>	dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF
<i>Dzień Roboczy</i>	każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji
<i>Dzień Ustalenia Praw</i>	o ile Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, Dzień Roboczy przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności
<i>Dzień Ustalenia Stopy Procentowej</i>	o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w stosunku do którego będzie obowiązywała dana Stopa Procentowa. Jeżeli Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w dniu niebędącym dniem sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach Catalyst) Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w pierwszym dniu sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach Catalyst) poprzedzającym taki dzień
<i>Dzień Wcześniejszego Wykupu</i>	dzień, w którym Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii
<i>Dzień Wykupu</i>	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<i>Emitent, Ghelamco Invest</i>	Ghelamco Invest sp. z o.o., utworzona zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Warszawie, przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 185773
<i>EUR, euro</i>	prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej
<i>Europejski Nakaz Zapłaty</i>	nakaz zapłaty pozwalający dochodzić należności od zagranicznych kontrahentów bez potrzeby stwierdzania wykonalności zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1896/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 roku ustanawiającym postępowanie w sprawie europejskiego nakazu zapłaty
<i>Ghelamco Poland</i>	Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa
<i>Globalni Kordynatorzy</i>	Oferujący oraz Bank Pekao S.A.
<i>GPW</i>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
<i>Granbero, Gwarant</i>	Granbero Holdings Limited spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, założona zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr, zarejestrowana w cypryjskim rejestrze handlowym pod numerem 183542
<i>Grupa Ghelamco</i>	spółka Ghelamco Group Comm. VA z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, wraz ze spółkami zależnymi
<i>Grupa Gwaranta</i>	Granbero Holdings Limited oraz Podmioty Zależne
<i>Inwestor</i>	Inwestor Indywidualny, Inwestor Instytucjonalny oraz Uprawniony Kontrahent
<i>Inwestor Indywidualny</i>	inwestor będący klientem detalicznym w rozumieniu art. 3 pkt. 39c Ustawy o Obrocie
<i>Inwestor Instytucjonalny</i>	inwestor będący klientem profesjonalnym w rozumieniu art.3 pkt 39b Ustawy o Obrocie, w tym również Uprawniony Kontrahent
<i>IRR</i>	Internal Rate of Return - tzw. wewnętrzna stopa zwrotu zwana także wskaźnikiem rentowności. Jest to metoda oceny efektywności ekonomicznej inwestycji rzeczowej oraz wskaźnik finansowy wyznaczony w oparciu o tę metodę
<i>Istniejące Obligacje</i>	wyemitowane i niewykupione obligacje Emitenta, wprowadzone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie lub zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW
<i>Jednostkowe Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta</i>	zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.)

<i>Jednostkowe Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta</i>	niezbadane śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.)
<i>JLL</i>	Jones Lang LaSalle sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Królewskiej 16, 00-103 Warszawa
<i>Kapitały Własne</i>	wartość kapitałów własnych danego podmiotu wskazana w jego ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
<i>KDPW</i>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
<i>KNF</i>	Komisja Nadzoru Finansowego
<i>Knight Frank</i>	Knight Frank sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, przy ul. Mokotowskiej 49, 00-542 Warszawa
<i>Kodeks Cywilny</i>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2017, poz. 459, ze zm.)
<i>Komitet Audytu</i>	Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Emitenta
<i>KRS</i>	Krajowy Rejestr Sądowy
<i>KSH</i>	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017, poz. 1577, ze zm.)
<i>Kwartalny Raport z Wykorzystania Środków z Emisji Obligacji</i>	Kwartalny raport z wykorzystania środków z emisji obligacji serii H, I, J, K, PA, PB, PC, PE, PF, PG, PH, PI, PPA, PPB, PPC, PPD, PPE, PPF, PPG, PPH, PPI, PPJ, PPK, PPL oraz EA za IV kwartał 2017 r. wraz z Załącznikiem 1 oraz Załącznikiem 2
<i>Kwota Płatności</i>	Wartość Nominalna lub Odsetki
<i>Marża</i>	wartość procentowa określona przez Emitenta w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym
<i>MIFID II</i>	dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniająca dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE (Dz.U. UE L. z 2014 r., Nr 173, str. 349)
<i>MSSF UE</i>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, których podstawa prawna zawarta jest w Rozporządzeniu 1606/2002 Parlamentu Europejskiego oraz Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości
<i>NBP</i>	Narodowy Bank Polski
<i>Obligacje</i>	obligacje emitowane przez Ghelamco Invest na podstawie niniejszego prospektu w ramach VI Programu Emisji
<i>Obligatariusz</i>	osoba, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub inną Osobę, jeżeli to wynika z właściwych przepisów prawa. Za Obligatariusza uważa się także osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym
<i>Odsetki</i>	odsetki od Obligacji
<i>Oferta</i>	oferta Obligacji przeprowadzaną wyłącznie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF
<i>OECD</i>	Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (<i>Organisation for Economic Co-operation and Development</i>)
<i>Oferujący, Pekao IB</i>	Pekao Investment Banking S.A., z siedzibą w Warszawie, pod adresem ul. Żwirki i Wigury 31, 02-091 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<i>Okres Odsetkowy</i>	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 7.6 Podstawowych Warunków Emisji
<i>Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii</i>	szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii
<i>Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii</i>	szczegółowe warunki Oferty danej serii Obligacji stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii
<i>Peridot</i>	Peridot SL, spółka utworzona zgodnie z prawem Hiszpanii, udzielająca pożyczek podmiotom z Grupy Gwaranta
<i>Poręczenie</i>	poręczenie ustanowione przez Gwaranta lub Gwarantów (w przypadku, gdy Granbero Holdings Limited przeniesie na inny podmiot swoje aktywa o wartości stanowiącej co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, ale mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta) na warunkach określonych w punkcie 3.4 Podstawowych Warunków Emisji, o treści

wskazanej w Załączniku 2 do Podstawowych Warunków Emisji, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji należne Obligatariuszom

