



**GHELAMCO**  
**350.000.000 PLN**

## **VIII 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 („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z: (i) ofertami publicznymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 3.500.000 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 11 października 2019 r., w sprawie odpowiednio: wyrażenia zgody na ustanowienie oraz w sprawie ustanowienia 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 350.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji oraz uchwały rady nadzorczej Emitenta z 11 października 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi („**Program Emisji**”, „**Program**”), oraz (ii) w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW. Emisje Obligacji w ramach Programu objętego Prospektem będą następować wyłącznie w trybie ofert publicznych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach. Obligacje każdej serii będą przedmiotem ubiegania się o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst.

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt podstawowy papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym w ramach programu emisji, w rozumieniu art. 8 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego oraz art. 25 i art. 26 Rozporządzenia Delegowanego. Prospekt został przygotowany w oparciu o załącznik 6 i załącznik 14 Rozporządzenia Delegowanego.

Obligacje w ramach 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 będzie występować z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez KNF jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone przez Rozporządzenie Prospektowe. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta, który jest przedmiotem niniejszego Prospektu. Zatwierdzając Prospekt KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w tym Prospekcie informacji, ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych.

**Inwestowanie 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 (lokata) 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 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 zmiennej Obligacji będzie stawka referencyjna WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A. Na Dzień Prospektu GPW Benchmark S.A. nie jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Gield 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 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 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-relations-poland.html>).

#### **Agent Oferujący i Globalny Koordynator**

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie

Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 lutego 2020 r. („**Dzień Prospektu**”).

## SPIS TREŚCI

|  | strona     |
|--|------------|
| <b>CZYNNIKI RYZYKA</b> .....   | <b>4</b>   |
| Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Gwaranta .....   | 4          |
| Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta i Grupy Gwaranta .....  | 9          |
| Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą .....  | 11         |
| Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami .....  | 12         |
| Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami .....                                    | 13         |
| <b>ISTOTNE INFORMACJE</b> .....  | <b>19</b>  |
| Zastrzeżenia .....   | 19         |
| Prezentacja informacji finansowych i innych danych .....   | 19         |
| Dane finansowe .....   | 19         |
| Dane operacyjne .....  | 20         |
| Informacje pochodzące od osób trzecich .....   | 20         |
| Prezentacja waluty .....   | 20         |
| Odniesienia do terminów zdefiniowanych .....   | 21         |
| <b>PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI</b> .....   | <b>22</b>  |
| <b>WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE</b> .....  | <b>48</b>  |
| Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta .....   | 48         |
| Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta .....  | 48         |
| Wybrane dane ze sprawozdania przepływów pieniężnych Emitenta .....   | 49         |
| Wybrane dane ze skonsolidowanych zysków i strat, i skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów Gwaranta ..... | 49         |
| Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta .....                                     | 50         |
| Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta .....                                     | 50         |
| <b>OTOCZENIE RYNKOWE</b> .....   | <b>56</b>  |
| Tempo wzrostu ekonomicznego, inflacja, bezrobocie oraz perspektywy gospodarcze .....                                 | 56         |
| Kursy walut .....  | 56         |
| Sytuacja rynkowa – rynek powierzchni biurowej .....  | 57         |
| Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w 2018 roku .....   | 57         |
| Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w 2019 roku .....   | 62         |
| Rynek powierzchni biurowej w Polsce (z wyłączeniem Warszawy) .....   | 64         |
| Rynek inwestycyjny w Warszawie .....   | 67         |
| Rynek inwestycyjny w 2019 roku .....   | 67         |
| <b>OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE GHELAMCO</b> .....   | <b>69</b>  |
| Grupa Ghelamco .....   | 69         |
| Podstawowe informacje o Emitencie .....  | 70         |
| Kapitał zakładowy Emitenta .....   | 70         |
| Przedmiot działalności Emitenta .....  | 70         |
| Kontrola Emitenta .....  | 70         |
| Podstawowe informacje o Gwarancie .....  | 71         |
| Kapitał zakładowy Gwaranta .....   | 71         |
| Przedmiot działalności Gwaranta .....  | 71         |
| Kontrola Gwaranta .....  | 71         |
| <b>OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY GHELAMCO</b> .....  | <b>73</b>  |
| Działalność Grupy Ghelamco w Polsce .....  | 73         |
| Historia Grupy Ghelamco i Grupy Gwaranta .....   | 75         |
| Historia Emitenta .....  | 77         |
| Działalność Emitenta .....   | 77         |
| Działalność Grupy Gwaranta .....   | 77         |
| Proces realizacji projektów przez Grupę Gwaranta .....   | 78         |
| Projekty nieruchomościowe .....  | 81         |
| Klienci .....  | 106        |
| Konkurencja .....  | 107        |
| Inwestycje .....   | 108        |
| Istotne umowy .....  | 110        |
| Emisje obligacji Emitenta i ich wykorzystanie .....  | 111        |
| Program niepublicznych emisji obligacji .....  | 112        |
| Pierwszy publiczny program emisji obligacji .....  | 114        |
| Drugi publiczny program emisji obligacji .....   | 115        |
| Trzeci publiczny program emisji obligacji .....  | 116        |
| Czwarty publiczny program emisji obligacji .....   | 117        |
| Piąty program emisji obligacji .....   | 119        |
| Szósty publiczny program emisji obligacji .....  | 121        |
| Siódmy program emisji obligacji .....  | 122        |
| Zapadalność obligacji .....  | 123        |
| Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe .....   | 123        |
| Ochrona środowiska .....   | 124        |
| Nagrody i certyfikaty .....  | 124        |
| <b>INFORMACJE FINANSOWE</b> .....  | <b>126</b> |
| Historyczne informacje finansowe .....   | 126        |
| Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe .....   | 126        |
| Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej .....  | 126        |
| Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce .....  | 128        |
| <b>ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE</b> .....  | <b>137</b> |