PKB	Produkt Krajowy Brutto
PKD	Polska Klasyfikacja Działalności, o której mowa w ustawie w swobodzie działalności gospodarczej z dnia 2 lipca 2004 r. (Dz.U. 2013 roku, poz.672 ze zm.)
PLN	prawny środek płatniczy na terytorium Polski
Podmioty Zależne	(a) Creditero Holdings Limited; (b) Esperola LTD; (c) Ghelamco Invest sp. z o.o., Apollo Invest sp. z o.o., Innovation Bud Bis sp. z o.o., WUZA 1 sp. z o.o. w likwidacji, Ghelamco GP 1 sp. z o.o. wraz z jej spółkami zależnymi Octon sp. z o.o. oraz Ollay sp. z o.o., Ghelamco GP 2 sp. z o.o., Ghelamco GP 3 sp. z o.o., Ghelamco GP 4 sp. z o.o., Ghelamco GP 5 sp. z o.o., Ghelamco GP 6 sp. z o.o., Ghelamco GP 7 sp. z o.o., Ghelamco GP 8 sp. z o.o., Ghelamco GP 9 sp. z o.o., Ghelamco GP 10 sp. z o.o., Ghelamco GP 11 sp. z o.o., Warsaw Spire Management sp. z o.o., Prima Bud sp. z o.o., Pianissima sp. z o.o., Qanta sp. z o.o., Erato sp. z o.o., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A., Ilderim sp. z o.o., Oaken sp. z o.o., Orrin sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A., Orston sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Octon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A., Oscroft sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Ollay spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A., P22 Łódź sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną P22 Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Woronicza sp. z o.o., Bellona Bema 87 sp. z o.o., Warsaw Spire sp. z o.o. w likwidacji, Estima sp. z o.o., sp. z o.o., (d) Laboka Holdings Limited wraz z jej podmiotami zależnymi: Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tarima S.K.A., Tilia Bis sp. z o.o., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Epona S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A., Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Eurema S.K.A., Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A., Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A., Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A., Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zafina S.K.A., Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A., Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. wraz z jej spółką zależną NCL Hotel sp. z o.o. w organizacji, Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A., Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A., Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A., Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Hotel S.K.A., Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. wraz ze spółką zależną Ghelamco Gdańska Pl sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station sp. z o.o., Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A., Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A., Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. wraz z jej spółką zależną Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k., Halesworth sp. z o.o., Halewood sp. z o.o.; Kemberton sp. z o.o.
Podstawowe Warunki Emisji	podstawowe warunki emisji Obligacji zamieszczone w Prospekcie
Prawo Dewizowe	Ustawa Prawo dewizowe z dnia 27 lipca 2002 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 roku, poz. 826, ze zm.)
Prawo Restrukturyzacyjne	Ustawa Prawo restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 r. (Dz.U. z 2015 roku, poz.978 ze zm.)
Prawo Upadłościowe	Ustawa Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. z 2015 roku, poz. 233 ze zm.)
Projekt Inwestycyjny	dowolny projekt budowlany lub infrastrukturalny (w szczególności biurowy, biurowo-magazynowy, biurowo-usługowy, usługowy lub mieszkaniowy, nie wyłączając projektów handlowych) o charakterze komercyjnym realizowany przez Spółkę Projektową w Polsce
Prospekt	niniejszy prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez KNF w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach VI Programu Emisji, wraz z aneksami i komunikatami aktualizującymi
Przypadek Naruszenia	każde ze zdarzeń lub okoliczności opisanych jako Przypadek Naruszenia w Podstawowych Warunkach Emisji
Rachunek Papierów Wartościowych	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie

Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Emitenta
Regulacje Catalyst	stosowne regulaminy obowiązujące na rynku regulowanym Catalyst, na który dopuszczone są Obligacje danej serii
Rozporządzenie 2017/565	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/565 uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy
Regulacje KDPW	Regulamin KDPW wraz z wszelkimi zmianami, Szczegółowe Zasady Działania KDPW wraz z wszelkimi zmianami oraz uchwały i decyzje organów KDPW
Rozporządzenie o Prospekcie	Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonujące dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włącznie przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam z późniejszymi zmianami
Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U.UE.L z dnia 29 czerwca 2016 r., s. 1 ze zm.)
Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć rynku	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta	zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.)
Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta	niezbadane śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.
Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji	łączna wartość nominalna obligacji danej serii, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz obligacji umorzonych
Spółka Projektowa	Podmiot Zależny Gwaranta przeznaczony do realizacji Projektu Inwestycyjnego, który (i) posiada nieruchomość, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny, lub (ii) zamierza zawrzeć umowę nabycia nieruchomości, na której realizowany będzie Projekt Inwestycyjny
Sprawozdania Finansowe Emitenta	jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., Jednostkowe Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta
Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta	skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta
Stopa Bazowa	dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym - stopę procentową WIBOR (<i>Warsaw Interbank Offered Rate</i>) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jego oficjalnego następcę, pochodzącą z kwotowania na fixingu o godz. 11.00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowaną w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustaloną z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN
Stopa Procentowa	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z Warunkami Emisji
Strona Internetowa	strona internetowa o adresie http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html lub inna strona internetowa, która ją zastąpi
Transza Inwestorów Indywidualnych	w razie podziału oferty danej serii na transze, transza oferowana Inwestorom Indywidualnym oraz Inwestorom Instytucjonalnym będącym członkami konsorcjum dystrybucyjnego
Transza Inwestorów Instytucjonalnych	w razie podziału oferty danej serii na transze, transza oferowana Inwestorom Instytucjonalnym nie będącym członkami konsorcjum dystrybucyjnego
Uchwały o Programie	uchwała wspólnika Emitenta i uchwała zarządu Emitenta, z dnia 21 grudnia 2017 r., w sprawie emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w okresie ważności prospektu (tj. przez maksymalnie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu) nie przekroczy