## SPIS TREŚCI

|  | <b>strona</b> |
|--|---------------|
| Emitent.....   | 137           |
| Komitet ds. audytu i komitet ds. wynagrodzeń.....  | 140           |
| Gwarant.....   | 145           |
| Konflikt interesów.....  | 146           |
| Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.....  | 146           |
| <b>INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY.....</b>   | <b>147</b>    |
| Papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu.....   | 147           |
| Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe.....  | 148           |
| Rodzaj i forma papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych.....   | 148           |
| Waluta emitowanych papierów wartościowych.....   | 148           |
| Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych.....  | 148           |
| Prawa związane z papierami wartościowymi, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami oraz procedury wykonywania tych praw.....            | 148           |
| Wskaźnik rentowności.....  | 150           |
| Reprezentacja posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.....  | 151           |
| Spodziewana data emisji.....   | 151           |
| Ograniczenia w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych.....  | 151           |
| <b>WARUNKI OFERTY.....</b>   | <b>152</b>    |
| Rodzaje inwestorów, którym oferowane są Obligacje.....   | 152           |
| Warunki oferty.....  | 152           |
| Podział oferty na serie i transze.....   | 153           |
| Terminy obowiązywania Oferty.....  | 153           |
| Procedura składania zapisów na Obligacje.....  | 154           |
| Minimalna lub maksymalna wielkość zapisu.....  | 154           |
| Możliwość odwołania zapisu.....  | 154           |
| Działanie przez pełnomocnika.....  | 155           |
| Sposób i terminy wnoszenia wpłat na Obligacje.....   | 155           |
| Przydział Obligacji.....   | 155           |
| Procedura zawiadamiania subskrybentów o liczbie przydzielonych Obligacji.....  | 156           |
| Wydanie Obligacji.....   | 156           |
| Cena.....  | 156           |
| Wcześniejszy Wykup.....  | 157           |
| Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji.....   | 157           |
| Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji.....  | 157           |
| Niedojście Oferty do skutku.....   | 158           |
| Prawa pierwokupu do subskrypcji papierów wartościowych.....  | 158           |
| Plasowanie i gwarantowanie.....  | 158           |
| Przechylenie oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych.....  | 159           |
| <b>DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU.....</b>   | <b>160</b>    |
| Dopuszczenie do obrotu.....  | 160           |
| Rynki regulowane, na których są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co Obligacje.....                              | 160           |
| Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym.....   | 160           |
| <b>OPODATKOWANIE.....</b>  | <b>161</b>    |
| Podatek dochodowy.....   | 161           |
| Podatek od spadków i darowizn.....   | 167           |
| Podatek od czynności cywilnoprawnych.....  | 168           |
| Odpowiedzialność płatnika.....   | 168           |
| Danina solidarnościowa.....  | 168           |
| <b>INFORMACJE DODATKOWE.....</b>   | <b>169</b>    |
| Dokumenty udostępnione do wglądu.....  | 169           |
| Biegli rewidenci.....  | 169           |
| Podmioty zaangażowane w Ofertę i dopuszczenie Obligacji do obrotu oraz koszty związane z Ofertą i dopuszczeniem Obligacji do obrotu..... | 171           |
| Informacje pochodzące od ekspertów.....  | 172           |
| Ratingi kredytowe przyznane Emitentowi, Gwarantowi lub ich papierom wartościowym.....  | 172           |
| <b>OSOBY ODPOWIEDZIALNE.....</b>   | <b>173</b>    |
| Oświadczenie Emitenta.....   | 173           |
| Oświadczenie Gwaranta.....   | 174           |
| Oświadczenie Agenta Oferującego.....   | 175           |
| <b>SKRÓTY I DEFINICJE.....</b>   | <b>176</b>    |
| <br>   |               |
| ZAŁĄCZNIK 1 FORMULARZ WARUNKÓW OSTATECZNYCH DANEJ SERII.....   | 182           |
| ZAŁĄCZNIK 2 KOPIE UCHWAŁ W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI.....   | 185           |
| ZAŁĄCZNIK 3 WYKAZ DOKUMENTÓW WŁĄCZONYCH DO PROSPEKTU PRZEZ ODNIESIENIE.....  | 195           |
| ZAŁĄCZNIK 4 UMOWA SPÓŁKI.....  | 196           |

## 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. Przedstawione poniżej czynniki ryzyka są istotne i dotyczą specyficznej sytuacji Emitenta, Gwaranta oraz Grupy Gwaranta, przy czym nie są jedynymi czynnikami, na które narażony jest Emitent, Gwarant lub Grupa Gwaranta. 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.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Spółki, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Spółki.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Gwaranta;
2. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta i Grupy Gwaranta;
3. Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą;
4. Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami;
5. Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami.

Na początku każdej z poniższych kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najbardziej istotne czynniki ryzyka.

### **Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Gwaranta**

#### ***Odroczone terminy zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych***

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, a w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. 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 uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Ponadto długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji, a także prognozy przyszłych przychodów z projektu są obarczone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą między innymi: (i) zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym, (ii) wzrost cen materiałów budowlanych, (iii) niedobór wysoko wykwalifikowanych pracowników 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.

Długi okres realizacji inwestycji może stanowić istotne zagrożenie dla płynności finansowej Emitenta. Każda z powyższych 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

### ***Nieosiągnięcie oczekiwanych wpływów ze sprzedaży nieruchomości lub błędna wycena nieruchomości***

Strategia Grupy Gwaranta zakłada między innymi generowanie przychodów ze sprzedaży wybranych, 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 rozpoczęciem procesu sprzedaży a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana mogą pogorszyć się warunki rynkowe, wystąpić nadpodaż powierzchni nieruchomości biurowych lub brak zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości. Ponadto, 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.

Prognozy stanowiące podstawę przeprowadzonych wycen nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Gwaranta mogą okazać się nieprawidłowe z powodu m.in. 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. Co więcej, Grupa Gwaranta, zgodnie z zasadami rachunkowości, corocznie dokonuje niezależnej aktualizacji wyceny nieruchomości, a 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 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. Nie ma również 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. W wyniku powyższego podmioty z Grupy Gwaranta mogą wykazywać znaczące zyski i straty w poszczególnych okresach w zależności od zmian sytuacji rynkowej, wartości godziwej wynikającej z wyceny danej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy nie. Każda z tych okoliczność 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

### ***Utrata płynności finansowej przez wykonawców i podwykonawców robót budowlanych realizujących projekty dla podmiotów z Grupy Gwaranta***

Podmioty z Grupy Gwaranta zawierały 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. W przeszłości doszło do utraty płynności finansowej przez wykonawców i podwykonawców, realizujących powyżej 10% wartości prac budowlanych danego projektu, przy czym nie skutkowało to przekroczeniem budżetów projektów realizowanych przez podmioty Grupy Gwaranta. Ryzyko przekroczenia budżetu zatwierdzonego dla danego projektu nieruchomościowego ma szczególne znaczenie w przypadku charakterystycznych dla działalności Grupy Gwaranta dużych (wieżowych) projektów o znaczącej powierzchni najmu, które wymagają wysokich nakładów inwestycyjnych i wiążą się z wyższym ryzykiem powodzenia projektu.

W przyszłości wykonawcy lub podwykonawcy mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. W przypadku projektów Grupy Gwaranta, w przypadku dużych (wieżowych) projektów każde istotne odchylenie od prognozowanego kosztu lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów w wyniku utraty płynności finansowej przez wykonawców i podwykonawców może negatywnie wpłynąć na zwrot z inwestycji, a co za tym idzie możliwość regulowania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji. Utrata płynności finansowej może doprowadzić także do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę lub podwykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia i poniesienia dodatkowych kosztów. 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.

Wybór podwykonawców ma bezpośredni wpływ na Spółki Projektowe i sytuację Grupy Gwaranta co wpływa na zdolność Emitenta do regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji. Emitent nie ma wpływu na decyzje dotyczące wyboru podwykonawców dokonywanego przez generalnego wykonawcę danego projektu nieruchomościowego. W przypadku istotnej koncentracji prac wykonywanych przez jednego lub niewielką grupę podwykonawców nagła utrata płynności, likwidacja bądź bankructwo tych podwykonawców może doprowadzić do istotnego wzrostu kosztów budowy który

przekroczyłby poziom zakładanych przez podmioty Grupy Gwaranta rezerw na potencjalne zwiększenie kosztów (koszty nieprzewidziane) stanowiące do 10% kwoty budżetowanego kosztu generalnego wykonawcy, opóźnienia wynikającego ze zmiany wykonawcy lub podwykonawcy, które to mogą wpłynąć negatywnie na rentowność projektu budowlanego realizowanego przez Grupę Gwaranta, a w konsekwencji na ograniczenie lub brak spłaty zobowiązań przez Spółki Projektowe Grupy Gwaranta na rzecz Emitenta czy realizacji zysku przez Spółki Projektowe Grupy Gwaranta, a co za tym idzie na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