	400.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznym Obligacji oraz uchwała rady nadzorczej Emitenta z dnia 15 maja w sprawie rekomendacji dotyczących Prospektu
UE	Unia Europejska
Umowa Spółki, Nowa Umowa Spółki	umowa spółki Ghelamco Invest z dnia 5 czerwca 2018 r. (Repertorium A nr 6409/2018) w jej brzmieniu na Dzień Prospektu
Uprawniony Kontrahent	inwestor będący uprawnionym kontrahentem w rozumieniu art. 3 pkt 39d Ustawy o Obrocie
USD	Dolar amerykański
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 483)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2017 roku, poz. 1768, z późn. zm.)
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 512 z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 200 z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2343 z późn. zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2017 r., poz. 1150, ze zm.)
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 644)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.)
Ustawa Ordynacja Podatkowa	Ordynacja Podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 800 z późn. zm.)
VI Program Emisji, Program	program emisji obligacji ustanowiony na podstawie (i) uchwały zarządu Emitenta z dnia 21 grudnia 2017 r., oraz (ii) uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 21 grudnia 2017 r., (iii) uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 15 maja w sprawie rekomendacji dotyczących Prospektu, w ramach którego Emitent może w okresie trwania Programu dokonywać wielokrotnych emisji Obligacji w ramach ofert publicznych, do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nieprzekraczającej 400.000.000 PLN dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW lub BondSpot, na podstawie niniejszego Prospektu
Wartość Nominalna	100 PLN (sto złotych)
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii
Warunki Ostateczne Danej Serii	Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu
WIBOR	stopa procentowa przyjęta na polskim rynku międzybankowym dla kredytów międzybankowych (ang. <i>Warsaw Inter Bank Offered Rate</i>)
Wytyczne ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników	Wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Markets Authority) z dnia 5 października 2015 r. w sprawie Alternatywnych Pomiarów Wyników (Alternative Performance Measures) (ESMA/2015/1415pl)
Zadłużenie	zobowiązanie Emitenta do zapłaty (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z umowy pożyczki, leasingu, kredytu, depozytu, transakcji typu <i>buy/sell back</i> , transakcji repo, emisji Dłużnych Papierów Wartościowych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, zobowiązania do dokonania lokaty oraz jakakolwiek transakcja pochodna, która zabezpiecza Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych (przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej będzie brana pod uwagę ujemna wartość wyceny)

ZAŁĄCZNIK 1 WZÓR WARUNKÓW OSTATECZNYCH DANEJ SERII

WARUNKI OSTATECZNE OBLIGACJI SERII [•] GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.

Niniejszy dokument stanowi Ostateczne Warunki Oferty Obligacji serii [•] stanowiące szczegółowe warunki oferty obligacji emitowanych w ramach Programu, w rozumieniu art. 24 ust. 1 Ustawy o Ofercie. Zawiera on także Ostateczne Warunki Emisji Obligacji Serii [•]. Emisja Obligacji serii [•] następuje w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

Spółka zwraca uwagę, że niniejsze Warunki Ostateczne Obligacji Serii [•] zostały sporządzone do celów wskazanych w art. 5 ust. 4 dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i należy je interpretować w związku z Prospektem oraz ewentualnymi aneksami do Prospektu. Pełne informacje na temat Spółki i Oferty Obligacji można uzyskać wyłącznie na podstawie zestawienia niniejszych Warunków Ostatecznych Obligacji Serii [•], Prospektu oraz ewentualnych aneksów do Prospektu, udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>).

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI SERII [•]

Ostateczne Warunki Oferty Obligacji Serii [•] sporządzone zostały w związku z publiczną ofertą i emisją Obligacji serii [•] na podstawie Decyzji Emisyjnej Spółki z dnia [•].

Maksymalna liczba oferowanych Obligacji serii [•]: [•]

Podział na transze: [tak / nie]

Liczba Obligacji serii [•] oferowana Inwestorom Indywidualnym: [[•]/ nie dotyczy]

Liczba Obligacji serii [•] oferowana Inwestorom Instytucjonalnym: [[•] / nie dotyczy]

Wartość nominalna 1 Obligacji wynosi 100 PLN (sto złotych).

Łączna wartość nominalna Obligacji serii [•] emitowanych na podstawie niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty wynosi nie więcej niż [•] PLN ([•] złotych).

Cena Emisyjna jednej Obligacji [jest równa jej Wartości Nominalnej i] [zależy od dnia, w którym Inwestor złożył zapis na Obligacje i] wynosi [[•] PLN ([•] złotych)] / [100 PLN (sto złotych)].

Wysokość prowizji za plasowanie Obligacji serii [•]:[•]% łącznej wartości emisyjnej wyemitowanych Obligacji. Przewidywana prowizja wyniesie [•] PLN, w przypadku wyemitowania wszystkich Obligacji serii [•]. Całkowite koszty emisji i oferty wynoszą [•]. Szacunkowa kwota wpływów netto wynosi [•].