#### ***Brak nowych najemców oraz niewypłacalność najemców***

Spółki z Grupy Gwaranta w przeszłości realizowały duże projekty biurowe, wieżowe o znaczącej powierzchni, bazując na konieczności pozyskania minimalnego, wymaganego przez podmioty finansujące, poziomu najmu w celu rozpoczęcia realizacji danego projektu nieruchomościowego. Brak nowych najemców ma bezpośredni wpływ na Spółki Projektowe i sytuację Grupy Gwaranta co wpływa na zdolność Emitenta do regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji. Emitent nie realizuje samodzielnie projektów nieruchomościowych. Niektóre większe projekty wymagają osiągnięcia pewnego (wewnętrznie zdefiniowanego w zależności od projektu) poziomu wstępnej sprzedaży lub wstępnego wynajmu przed rozpoczęciem procesu budowlanego. Wymagany poziom jest zależny od różnych parametrów zazwyczaj wynikających z (dużej) skali projektu, zmieniającej się sytuacji rynkowej lub rodzaju przedsięwzięcia. Choć najemcami są w większości uznane podmioty międzynarodowe, a płatność należności z tytułu umów najmu jest zabezpieczana (np. poprzez depozyty (kaucje) lub gwarancje bankowe) nie można wykluczyć, że niektórzy najemcy staną się niewypłacalni lub z innych powodów zaprzestaną regulowania należności z tytułu najmu. Pomimo osiągnięcia wstępnego poziomu wynajmu nie można wykluczyć, że z uwagi na potencjalną lukę popytu ze strony nowych najemców jego poziom po zakończeniu budowy będzie niewystarczający dla osiągnięcia satysfakcjonującego poziomu, przy którym projekt może być sprzedany.

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 najmu może negatywnie wpłynąć na możliwość sprzedaży lub wynajmu nieruchomości i przychodowość projektów realizowanych przez Spółki Projektowe.

Wartość projektów nieruchomościowych przeznaczonych do wynajmu jak również cena ich sprzedaży zależy od poziomu wynajmu danego projektu, okresu obowiązywania umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców.

Jeżeli dla realizowanych i planowanych projektów spółki z Grupy Gwaranta nie będą w stanie pozyskać odpowiednich najemców, posiadających dobrą kondycję finansową i zamierzających zawrzeć długoterminowe umowy najmu, a dla projektów utrzymywanych w portfelu przedłużyć okresy najmu wygasających umów najmu na korzystnych warunkach, może mieć to istotny niekorzystny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości Grupy Gwaranta. W przypadku niektórych projektów nieruchomościowych realizowanych przez Spółki Projektowe ryzyko nieprzedłużenia okresu najmu na korzystnych warunkach ma szczególne znaczenie w odniesieniu do kluczowych najemców, którzy zajmują większość dostępnej powierzchni biurowej.

Nieuzyskanie przez podmioty z Grupy Gwaranta poziomu wynajmu posiadanych nieruchomości skutkującej możliwością ich zbycia może wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta, podmiotów Grupy Gwaranta, a co za tym idzie na ich możliwość spłaty zobowiązań na rzecz Emitenta i w efekcie na możliwość regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji i poręczenia udzielonego przez Gwaranta. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

#### ***Przejęcie aktywów Grupy Gwaranta, w tym udziałów i akcji Spółek Projektowych***

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 naruszenia warunków finansowania, w tym 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 kredytuujących te Spółki Projektowe. Dla istotnych projektów naruszenie warunków finansowania projektów nieruchomościowych może skutkować wystąpieniem przypadku naruszenia warunków emisji obligacji Emitenta. 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, co za tym idzie spowodować brak możliwości odzyskania środków pozyskanych od Emitenta.

Czynnik ryzyka ma bezpośredni wpływ na aktywa Grupy Gwaranta, Spółek Projektowych i sytuację Grupy Gwaranta co bezpośrednio wpływa na zdolność Emitenta do regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji. W wyniku tych działań Grupa Gwaranta może utracić posiadane nieruchomości, udziały lub akcje w Spółkach Projektowych lub innych istotnych składników swojego majątku. 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

### ***Nieosiągnięcie celów strategicznych lub ich niewłaściwa realizacja***

Cele strategiczne Gwaranta i Grupy Gwaranta różnią się od celów strategicznych Emitenta. Emitent udostępnia i organizuje środki finansowe na realizację przez Grupę Gwaranta projektów nieruchomościowych i rozwój struktury grupy. 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 handlowo-usługowych i projektów mieszkaniowych). Termin realizacji projektu, w związku z maksymalizacją zwrotu z inwestycji może stać w sprzeczności z oczekiwaniami Emitenta odnośnie szybkiego terminu zwrotu środków finansowych.

Grupa Gwaranta systematycznie rozwija swoją działalność jako jeden z kluczowych deweloperów na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Charakterystycznym elementem strategii Grupy Gwaranta jest inwestowanie w sektorze wysokiej klasy budynków biurowych i biurowo-usługowych (komercyjnych) i mieszkaniowych. 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, w wyniku czego cele strategiczne nie zostaną osiągnięte. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

### ***Realizacja dużych projektów deweloperskich w centrach miast przez Spółki Projektowe Grupy Gwaranta 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, w tym zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną.

Ze względu na wielkość niektórych projektów realizowanych przez podmioty Grupy Gwaranta realizacja dużych kubaturowo czy powierzchniowo 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 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, co za tym idzie na opóźnienia lub brak możliwości zwrotu środków pozyskanych od Emitenta. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

### ***Konieczność uzgadniania decyzji z partnerem konsorcjalnym niekontrolowanym przez Grupę Gwaranta w ramach projektów joint venture***

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 wydłużeniu lub wstrzymaniu wskutek zmian organizacyjnych, własnościowych u partnerów joint venture, zmian w ocenie ryzyka projektów, co może skutkować brakiem terminowego uzgodnienia decyzji inwestycyjnych z partnerem konsorcjalnym, przedłużenie realizacji projektów budowlanych lub zaniechanie ich realizacji w przyszłości. Co więcej, realizacja projektów joint venture wymaga uzgadniania decyzji z partnerem konsorcjalnym.

Opóźnienia przy podejmowaniu decyzji mogą wpłynąć na termin realizacji projektu i opóźnienia zwrotu pozyskanych od Emitenta środków. 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

### ***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. W dniu 6 grudnia 2019 r. KNF otrzymała od GPW Benchmark S.A. wniosek o udzielenie zezwolenia na prowadzenie działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stopy procentowej, w tym wskaźnika referencyjnego WIBOR. Złożenie wniosku przed końcem 2019 roku oznacza, że - zgodnie z art. 51 ust. 1 i 51 ust. 3 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych - wydłużył się okres przejściowy, w trakcie którego podmioty nadzorowane mogą nadal stosować wskaźniki referencyjne WIBOR. Obecnie okres ten trwa do momentu zakończenia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia wyżej wymienionego zezwolenia.

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 albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. 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.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

### ***Niespełnienie wymogów prawnych oraz negatywne decyzje organów administracji publicznej odnośnie pozwoleń na prowadzenie i zakończenie prac budowlanych***

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.

Jakiegokolwiek błędy czy wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też opinia, że realizacja inwestycji jest prowadzona 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.

Powyższe może doprowadzić do wzruszenia tych decyzji na późniejszym etapie realizacji projektu budowlanego. 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 i wyniki finansowe Emitenta Gwaranta oraz Grupy Gwaranta. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

### **Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta i Grupy Gwaranta**

#### ***Zwiększenie wartości łącznego zadłużenia Emitenta i podmiotów z Grupy Gwaranta z tytułu obligacji oraz kredytów***

Obligacje emitowane są w ramach Programu do maksymalnej wartości 350.000.000 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 Dzień Prospektu wartość nominalna zobowiązań Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji wyniosła 1.026.667.100 PLN i w przypadku całkowitego wykorzystania kwot dostępnych w ramach programów emisji, bez uwzględnienia wykupów saldo wyemitowanych obligacji może wzrosnąć o 350.000.000 PLN w związku z emisjami w ramach Programu oraz o dalsze 45.111.000 PLN w związku z emisjami w ramach VII Programu Emisji. Na dzień Prospektu Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i udzielonych gwarancji.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartości nominalne zobowiązań Spółek Projektowych Grupy Gwaranta z tytułu kredytów wyniosły 229.817.000 EUR oraz 37.005.000 PLN i w przypadku całkowitego wykorzystania kwot dostępnych w ramach udzielonych kredytów mogą wzrosnąć do 417.871.000 EUR oraz 183.388.000 PLN. Na dzień 31 grudnia 2019 r. łączna ekspozycja Gwaranta z tytułu udzielenia gwarancji na zabezpieczenie spłaty obligacji Emitenta, bez uwzględnienia przyszłej gwarancji dla emisji w ramach VIII programu do kwoty 350.000.000 PLN wynosi 981.778.100 PLN a gwarancji z tytułu udzielonych kredytów w kwotach do 86.915 tys. EUR i 46.339 tys. PLN.