Inwestorzy, do których kierowana jest oferta: [•] / [bez ograniczeń].

Przydział w Kolejności Zapisów: [tak / nie / w obu transzach / wyłącznie w Transzy Inwestorów Indywidualnych / wyłącznie w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych]

Możliwość składania zapisów w postaci elektronicznej: [tak /nie].

Opłacenie zapisów przez Inwestorów Instytucjonalnych w chwili składania zapisu: [tak /nie].

Możliwość wcześniejszego wykupu: [[•]/nie dotyczy].

Miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje serii [•] są określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>).

Możliwość składania przez Inwestorów Instytucjonalnych zapisów w firmach inwestycyjnych innych niż Oferujący: [tak/nie].

Rating Serii: [•]

Kod ISIN: [•].

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI SERII [•]

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:.....	[•]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[•]
Przewidywany termin przydziału:	[•]
Przewidywany Dzień Emisji:	[•]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:.....	[•]
Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu:	[•]

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, jeżeli po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje serii [•] zostanie udostępniony do publicznej wiadomości aneks w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji serii [•], lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji serii [•], przydział dokonany zostanie nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego aneksu. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>).

3. OSTATECZNE WARUNKI EMISJI SERII [•]

Niniejsze Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) opublikowanymi przez Spółkę w Prospekcie dotyczącym Programu. Niniejsze Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii oraz Podstawowe Warunki Emisji stanowią łącznie warunki emisji Obligacji serii [•] w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, emitowanych na podstawie Uchwał o Programie (zdefiniowanych w Podstawowych Warunkach Emisji) oraz Decyzji Emisyjnej Spółki dotyczącej serii [•] Obligacji z dnia [•].

Prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu i zamiarem dopuszczenia niektórych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [•] („**Prospekt**”). Prospekt, zawierający Podstawowe Warunki Emisji, został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>).

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Oznaczenie serii	[•]
Przewidywany Dzień Emisji	[•]
Dzień Ostatecznego Wykupu.....	[•]
Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu	[[•]/nie dotyczy]
Dodatkowa premia z tytułu wcześniejszego wykupu	[[•]/nie dotyczy]
Dni Płatności Odsetek.....	[•]
Dni Ustalenia Praw do Odsetek	[•]
Liczba Obligacji emitowanych w danej serii	do [•]
Łączna Wartość Nominalna Obligacji emitowanych w danej serii....	do [•]
Rodzaj oprocentowania.....	[stałe/zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu.....	[[•]/nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu	[[•]%/nie dotyczy]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu	[WIBOR dla [•] miesięcznych depozytów /nie dotyczy]
Oznaczenie rynku notowań.....	[rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW]/[rynek regulowany Catalyst organizowany przez BondSpot]/nie dotyczy]
Przyjmowanie zapisów w wersji elektronicznej	[tak/nie]

Podmiot, do którego przekazywane będą dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach: [•]

W IMIENIU EMITENTA

Imię i nazwisko:

Stanowisko: Członek Zarządu

Miejsce i data:

ZAŁĄCZNIK 2
KOPIE UCHWAŁ W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI

UCHWAŁA WSPÓLNIKA
GHELAMCO INVEST SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 21 GRUDNIA 2017 R.

w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w okresie ważności prospektu (tj. przez okres maksymalnie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu) nie przekroczy 400.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji

§ 1

Granbero Holdings Limited, spółka z siedzibą w Limassol, Arch. Makariou III, 229 Meliza Court 3105 Limassol, Cypr („**Wspólnik**”) jako jedyny wspólnik Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000185773 („**Spółka**”) działając na podstawie art. 227 § 2

i art. 230 Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 20 ust. 4 Umowy Spółki postanawia o emisji przez Spółkę do 4.000.000 (cztery miliony) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda („**Obligacje**”) emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna obligacji emitowanych w okresie ważności prospektu (tj. przez okres maksymalnie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu) nie przekroczy 400.000.000 PLN („**Program**”) na warunkach określonych w § 2 poniżej oraz wyraża zgodę na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji oraz związanych z ustanowieniem Programu oraz ofertami publicznymi Obligacji.

Kwota Programu może ulec zwiększeniu w drodze odrębnej uchwały organów Spółki.

§ 2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”);
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

RESOLUTION OF THE SHAREHOLDER
OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW
OF 21 DECEMBER, 2017

to: issue bearer bonds to be issued under the bond issue program, in which the total nominal value of the bonds issued and unredeemed within the period of validity of the prospectus (i.e. over the maximum period of 12 months from the date of approval of the prospectus) does not exceed PLN 400,000,000, and to consent to the Company's incurring obligations under the bonds and obligations connected with the establishment of the program and the public offerings of the Bonds

§ 1

Granbero Holdings Limited, a company with its registered office in Limassol, Arch. Makariou III, 229 Meliza Court 3105 Limassol, Cyprus (the “**Shareholder**”), as the sole shareholder of Ghelamco Invest sp. z o.o. with its registered office in Warsaw, recorded under number 0000185773 in the business register of the National Court Register kept by the District Court for the City of Warsaw in Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register (the “**Company**”), acting pursuant to Art. 227 § 2 and Art. 230 of the Commercial Companies Code and § 20 sec. 4 of the Company's Articles of Association, resolves that the Company will issue up to 4,000,000 (four million) bearer bonds, with a nominal value of PLN 100 (one hundred) each (the “**Bonds**”), to be issued under the program of an issue of bonds, in which the total nominal value of bonds issued within the period of validity of the prospectus (i.e. over the maximum period of 12 months from the date of approval of the prospectus) does not exceed PLN 400,000,000 (the “**Program**”) on the terms and conditions set out in § 2 below, and consents to the Company's incurring obligations under the Bonds and obligations connected with the establishment of the Program and public offerings of the Bonds.

The amount of the Program may be increased by way of a separate resolution of the Company's governing bodies.

§ 2

The Bonds will be issued on the following conditions:

- (a) the Bonds will be issued on the basis of the Act on Bonds of January 15, 2015 (the “**Bonds Act**”);
- (b) the Bonds will not be in the form of documents. Bonds will be registered in the securities deposit operated by the National Depository of Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*);

- (c) Obligacje mogą zostać zaoferowane w trybie oferty publicznej, na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w oparciu o prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego;
- (d) Obligacje mogą zostać dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst, prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A., jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z warunków emisji Obligacji;
- (e) Obligacje będą emitowane w ramach Programu, w okresie rozpoczynającym się w dacie zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego Programu. Powyższe nie oznacza zobowiązania Spółki do przeprowadzenia emisji Obligacji w tym okresie;
- (f) Świadczenia Spółki z tytułu Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej, oprocentowania oraz dodatkowych świadczeń pieniężnych wskazanych w warunkach emisji Obligacji. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji, ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w warunkach emisji danej serii Obligacji;
- (g) Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Sposób naliczania oprocentowania, datę, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w warunkach emisji danej serii Obligacji;
- (h) Dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w warunkach emisji danej serii Obligacji;
- (i) Obligacje mogą być emitowane z terminem wykupu nie dłuższym niż 5 (słownie: pięć) lat od daty emisji. Termin oraz zasady wykupu będą określone w warunkach emisji danej serii Obligacji. Warunki emisji danej serii Obligacji mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza;
- (c) the Bonds can be offered in a public offering pursuant to Art. 33 item 1 of the Bonds Act on the basis of an issue prospectus drawn up by the Company and approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*);
- (d) the Bonds might be admitted and placed into trade on the regulated market or admitted to Catalyst alternative trade system operated by the Warsaw Stock Exchange (*Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*) or BondSpot S.A., if such condition results from the terms of issue of the Bonds;
- (e) the Bonds will be issued under the Program during the period commencing on the date the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*) approves the base issue prospectus for the Program. This does not mean an obligation on the part of the Company to conduct an issue during this time period;
- (f) the payments made by the Company under the Bonds shall only be in pecuniary form and will be payment of the nominal value, interest and additional payments indicated in the terms of issue of Bonds. Detailed terms of the payments under the Bonds, stating in particular the amounts of the payments or method by which they are calculated, the payment dates, and the methods by which and the place where the payments will be made, will be stated in the terms of issue of Bonds of the particular series;
- (g) the Bonds will bear interest at a fixed or floating rate. The manner in which interest accrues, the date from which interest accrues, the rate of interest, the interest payment dates and the place of payment shall be set out in the terms of issue of Bonds of the particular series;
- (h) the issue date of a series of Bonds will be set out in a way indicated in the terms of issue of Bonds of the particular series;
- (i) the Bonds may be issued with a tenor of no more than 5 (in words: five) years from the issue date. The tenor and the terms of redemption will be set out in the conditions of Bonds of the particular series. The conditions of Bonds for a given series may provide for early redemption of Bonds on the Company's demand or on the demand of a bondholder;

- | | |
|--|--|
| (j) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Wspólnika, lub inny podmiot z Grupy Ghelamco, na rzecz którego zgodnie z postanowieniami warunków emisji obligacji zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika; | (j) the Bonds will be secured by a surety granted by the Shareholder, or any other entity from the Ghelamco Group which according to the terms of issue of bonds will validly acquire the assets of the Shareholder; |
| (k) Nie określa się minimalnej liczby obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku. | (k) there is no specified minimum number of bonds that must be subscribed for in order for the issue to be successful. |

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

The resolution enters into force on the date of its adoption.

**W IMIENIU I NA RZECZ GRANBERO HOLDINGS LIMITED/
FOR AND ON BEHALF OF GRANBERO HOLDINGS LIMITED**

Frixos Savvides

**UCHWAŁA ZARZĄDU
GHELAMCO INVEST SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 21 GRUDNIA 2017 R.**

w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych w okresie ważności prospektu (tj. przez maksymalnie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu) nie przekroczy 400.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznym Obligacji

§ 1

Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000185773 („**Spółka**”) działając na podstawie art. 208 § 5 Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 20 ust. 1 Umowy Spółki postanawia o emisji przez Spółkę do 4.000.000 (cztery miliony) obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 100 (sto) złotych każda („**Obligacje**”) emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna wartość nominalna obligacji emitowanych w okresie ważności prospektu (tj. przez maksymalnie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu) nie przekroczy 400.000.000 PLN („**Program**”) na warunkach określonych w § 2 poniżej oraz wyraża zgodę na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji oraz związanych z ustanowieniem Programu oraz ofertami publicznymi Obligacji.

Kwota Programu może ulec zwiększeniu w drodze odrębnej uchwały organów Spółki.