Na skutek dalszego zadłużenia, łączna wartość zadłużenia Emitenta z tytułu emisji obligacji oraz kredytów Grupy Gwaranta, a także łączna wartość okresowych obciążeń odsetkowych może się zwiększać, co może mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

#### ***Trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Emitenta, który jest spółką specjalnego przeznaczenia zależną od wypłacalności Spółek Projektowych***

Emitent jako spółka specjalnego przeznaczenia zasadniczo nie posiada majątku innego niż wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. 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. 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 co może uniemożliwić spłatę zobowiązań Spółki Projektowej w stosunku do Emitenta. 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

### ***Podporządkowanie spłaty zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta spłacie długu bankowego oraz zabezpieczenie kredytów udzielonych Spółkom Projektowym przez banki na aktywach tych Spółek Projektowych***

Emitent jest podmiotem nieposiadającym udziałów w Spółkach Projektowych oraz nieprowadzącym 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). Spłata tych dodatkowych wierzytelności jest podporządkowana spłacie długu bankowego. 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 opóźnić 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 realizację nowych Projektów Inwestycyjnych i dalszy rozwój Grupy Gwaranta i zdolność Emitenta do wykonywania swoich zobowiązań z tytułu Obligacji. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

### ***Realizacja zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Gwaranta zależna od przychodów uzyskiwanych przez Spółki Projektowe i spłaty przez nie na rzecz Gwaranta zobowiązań z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych***

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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

### ***Brak możliwości refinansowania zapadających zobowiązań lub trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania***

Terminy spłat zobowiązań przez Spółki Projektowe Grupy Gwaranta z uwagi na terminy realizacji projektów nie są skorelowane z datami zapadalności obligacji. Istniejące zobowiązania z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji w części są regulowane przez środki pozyskane z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji). 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 korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

## **Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą**

### ***Pogorszenie sytuacji makroekonomicznej***

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. W przypadku wystąpienia spowolnienia czy pogorszenia sytuacji makroekonomicznej: i) najemcy poszukują oszczędności, zmniejszenia kosztów stałych i inwestycji co bezpośrednio wpływa na chęć zmniejszenia powierzchni najmu, a co za tym idzie kosztów biura, ograniczenia lub nawet wstrzymania wydatków inwestycyjnych także w związku z ich umowami najmu, ii) nabywcy mieszkań i lokali ograniczają aktywność inwestycyjną.

Znaczna część zadłużenia Emitenta, Gwaranta i Spółek Projektowych 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 Spółek Projektowych.

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.

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.

Spowolnienie na rynku nieruchomości, wzrost inflacji i stóp procentowych, negatywna sytuacja na rynkach finansowych może istotnie wpłynąć na wielkość i termin realizacji przychodów Spółek Projektowych oraz na poziom kosztów realizacji projektów i kosztów finansowych co w efekcie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Spółek Projektowych, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

### ***Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji projektów nieruchomościowych Grupy Gwaranta w tym w szczególności w zakresie odpowiedniej infrastruktury budowlanej***

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. W dużych skupiskach inwestycji, ścisłych centrach miast czy budownictwie biurowym, charakteryzującym projekty nieruchomościowe Grupy Gwaranta, istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury nastąpi opóźnienie w rozpoczęciu budowy i terminu oddania danego projektu budowlanego do użytkowania, co może mieć wpływ na zamrożenie zainwestowanego kapitału.

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.

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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

## Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami

### *Niekorzystne zmiany w otoczeniu prawnym Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta*

Przepisy prawne w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisów prawa budowlanego, podatkowe obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów jak i dotyczące raportowania specyficznych elementów działalności gospodarczej bywają często zmieniane, przy czym zmiany mogą pogorszyć warunki prowadzenia działalności deweloperskiej, na przykład nakładając dodatkowe obowiązki, których realizacja może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów.

Zmiany przepisów podatkowych mogą polegać na podwyższaniu stawek podatkowych, a także na wprowadzaniu nowych specyficznych instrumentów prawnych lub interpretacji dotyczących Emitenta, między innymi w zakresie możliwości uznania kosztów odsetek jako koszty podatkowe czy wpływających na rozszerzenie zakresu opodatkowania wprowadzającego nowe formy obciążeń podatkowych.

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji (np. zmiana poziomu minimalnego wynagrodzenia czy usunięcie limitu do naliczania składek ZUS, zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków czy też nałożenie dodatkowych obowiązków w trakcie procesu inwestycyjnego) mogą spowodować bezpośrednio istotne zmiany dla prowadzonej działalności gospodarczej i znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali.

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). Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

### *Niejasne przepisy podatkowe*

Z dniem 1 stycznia 2019 r. weszły w życie przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące raportowania tzw. schematów podatkowych (*Mandatory Disclosure Rules*). Nowe przepisy implementują w Polsce dyrektywę UE w sposób znacznie rozszerzony w stosunku do ich proponowanego zakresu. Ze względu na szeroki charakter przepisów dotyczących schematów podatkowych, obowiązek raportowania może dotyczyć każdej transakcji lub nawet uzgodnienia biznesowego, które zawiera w sobie jakiegokolwiek elementy podatkowe. Emitent może nieprawidłowo zidentyfikować obszary działalności, które są najbardziej narażone na możliwość występowania schematów podatkowych lub niewłaściwie wdrożyć procedury wewnętrzne w tym zakresie. Brak zgłoszenia lub inna niezgodność z regulacjami w zakresie raportowania schematów podatkowych może wiązać się z indywidualną odpowiedzialnością karno-skarbową, w tym grzywną w wysokości nawet do 720 stawek dziennych (tj. ponad 20 milionów złotych), zakazem prowadzenia działalności gospodarczej oraz w przypadku braku procedury wewnętrznej – karą pieniężną do 10 milionów złotych.

Ponadto, należy zauważyć, że z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień ogólnej klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania („GAAR”), która ma zastosowanie do korzyści podatkowych uzyskanych po dniu wejścia klauzuli w życie.

Zgodnie z GAAR, czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli osiągnięcie tej korzyści, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem lub celem ustawy podatkowej lub jej przepisu, było głównym lub jednym z głównych celów jej dokonania, a sposób działania był sztuczny (unikanie opodatkowania). W takiej sytuacji skutki podatkowe czynności określa się na podstawie takiego stanu rzeczy, jaki mógłby zaistnieć, gdyby dokonano czynności odpowiedniej.

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 lub celem ustawy podatkowej lub jej przepisu, a sposób działania nie byłby sztuczny. Czynność odpowiednia może polegać także na zaniechaniu działania.

Sposób działania nie jest sztuczny, jeżeli na podstawie istniejących okoliczności należy przyjąć, że podmiot działający rozsądnie i kierujący się zgodnymi z prawem celami zastosowałby ten sposób działania w dominującej mierze z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych. Do przyczyn, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie zalicza się celu osiągnięcia korzyści podatkowej sprzecznej z przedmiotem lub celem ustawy podatkowej lub jej przepisu.

Przy ocenie, czy osiągnięcie korzyści podatkowej było głównym lub jednym z głównych celów dokonania czynności, bierze się pod uwagę cele ekonomiczne czynności wskazane przez stronę.

Korzyścią podatkową jest:

- (i) niepowstanie zobowiązania podatkowego, odsunięcie w czasie powstania zobowiązania podatkowego lub obniżenie jego wysokości,
- (ii) powstanie lub zawyżenie straty podatkowej,
- (iii) powstanie nadpłaty lub prawa do zwrotu podatku albo zawyżenie kwoty nadpłaty lub zwrotu podatku,
- (iv) brak obowiązku pobrania podatku przez płatnika, jeżeli wynika on z okoliczności wskazanych w pkt (i);

Niespójna praktyka polskich organów skarbowych oraz orzecznictwa w zakresie przepisów prawa podatkowego jest powszechnym problemem. W konsekwencji istnieje ryzyko, że polskie organy skarbowe mogą wydać nieoczekiwane decyzje w postępowaniach podatkowych, w tym z zastosowaniem GAAR w stosunku do Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta byłaby dość znacząca.

#### ***Kwestionowanie podstawy zwrotu VAT przez organy podatkowe***

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 płynność, sytuację finansową Spółek Projektowych, a w konsekwencji na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### **Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami**

##### ***Ryzyko nie przydzielenia Obligacji***

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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przeszłości popyt na obligacje Emitenta często był wyższy niż przewidywana wielkość emisji.

##### ***Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje***

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. W szczególności 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.

Ponadto 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 wierzycielności z Obligacji. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzycielności 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 wierzycielności posiadaczy Obligacji.

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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***Zbycie Obligacji w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie może okazać się utrudnione lub niemożliwe***

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 lub Grupy Gwaranta, 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 wahania 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, z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Grupy Gwaranta, operującego w sektorze nieruchomości budynków biurowych i biurowo-usługowych (komercyjnych), 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***Możliwość obniżenia 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, w szczególności dotyczącymi sektora nieruchomości budynków biurowych i biurowo-usługowych (komercyjnych), wpływającymi na działalność operacyjną Emitenta lub Grupy Gwaranta, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***Płatności z tytułu Obligacji 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***Ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta***

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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***Ryzyko odstąpienia od Oferty lub jej zawieszenia***

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Agentem 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, po konsultacji z Agentem 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) nagle 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) nagle 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) nagle 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 suplementu 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 (po konsultacji z Agentem Oferującym) w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, po konsultacji z Agentem 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 suplementu 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

### ***Ryzyko zmiany harmonogramu oferty***

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, w jakiej opublikowany został Prospekt. 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.

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej Serii. 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 suplementu o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. 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. 23 Rozporządzenia Prospektowego, co będzie skutkowało przesunięciem w szczególności Dnia Emisji. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***Ryzyko nie dośścia emisji 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***Opóźnienie lub brak rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW***

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.

Ponadto Emitent nie powołuje agenta emisji odpowiedzialnego za rejestrację Obligacji w KDPW w oparciu o art. 7a Ustawy o Obrocie. Rejestracja Obligacji będzie następowała w oparciu o art. 5 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obrocie, tj. jako papiery wartościowe dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym. Jeśli GPW nie podejmie stosownej uchwały przed planowanym dniem emisji Obligacji danej Serii, lub jeśli GPW wstrzyma dopuszczenie Obligacji do obrotu, wówczas dzień emisji Obligacji tej serii zostanie opóźniony, lub rejestracja nie będzie możliwa, bowiem nie będzie spełniona przesłanka dematerializacji określona w art. 5 ust 1 pkt 2 Ustawy o Obrocie. W przypadku niedośścia emisji do skutku ewentualne 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***Zmiana Warunków Emisji Obligacji pomimo sprzeciwu lub nieobecności Obligatariusza na 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 wiarygodności 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 bezwzględnie 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***Brak ratingu 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. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

#### ***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. W przypadku niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Zabezpieczeń, na potrzeby prowadzenia egzekucji celem odzyskania należności z Obligacji, może to skutkować mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub całkowitym brakiem ich zaspokojenia.

Wskazane powyżej Czynniki Ryzyka zostały uznane przez Emitenta za istotne dla podjęcia świadomej decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji, biorąc pod uwagę prawdopodobieństwo ich wystąpienia oraz możliwy negatywny wpływ na Obligacje. Emitent podkreśla, że brak możliwości zapłaty odsetek lub spłaty kwoty głównej Obligacji może wystąpić również z innych powodów, a Czynniki Ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy ryzyk związanych z Emitentem. Pomimo, że Emitent podjął działania mające na celu zniwelowanie opisanych powyżej czynników ryzyka, nie ma pewności, że środki te będą wystarczające i skuteczne. Dodatkowe ryzyka i niepewności mogą wystąpić również lub stać się bardziej istotne po dacie zatwierdzenia niniejszego Prospektu, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność operacyjną Emitenta w przyszłości. Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Ghelamco nie byłaby znacząca.

## 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 informacje 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.

Niniejszy Prospekt został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego oraz innymi przepisami regulującymi rynek kapitałowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; w szczególności Rozporządzeniem Prospektowym oraz Ustawą o Ofercie. Zwraca się uwagę, że subskrybowanie lub nabywanie Obligacji wiąże się z określonymi ryzykami właściwymi dla tego rodzaju inwestycji. Czynniki ryzyka zostały szczegółowo opisane w części „Czynniki Ryzyka”. Prospekt nie zawiera wszystkich informacji niezbędnych do podjęcia decyzji inwestycyjnej, ponieważ ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji zostaną określone dopiero w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Prospekt zawiera ogólne informacje dotyczące Obligacji, jakie mogą być emitowane na podstawie niniejszego Prospektu.

Nie należy podejmować decyzji inwestycyjnej przed zapoznaniem się z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi suplementami do Prospektu.

**Oferty Obligacji w ramach 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. 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 2017 r. i 31 grudnia 2018 r. oraz na dzień 30 czerwca 2018 r. i 30 czerwca 2019 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 powtórzone w zakresie, w jakim Emitent i Gwarant są świadomi oraz są w stanie ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, 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) Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r., (iii) JLL Warszawski rynek biurowy (Lipiec 2019), (iv) JLL Rynek biurowy w Polsce (Lipiec 2019), (v) CBRE MARKETVIEW SNAPSHOT Rynek inwestycyjny w Polsce w 1 pół. 2019 r., (vi) OECD Dataset: World Economic Outlook czerwiec 2019. 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” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Polski.

### **Stwierdzenia dotyczące przyszłości**

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).

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. Wszystkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odnoszą się do kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością. W związku z tym stanowią lub mogą stanowić one ważne czynniki, które mogą spowodować, że faktyczne okoliczności będą się istotnie różniły od okoliczności przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Wśród czynników takich występują między innymi: (a) wzrosty lub spadki popytu na produkty i usługi Grupy Gwaranta; (b) wpływ konkurencji; (c) presja cenowa; (d) wzrosty kosztów działalności; (e) dostępność funduszy, pozyskiwanych w drodze kredytu lub w inny sposób, na potrzeby przyszłej działalności Grupy Gwaranta i zaplanowanych nakładów inwestycyjnych; (f) zdolność Grupy Gwaranta do skutecznego wdrażania swoich strategii biznesowych lub finansowych; (g) zmiana prawa, przepisów i polityki rządu dotyczących działalności Grupy Gwaranta; (h) znaczna inflacja, stopy procentowe i wahania kursów wymiany walut; (i) zmiany w zdolności Grupy Gwaranta do pozyskiwania, utrzymywania lub odnawiania umów niezbędnych do prowadzenia przez nią działalności; (j) skutki międzynarodowych wydarzeń politycznych; oraz (k) skuteczność Grupy Gwaranta w rozpoznawaniu dodatkowych ryzyk zagrażających jej działalności i zarządzaniu ryzykami towarzyszącymi wymienionym wyżej czynnikom.

Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odzwierciedlają obecne przewidywania Emitenta i Gwaranta co do przyszłych zdarzeń i podlegają oddziaływaniu zarówno wymienionych, jak i innych ryzyk, niepewności i założeń dotyczących działalności Grupy Gwaranta, jej wyników, strategii rozwoju i płynności.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej potencjalni Inwestorzy w szczególności powinni wziąć pod uwagę wyżej wskazane czynniki, które mogą powodować, że faktyczne wyniki będą różnić się od tych wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości.

### **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”. 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.

## 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 VIII Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji 350.000.000 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 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 suplementami do Prospektu.

### 1. EMITENT, PODSTAWA PRAWNA, 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 ds. Obliczeń.** Bank PKO BP S.A. pełni obowiązki 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:

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| „ <b>Administrator Zabezpieczeń</b> ” | oznacza Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, który pełni dla Obligacji emitowanych w ramach Programu funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach; |
| „ <b>Agent ds. Obliczeń</b> ”         | Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438.  |
| „ <b>Agent Oferujący</b> ”            | Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie, z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438                                    |
| „ <b>Brak Płatności</b> ”             | ma znaczenie wskazane w punkcie 11.1.  |
| „ <b>Catalyst</b> ”                   | oznacza rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.   |
| „ <b>Depozytariusz</b> ”              | podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.  |
| „ <b>Dodatkowe Warunki</b> ”          | oznacza dodatkowe warunki wskazane w punkcie 12.   |
| „ <b>Dodatkowa Premia</b> ”           | premia, o której mowa w pkt. 6.2, jeżeli została przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;   |

**„Dozwolone  
Rozporządzenie”**

Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków:

- (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) dokonane 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.

|  |  |
|--|--|
| <b>„Dzień Ostatecznego Wykupu”</b>         | dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.   |
| <b>„Dzień Płatności Odsetek”</b>           | dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.   |
| <b>„Dzień Roboczy”</b>                     | każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji.   |
| <b>„Dzień Ustalenia Praw”</b>              | o ile Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, Dzień Roboczy przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności.   |
| <b>„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”</b> | 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.   |
| <b>„Dzień Wcześniejszego Wykupu”</b>       | dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.   |
| <b>„Dzień Wykupu”</b>                      | Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.   |
| <b>„Emitent”</b>                           | Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.   |
| <b>„Europejski Nakaz Zapłaty”</b>          | 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.  |
| <b>„GPW”</b>                               | Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.   |
| <b>„Grupa Ghelamco”</b>                    | 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.   |
| <b>„Gwarant”</b>                           | 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; |
| <b>„Istniejące Obligacje”</b>              | wyemitowane i niewykupione obligacje Emitenta, wprowadzone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie lub zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW.  |
| <b>„Istotny Podmiot Zależny”</b>           | oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, Podmiot Zależny Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów stanowi więcej niż 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta.  |
| <b>„Kapitały Własne”</b>                   | oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, wartość kapitałów własnych określoną w ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta.   |
| <b>„KDPW”</b>                              | Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.  |
| <b>„Kodeks Spółek Handlowych”</b>          | ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity, Dz.U. z 2019 r., poz. 1577505, z późn. zm.).  |
| <b>„Koszty Emisji”</b>                     | wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Agenta ds. Obliczeń, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego.  |

|  |   |
|--|---|
| <b>„Kwota Płatności”</b>                       | Wartość Nominalna lub Odsetki.  |
| <b>„Łączna Wartość Aktywów Gwaranta”</b>       | oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, łączną wartość bilansową aktywów Gwaranta, wskazaną w ostatnich publicznie dostępnych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Gwaranta, sporządzonych zgodnie z MSSF UE.   |
| <b>„Marża”</b>                                 | wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.  |
| <b>„MSSF UE”</b>                               | Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej publikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB - <i>International Accounting Standards Board</i> ), które zostały zaakceptowane przez Unię Europejską.   |
| <b>„Obligacje”</b>                             | obligacje danej serii emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, a „Obligacja” oznacza każdą z nich.  |
| <b>„Obligatariusz”</b>                         | 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.   |
| <b>„Odsetki”</b>                               | odsetki od Obligacji.   |
| <b>„Okres Odsetkowy”</b>                       | okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 7.6.   |
| <b>„Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii”</b> | 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.   |
| <b>„Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii”</b> | szczegółowe warunki Oferty danej serii Obligacji stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu  |
| <b>„PLN”</b>                                   | oznacza złoty polski, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.  |
| <b>„Podatki”</b>                               | ma znaczenie wskazane w punkcie 9.1.  |
| <b>„Podmiot Zależny Gwaranta”</b>              | 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; |
| <b>„Podstawowe Warunki Emisji”</b>             | niniejsze podstawowe warunki emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.   |
| <b>„Poręczenie”</b>                            | 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 wiarygodności z Obligacji należne Obligatariuszom.  |
| <b>„Pożyczka Podporządkowana”</b>              | 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.  |
| <b>„Program Emisji” lub „Program”</b>         | VIII 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 350.000.000 PLN, na podstawie Uchwał o Programie.   |
| <b>„Projekt Inwestycyjny”</b>                 | 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.   |
| <b>„Prospekt”</b>                             | prospekt 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 Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.  |
| <b>„Przypadek Naruszenia Warunków Emisji”</b> | każde ze zdarzeń określonych w pkt 13.1.   |
| <b>„Rachunek Papierów Wartościowych”</b>      | rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.   |
| <b>„Rachunek Zbiorczy”</b>                    | rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.   |
| <b>„Rachunek”</b>                             | Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.   |
| <b>„Regulacje Catalyst”</b>                   | stosowne regulaminy obowiązujące na rynku regulowanym Catalyst, na który dopuszczone są Obligacje danej serii.   |
| <b>„Regulacje KDPW”</b>                       | Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW oraz uchwały i decyzje organów KDPW.  |
| <b>„Rozporządzenie”</b>                       | 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).   |
| <b>„Spółka Projektowa”</b>                    | 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 |
| <b>„Spółka”</b>                               | Emitent, Ghelamco Invest sp. z o.o.  |
| <b>„Stopa Bazowa”</b>                         | 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.   |
| <b>„Stopa Procentowa”</b>                     | stopa procentowa, na podstawie której obliczane będą Odsetki, zgodnie punktem 7.3.   |
| <b>„Strona Internetowa Emitenta”</b>          | strona internetowa o adresie <a href="http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html">http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html</a> lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.  |

|   |  |
|---|--|
| <b>„Uchwały o Programie”</b>                                | uchwała wspólnika Emitenta i uchwała zarządu Emitenta z dnia 11 października 2019 r. w sprawie odpowiednio wyrażenia zgody na ustanowienie oraz w sprawie ustanowienia 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 350.000.000 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 11 października 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi   |
| <b>„Udziałowiec”</b>  | akcjonariusz, wspólnik, partner, posiadacz certyfikatów inwestycyjnych zamkniętego funduszu inwestycyjnego lub inny posiadacz udziałów w kapitale danego podmiotu.   |
| <b>„Ustawa o Obligacjach”</b>                               | ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity Dz.U z 2018 r., poz. 483 z późn. zm.).  |
| <b>„Ustawa o Obrocie”</b>                                   | ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 2286, z późn. zm.).  |
| <b>„Wartość Nominalna”</b>                                  | 100 PLN (sto złotych).   |
| <b>„Warunki Emisji”,<br/>„Warunki Emisji<br/>Obligacji”</b> | dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii.  |
| <b>„Warunki Ostateczne<br/>Danej Serii”</b>                 | Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu  |
| <b>„Zadłużenie Finansowe”</b>                               | danej osoby oznacza, uwzględnione jednokrotnie: <ul style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(ii) skapitalizowane zobowiązania takiej osoby z tytułu umów leasingu finansowego; oraz</li> <li>(iii) wszelkie gwarancje, poręczenia, przystąpienia do długu lub zwolnienia z odpowiedzialności (<i>indemnity</i>) udzielone przez taką osobę w związku z jakimkolwiek zobowiązaniem wymienionym 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 wypłaconego Zadłużenia Finansowego w ramach takiego kredytu na dany dzień),</li> </ul> przy czym następujące zobowiązania nie stanowią Zadłużenia Finansowego: <ul style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(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</li> </ul> |