§ 2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”);
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- (c) Obligacje mogą zostać zaoferowane w trybie oferty publicznej, na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w oparciu o prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego;

**RESOLUTION OF THE MANAGEMENT BOARD
OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW
OF 21 DECEMBER, 2017**

to: issue bearer bonds to be issued under the bond issue program in which the total nominal value of the bonds issued and unredeemed within the period of validity of the prospectus (i.e. over the maximum period of 12 months from the date of approval of the prospectus) does not exceed PLN 400,000,000, and to consent to the Company's incurring obligations under the bonds and obligations connected with the establishment of the program and the public offerings of the Bonds

§ 1

Ghelamco Invest sp. z o.o. with its registered office in Warsaw, recorded under number 0000185773 in the business register of the National Court Register kept by the District Court for the City of Warsaw in Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register (the “**Company**”), acting pursuant to Art. 208 § 5 of the Commercial Companies Code and § 20 sec. 1 of the Company's Articles of Association, resolves that the Company will issue up to 4,000,000 (four million) bearer bonds, with a nominal value of PLN 100 (one hundred) each (the “**Bonds**”), to be issued under the program of an issue of bonds, in which the total nominal value of bonds issued within the period of validity of the prospectus (i.e. over the maximum period of 12 months from the date of approval of the prospectus) does not exceed PLN 400,000,000 (the “**Program**”) on the terms and conditions set out in § 2 below, and consents to the Company's incurring obligations under the Bonds and obligations connected with the establishment of the Program and public offerings of the Bonds.

The amount of the Program may be increased by way of a separate resolution of the Company's governing bodies.

§ 2

The Bonds will be issued on the following conditions:

- (a) the Bonds will be issued on the basis of the Act on Bonds of January 15, 2015 (the “**Bonds Act**”);
- (b) the Bonds will not be in the form of documents. Bonds will be registered in the securities deposit operated by the National Depository of Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*);
- (c) the Bonds can be offered in a public offering pursuant to Art. 33 item 1 of the Bonds Act on the basis of a base issue prospectus drawn up by the Company and approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*);

- (d) Obligacje mogą zostać dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst, prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A., jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z warunków emisji Obligacji;
- (e) Obligacje będą emitowane w ramach Programu, w okresie rozpoczynającym się w dacie zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego Programu. Powyższe nie oznacza zobowiązania Spółki do przeprowadzenia emisji Obligacji w tym okresie;
- (f) Świadczenia Spółki z tytułu Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej, oprocentowania oraz dodatkowych świadczeń pieniężnych wskazanych w warunkach emisji Obligacji. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji, ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w warunkach emisji danej serii Obligacji;
- (g) Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Sposób naliczania oprocentowania, datę, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w warunkach emisji danej serii Obligacji;
- (h) Dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w warunkach emisji danej serii Obligacji;
- (i) Obligacje mogą być emitowane z terminem wykupu nie dłuższym niż 5 (słownie: pięć) lat od daty emisji. Termin oraz zasady wykupu będą określone w warunkach emisji danej serii Obligacji. Warunki emisji danej serii Obligacji mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza;
- (j) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited, spółka z siedzibą w Limassol, Arch. Makariou III, 229 Meliza Court 3105 Limassol, Cypr („Wspólnik”) jako jedyne go wspólnika Spółki, lub inny podmiot z Grupy Ghelamco, na rzecz którego zgodnie z postanowieniami warunków emisji obligacji zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika;
- (d) the Bonds might be admitted and placed into trade on the regulated market or admitted to alternative trade system Catalyst operated by the Warsaw Stock Exchange (*Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*) or BondSpot S.A., if such condition results from the terms of issue of the Bonds;
- (e) the Bonds will be issued under the Program during the period commencing on the date the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*) approves the base issue prospectus for the Program. This does not mean an obligation on the part of the Company to conduct an issue during this time period;
- (f) the payments made by the Company under the Bonds shall only be in pecuniary form and will be payment of the nominal value, interest and additional payments indicated in the terms of issue of Bonds. Detailed terms of the payments under the Bonds, stating in particular the amounts of the payments or method by which they are calculated, the payment dates, and the methods by which and the place where the payments will be made, will be stated in the terms of issue of Bonds of the particular series;
- (g) the Bonds will bear interest at a fixed or floating rate. The manner in which interest accrues, the date from which interest accrues, the rate of interest, the interest payment dates and the place of payment shall be set out in the terms of issue of Bonds of the particular series;
- (h) the issue date of a series of Bonds will be set out in a way indicated in the terms of issue of Bonds of the particular series;
- (i) the Bonds may be issued with a tenor of no more than 5 (in words: five) years from the issue date. The tenor and the terms of redemption will be set out in the conditions of Bonds of the particular series. The conditions of Bonds for a given series may provide for early redemption of Bonds on the Company’s demand or on the demand of a bondholder;
- (j) the Bonds will be secured by a surety granted by Granbero Holdings Limited, a company with its registered office in Limassol, Arch, Makariou III, 229 Meliza Court 3105 Limassol, Cyprus (the “Shareholder”) as the sole shareholder of the Company, or any other entity from the Ghelamco Group which according to the terms of issue of bonds will validly acquire the assets of the Shareholder;

(k) Nie określa się minimalnej liczby obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

(k) there is no specified minimum number of bonds that must be subscribed for in order for the issue to be successful.

§ 3

The resolution enters into force on the date of its adoption.

**W IMIENIU I NA RZECZ GHELAMCO INVEST SP. Z O.O./
FOR AND ON BEHALF OF GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.**

Jeroen van der Toolen

Jarosław Jukiel

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Jarosław Zagórski

Damian Woźniak

Arnold Neuville

ZAŁĄCZNIK 3
WYKAZ DOKUMENTÓW WŁĄCZONYCH DO PROSPEKTU PRZEZ ODNIESIENIE

Do Prospektu zostały włączone przez odesłanie następujące dokumenty:

- (i) roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.) wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty okresowe”, pod adresem: https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-6-58de4f4a509d0.pdf; Raport roczny R 2016 – Załącznik 3, opublikowany w dniu 31 marca 2017;
- (ii) roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.) wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty okresowe”, pod adresem: https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-6-5ad04bbf75ae1.PDF; Raport roczny R 2017 – Załącznik 2, opublikowany w dniu 12 kwietnia 2018;
- (iii) skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok 2015) wraz z opinią biegłego rewidenta oraz tłumaczeniem przysięgłym na język polski, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta, w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty bieżące”, pod adresem: https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-53-58e7a7b1b18e8.pdf; Raport 10/2017 opublikowany w dniu 7 kwietnia 2017;
- (iv) skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok 2016) wraz z opinią biegłego rewidenta oraz tłumaczeniem przysięgłym na język polski, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta, w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty bieżące”, pod adresem: https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-60-5abe67156f391.pdf; Raport 6/2018 opublikowany w dniu 30 marca 2018;
- (v) umowa spółki Gwaranta wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski, które zostały zamieszczone na stronie internetowej Emitenta, w zakładce „Relacje inwestorskie – Prospekt Emisyjny 2014 – Prospekt – IV część – Umowy spółki Emitenta i Gwaranta”, pod adresem: http://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-3-55c4718074581.pdf.
- (vi) Kwartalny Raport z Wykorzystania Środków z Emisji Obligacji serii H, I, J, K, PA, PB, PC, PE, PF, PG, PH, PI, PPA, PPB, PPC, PPD, PPE, PPF, PPG, PPH, PPI, PPJ, PPK, PPL oraz EA za IV kwartał 2017 r., został opublikowany w raporcie bieżącym Emitenta 4/2018 w dniu 31.01.2018 r., i jest dostępny na stronie internetowej Emitenta, w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty bieżące”, pod adresem: https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-60-5a72bf957230d.pdf, wraz z Załącznikiem 1 dostępnym pod adresem: https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-60-5a72bfa8740ef.pdf, oraz Załącznikiem 2 dostępnym pod adresem: https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-60-5a72bfd45b1c.pdf

**ZAŁĄCZNIK 4
UMOWA SPÓŁKI**

**AKT ZAŁOŻYCIELSKI
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

§1.

Philippe Pannier niniejszym aktem zawiązuje spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej „Spółką”.

§2.

Spółka będzie prowadzona pod firmą GHELAMCO INVEST Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

§3.

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

§4.

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej oraz zagranica.

§5.

Spółka może działać we wszelkich powiązaniach organizacyjnoprawnych dozwolonych przez obowiązujące przepisy prawa; między innymi może tworzyć oddziały, filie, przedstawicielstwa oraz inne placówki, a także przystępować do innych spółek w kraju i za granicą.

§6.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§7.

1. Wyłącznym przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),
- 2) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z).
- 3) Pozostałe pośrednictwo pieniężne (PKD 64.19.Z),
- 4) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z).

§8.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 25.150.000,00 (dwadzieścia pięć milionów sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 50.300 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy. Każdy Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych dokonane w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia roku 2020 (dwa tysiące dwudziestego) nie stanowi zmiany aktu założycielskiego Spółki.

§9.

Wszystkie 50.300 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta) udziałów objęła spółka pod firmą: GRANBERO HOLDINGS LIMITED z siedzibą w Limassol, Cypr i pokryła je w całości wkładem pieniężnym.

§10.

Uchwałą zgromadzenie wspólników może zobowiązać wspólników do dokonania dopłat do wysokości 1.000 (jeden tysiąc)-krotnej wartości udziałów.

§11.

Zastawienie udziałów wymaga zgody zgromadzenia wspólników podjętej większością 2/3 głosów oddanych.

§12.

1. W przypadku sprzedaży udziałów, wspólnikom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa, z wyjątkiem, gdy wspólnik sprzedaje swoje udziały na rzecz podmiotu, w którym wspólnik ten posiada pośrednio lub bezpośrednio powyżej 50 % udziałów lub akcji.
2. W przypadku skorzystania z prawa pierwszeństwa, sprzedaż następuje po cenie ustalonej między wspólnikiem a nabywcą udziałów. W tym przypadku zbycie udziałów musi być poprzedzone pisemnym zawiadomieniem uprawnionych z tytułu pierwszeństwa, którzy z tego prawa mogą skorzystać w terminie czternastu dni od dnia ich zawiadomienia.

§13.

Wspólnicy mają prawo do udziału w czystym zysku przeznaczonym do podziału przez Zgromadzenie Wspólników proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Zarząd Spółki może dokonywać wypłaty zaliczek na poczet dywidendy.

Zgromadzenie Wspólników może w szczególności wyłączyć zysk od podziału w całości lub w części i przeznaczyć go na określony przez Zgromadzenie cel.

§14.

Spółka może tworzyć z odpisów z zysku fundusze celowe, a w szczególności rezerwy. Fundusze tworzone będą w miarę potrzeby na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników.

§15.

Udział Wspólnika może być umorzony na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników. Umorzenie może nastąpić z czystego zysku lub w drodze obniżenia kapitału zakładowego. Spółka może nabywać własne udziały w celu ich umorzenia.

§16.

Organami Spółki są:

- a) Zgromadzenie Wspólników,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd Spółki.

§17.

1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne i nadzwyczajne. Zgromadzenie Zwyczajne zwołuje się raz do roku, w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zgromadzenie Nadzwyczajne zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek wspólników posiadających przynajmniej 1/10 (jedną dziesiątą) kapitału zakładowego.

§18.

Każdy ze wspólników ma prawo uczestniczyć w zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

§19.