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. 2 Ustawy o Obligacjach. Obligacje podlegają zdematerializowaniu poprzez rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z Ustawą o Obrocie. Obligacje zostaną objęte wnioskiem o ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalist.
- 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 Administratora Zabezpieczeń, który na pisemne żądanie Obligatariusza wystawi kopię dokumentu Poręczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem. Każdy Obligatariusz jest wierzycielem z tytułu Poręczenia.

Poręczenie udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia 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 630.000.000 PLN (słownie: sześćset trzydzieści 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. Informacja o ewentualnej zmianie Gwaranta, wraz z pełną informacją o nowym Gwarancie i jego oświadczeniem dotyczącym wszystkich informacji w Prospekcie, będzie przekazana do publicznej wiadomości w trybie suplementu do Prospektu. W odniesieniu do Obligacji już wyemitowanych w ramach Programu Emisji zmiana Gwaranta wymagać będzie uzyskania uprzedniej zgody Obligatariuszy wyrażonej w sposób przewidziany Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji.

- 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 I PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI

- 4.1. **Powstanie i przenoszenie praw z Obligacji.** Do powstania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń.

#### 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. W przypadku gdy Stopa Procentowa ustalana zgodnie z warunkami powyżej jest mniejsza niż zero, przyjmuje się, że zmienna Stopa Procentowa wynosi zero. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.

7.4. **Naliczanie Odsetek.** Odsetki od Obligacji danej serii obliczane są od dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii (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 wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii (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.

## 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 Odsetek lub inny dzień, w którym zgodnie z Warunkami Emisji Emitent ma obowiązek dokonać płatności, przypada na dzień niebędący 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 przekaze 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 Kwot Płatności lub dokonywał na rzecz Obligatariuszy innych płatności w celu wyrównania potrąceń lub pobrań z tytułu Podatków.
- 9.2. **Obowiązki Obligatariusza.** Obligatariusz przekaze 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 udostępniać 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. Obligatariusz, w celu realizacji wykupu,

powinien skontaktować się z podmiotem prowadzącym dla niego rachunek papierów wartościowych, na którym są zapisane Obligacje, które mają podlegać wykupowi. 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, niebędącego 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 nieposiadającej 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 wierzytelności, 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 jakichkolwiek 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 niebędącego 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.** 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 zapłatę 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 należycie 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. **Forma zawiadomień.** Wszelkie żądania i zawiadomienia kierowane do Emitenta 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 DS. OBLICZEŃ

- 15.1. **Obowiązek powołania Agenta ds. Obliczeń.** Emitent zapewni, że przez cały czas do chwili wykupu wszystkich Obligacji będzie powołany Agent ds. Obliczeń.
- 15.2. **Odpowiedzialność Agenta ds. Obliczeń.** W sprawach dotyczących Obligacji Agent ds. Obliczeń działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji, ani za żadne inne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji oraz Warunków Emisji. Agent ds. Obliczeń nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany 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 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 ds. Obliczeń. Wykonywanie przez Agenta ds. Obliczeń określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia 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 wierzytelności 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 Catalyst 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 emitowanych przez Ghelamco Invest sp. z o.o. w ramach Programu.
- (b) Niniejszy regulamin zgromadzenia obligatariuszy („**Regulamin**”, „**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**”) ma zastosowanie do wszystkich serii Obligacji emitowanych w ramach Programu.
- (c) Terminy niezdefiniowane 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. 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 Oferującego.
- (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 pkt (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 Oferujący, członkowie zarządu Emitenta, doradcy finansowi lub prawni Emitenta lub Agenta Oferującego 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 26 lutego 2020 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: Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, 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 jedyne go wspólnika Emitenta z dnia 11 października 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie 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 350.000.000 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 11 października 2019 r. w sprawie ustanowienia 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 350.000.000 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 11 października 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi, oraz umowy programowej zawartej w dniu 26 lutego 2020 r. ustanowił na okres 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu podstawowego, VIII Program emisji obligacji („Program”), w ramach którego może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji, w jednej lub kilku seriach, na zasadach

**SURETYSHIP AGREEMENT**

This suretyship agreement (“Agreement”) was entered into on February 26, 2020, 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: Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, 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 October 11, 2019 on granting consent to establish 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 350,000,000, and on the 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 October 11, 2019 on establishing of 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 350,000,000, and on the 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 October 11, 2019 on: consent to establish the bond issue program 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, and the program agreement entered into on February 26, 2020, had established for a period of 12 months from the approval of the base prospectus a VIII Program of issuances of bonds (“Program”), within the scope of which it

określonych w podstawowych i ostatecznych warunkach emisji („**Obligacje**”) do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu Obligacji w wysokości 350.000.000 PLN (trzysta pięćdziesiąt 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 26 lutego 2020 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 niezdefiniowane 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 630.000.000 PLN (słownie: sześćset trzydzieści milionów złotych), obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki, 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 nieodwołalnie zobowiązuje się do wykonania świadczeń, które w warunkach emisji Obligacji wyemitowanych w ramach Programu opisane są jako świadczenia

will be able to issue bonds, in one or several series, on terms set forth in the relevant base and 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 350,000,000 (three hundred fifty 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 February 26, 2020, 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 630,000,000 (in words: six hundred thirty million zloty), including the Nominal Value and the Interest, 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 irrevocably undertakes to perform undertakings, which in the terms and conditions of issuance of Bonds are described as the Guarantor's undertakings

Gwaranta („Zobowiązania z Warunków Emisji”).

2.3. Ponadto, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, Poręczyciel nieodwołalnie 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 Wartości Nominalnej lub 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 i wydatków. Dla uniknięcia wątpliwości Gwarant potwierdza, że w przypadku zbycia Obligacji po złożeniu wezwania, zbywca zachowuje prawo dochodzenia roszczeń z tytułu Zwrotu

(“Obligations from the Terms of Issue”).

2.3. Moreover, not under the Suretyship but as its personal obligation, the Guarantor irrevocably 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 Nominal Value or the Interest 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 and expenses 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

Kosztów, objętych wezwaniem, chyba, że przeniósł te roszczenia na nabywcę Obligacji.

- 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

has transferred such claims to the purchaser of the Bonds.

- 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.

wynikających z Umowy.