Uchwały Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, o ile kodeks spółek handlowych lub niniejszy akt nie przewidują warunków surowszych. Na każdy udział przypada jeden głos.

§20.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na czas nieokreślony.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w razie jego śmierci, rezygnacji, odwołania, bądź upływu kadencji.
4. Członkowie Rady Nadzorczej są obowiązani do wskazania Spółce, w formie pisemnej, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich wyboru na członka Rady Nadzorczej, adresów do doręczeń oraz adresów poczty elektronicznej, na które mają być kierowane do nich zaproszenia na posiedzenia Rady Nadzorczej oraz inne pisma związane z działalnością Rady Nadzorczej.

5. Każdy z członków Rady Nadzorczej jest obowiązany do niezwłocznego zaktualizowania danych, o których mowa w ust. 4 powyżej, w formie pisemnej, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zaistnienia zmiany.
6. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej trzy razy w roku obrotowym.

§21.

Przewodniczącemu Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza ze swojego grona.

§22.

1. Rada Nadzorcza może uchwalić swój regulamin.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Zarządu lub na żądanie któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej.
3. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej powinno nastąpić nie później niż w terminie 2 (dwóch) tygodni od daty złożenia wniosku lub żądania, o którym mowa w ustępie 2 powyżej. Jeżeli posiedzenie Rady Nadzorczej nie zostanie zwołane w powyższym terminie, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.
4. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej, zawierające datę, miejsce i proponowany porządek obrad powinno zostać wysłane listami poleconymi co najmniej na 2 (dwa) tygodnie przed planowanym dniem posiedzenia Rady Nadzorczej. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu.
5. Posiedzenie Rady Nadzorczej może odbyć się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia i potwierdzą ją w formie pisemnej lub złożą podpisy na liście obecności.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu z głosem doradczym.

§23.

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów, o ile kodeks spółek handlowych lub niniejszy akt nie przewidują warunków surowszych. W przypadku równości głosów przeważający jest głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
4. Członek Rady Nadzorczej może brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym przy użyciu telekonferencji. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.
6. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 4 i 5 powyżej nie dotyczy wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§24.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowych do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
 - a) powoływanie i odwoływanie członków komitetu audytu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dnia 2017.06.06) oraz ustalenie regulaminu jego funkcjonowania. Członkowie komitetu audytu mogą zostać powołani również spośród członków Rady Nadzorczej. Przy wyborze członków komitetu audytu Rada Nadzorcza bierze pod uwagę kompetencje i doświadczenie kandydatów w zakresie spraw, którymi zajmuje się komitet. W skład komitetu audytu wchodzi przynajmniej trzech członków. Większość członków komitetu audytu, w tym przewodniczący powinni spełniać kryteria niezależności

od Spółki w rozumieniu i zgodnie z wymogami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dnia 2017.06.06);

- b) ustalanie zasad oraz wysokości wynagrodzenia członków Zarządu;
- c) udzielanie zgody Zarządowi na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego;
- d) reprezentowanie Spółki w umowie lub sporze z członkiem Zarządu;
- e) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki;
- f) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§25.

W przypadku delegowania członka Rady Nadzorczej do wykonywania funkcji członka Zarządu, zawieszeniu ulega jego mandat w Radzie Nadzorczej i prawo do wynagrodzenia. Z tytułu wykonywania funkcji członka Zarządu delegowanemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje odrębne wynagrodzenie określone w uchwale Rady Nadzorczej.

§26.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie oraz zwrot kosztów z tytułu pełnionych funkcji na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§27.

1. Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej liczby członków. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do zakresu działalności Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej.
2. Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie.
3. Członka Zarządu powołuje się na czas nieoznaczony, a jego mandat wygasa chwilą jego odwołania, śmierci lub rezygnacji.
4. Nie jest wymagana uchwała zgromadzenia wspólników na rozporządzenie prawem lub zaciąganie zobowiązań do świadczenia o wartości do 2.500.000,00,- (dwa miliony pięćset tysięcy) złotych, z wyjątkiem zobowiązań polegających na zaciąganiu kredytów i pożyczek bankowych. Przepis art. 230 kodeksu spółek handlowych jest wyłączony w tym zakresie.

§28.

1. Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub w innych przypadkach wskazanych przez przepisy prawa.
2. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.
3. Likwidatorami są członkowie Zarządu.
4. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”.

§29.

Rok obrotowy kończy się 31 grudnia.

§30.

Pismem przeznaczonym do ogłoszeń Spółki jest Monitor Sądowy i Gospodarczy.

§31.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa, w szczególności kodeksu spółek handlowych.

EMITENT

Ghelamco Invest sp. z o.o.
Plac Europejski 1
00-844 Warszawa

GLOBALNI KOORDYNATORZY

Pekao Investment Banking S.A.
ul. Żwirki i Wigury 31
02-091 Warszawa

Bank Pekao S.A.
ul. Grzybowska 53/57
00-950 Warszawa

OFERUJĄCY

Pekao Investment Banking S.A.
ul. Żwirki i Wigury 31
02-091 Warszawa

AGENT DS. OBLICZEŃ

Bank Pekao S.A.
ul. Grzybowska 53/57
00-950 Warszawa

DORADCA PRAWNY SPÓŁKI

**White & Case M. Studniarek
i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k.**
ul. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa, Polska

DORADCA PRAWNY GLOBALNYCH KOORDYNATORÓW

**Baker McKenzie
Krzyżowski i Wspólnicy sp.k.**
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

BIEGLY REWIDENT

Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Reviseurs d'Entreprises BV/CVBA