## 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. Celem uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, że Umowa powinna być również traktowana jako umowa świadczenia na rzecz osoby trzeciej – każdorazowego Obligatariusza, zgodnie z art. 393 Kodeksu Cywilnego. Strony niniejszym zobowiązują się nie dokonywać żadnych czynności celem odwołania zastrzeżonego niniejszą Umową świadczenia Gwaranta na rzecz każdorazowego Obligatariusza.
- 7.4. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania i pozostaje w mocy do czasu pełnej spłaty całości Wartości Nominalnej i Odsetek z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2039 r.
- 7.5. Ze względu na cel niniejszej Umowy, Gwarant zrzeka się prawa do wypowiedzenia Umowy do czasu pełnej spłaty Wartości Nominalnej i Odsetek z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.
- 7.6. Strony podpisały trzy (3) egzemplarze Umowy, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron oraz jednym egzemplarzu dla Agenta Oferującego. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy wersją polską i angielską, wersja polska będzie wiążąca.
- 7.7. 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. For the avoidance of doubt, the parties hereto hereby confirm, that the Agreement shall be also treated as a duty of the Guarantor to perform its obligations towards the third party – that is each of the Bondholders, according to article 393 of the Polish Civil Code. The parties hereby agree not to take any action with the aim of revoking Guarantor's obligation to perform its obligations under this Agreement towards each of the Bondholders.
- 7.4. The Agreement comes into force on the day of its execution and remains binding until the time the whole Nominal Value and Interest under the Bonds have been fully paid, but not later than until December 31, 2039.
- 7.5. Taking into account the aim of the Agreement, the Guarantor hereby waives its right to terminate this Agreement until the time the whole Nominal Value and Interests under the Bonds have been fully paid.
- 7.6. The parties have signed three (3) counterparts of the Agreement, one for each party, and one for the Offering Agent. In case of any discrepancies between Polish and English version, Polish version shall prevail.
- 7.7. 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. Sprawozdania Finansowe Emitenta i Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta zostały sporządzone zgodnie z MSSF UE.

### Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta

Tabela 1.

|   | Za okres zakończony |              |               |              |
|---|---------------------|--------------|---------------|--------------|
|   | 30 czerwca          |              | 31 grudnia    |              |
|   | 2019                | 2018**       | 2018*         | 2017         |
|   | (niezbadane)        |              | (zbadane)     |              |
|   | (tys. PLN)          |              |               |              |
| Koszty zarządu .....                    | (646)               | (812)        | (1.403)       | (1.153)      |
| Strata na działalności operacyjnej..... | (646)               | (812)        | (1.403)       | (1.153)      |
| Przychody finansowe .....               | 57.006              | 46.913       | 87.386        | 84.640       |
| Koszty finansowe .....                  | (32.601)            | (35.852)     | (64.400)      | (73.218)     |
| Zysk przed opodatkowaniem .....         | 23.759              | 10.249       | 21.583        | 10.269       |
| Podatek dochodowy .....                 | (4.179)             | (2.994)      | (7.919)       | (3.353)      |
| <b>Strata/zysk netto.....</b>           | <b>19.580</b>       | <b>7.255</b> | <b>13.664</b> | <b>6.916</b> |
| <b>Suma całkowitych dochodów .....</b>  | <b>19.580</b>       | <b>7.255</b> | <b>13.664</b> | <b>6.916</b> |

\* dane przed przekształceniem

\*\* dane przekształcone

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta.

### Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

Tabela 2.

|   | Za okres zakończony |                  |                |                  |
|---|---------------------|------------------|----------------|------------------|
|   | 30 czerwca          |                  | 31 grudnia     |                  |
|   | 2019                | 2018*            | 2018**         | 2017             |
|   | (niezbadane)        |                  | (niezbadane)   |                  |
|   | (tys. PLN)          |                  |                |                  |
| <b>AKTYWA</b>   |                     |                  |                |                  |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |                     |                  |                |                  |
| Udzielone pożyczki .....  | 652.029             | 765.921          | 628.007        | 546.822          |
| Objęte obligacje .....  | 0                   | 67               | 0              | 81.899           |
| Rozliczenia międzyokresowe czynne.....                            | 83                  | 397              | 2.498          | 233              |
| <b>Aktywa trwałe razem .....</b>                                  | <b>652.112</b>      | <b>766.385</b>   | <b>630.505</b> | <b>628.954</b>   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |                     |                  |                |                  |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności..... | 304                 | 158              | 199            | 156              |
| Udzielone pożyczki .....  | 151.303             | 128.081          | 136.861        | 174.375          |
| Objęte obligacje.....   | 9.581               | 16.252           | 9.333          | 66.246           |
| Bieżące aktywa podatkowe .....                                    | 73                  | 23               | 0              | 861              |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....                           | 177.518             | 209.907          | 78.143         | 241.366          |
| <b>Aktywa obrotowe razem .....</b>                                | <b>338.779</b>      | <b>354.421</b>   | <b>224.536</b> | <b>483.004</b>   |
| <b>Aktywa razem .....</b>   | <b>990.891</b>      | <b>1.120.806</b> | <b>855.041</b> | <b>1.111.958</b> |
| <b>PASYWA</b>   |                     |                  |                |                  |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>                              |                     |                  |                |                  |
| <b>Kapitał własny</b>   |                     |                  |                |                  |
| Wyemitowany kapitał podstawowy .....                              | 25.150              | 25.150           | 25.150         | 25.150           |
| Kapitał rezerwowy.....  | 38.512              | 24.849           | 24.848         | 17.932           |
| (Straty)/Zyski zatrzymane .....                                   | (10.454)            | 28.689           | (16.370)       | 8.198            |
| <b>Razem kapitał własny.....</b>                                  | <b>53.208</b>       | <b>78.688</b>    | <b>33.628</b>  | <b>51.280</b>    |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                |                     |                  |                |                  |
| Długoterminowe obligacje .....                                    | 704.278             | 640.770          | 595.660        | 752.682          |
| Rezerwa na podatek odroczoney.....                                | 10.194              | 13.164           | 6.015          | 5.442            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem .....</b>                    | <b>714.472</b>      | <b>653.934</b>   | <b>601.675</b> | <b>758.124</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                               |                     |                  |                |                  |

|   | Za okres zakończony |                  |                |                  |
|---|---------------------|------------------|----------------|------------------|
|   | 30 czerwca          |                  | 31 grudnia     |                  |
|   | 2019                | 2018*            | 2018**         | 2017             |
|   | (niezbadane)        |                  | (niezbadane)   | (zbadane)        |
|   | (tys. PLN)          |                  |                |                  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania ..... | 672                 | 2.419            | 2.761          | 2.886            |
| Bieżące zobowiązania podatkowe .....                              | 5                   | 10               | 0              | 0                |
| Krótkoterminowe obligacje .....                                   | 222.534             | 385.015          | 216.977        | 299.488          |
| Rezerwy krótkoterminowe .....                                     | -                   | 740              | -              | 180              |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem .....</b>                   | <b>223.211</b>      | <b>388.184</b>   | <b>219.738</b> | <b>302.554</b>   |
| <b>Zobowiązania razem .....</b>                                   | <b>937.683</b>      | <b>1.042.118</b> | <b>821.413</b> | <b>1.060.678</b> |
| <b>PASYWA RAZEM .....</b>   | <b>990.891</b>      | <b>1.120.806</b> | <b>855.041</b> | <b>1.111.958</b> |

\* dane przed przekształceniem

\*\* dane przekształcone

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta.

### Wybrane dane ze sprawozdania przepływów pieniężnych Emitenta

Tabela 3.

|   | Za okres zakończony |              |               |              |
|---|---------------------|--------------|---------------|--------------|
|   | 30 czerwca          |              | 31 grudnia    |              |
|   | 2019                | 2018**       | 2018*         | 2017         |
|   | (niezbadane)        |              | (zbadane)     |              |
|   | (tys. PLN)          |              |               |              |
| <b>(Strata)/Zysk za okres sprawozdawczy .....</b>                       | <b>19.580</b>       | <b>7.255</b> | <b>13 664</b> | <b>6.916</b> |
| Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej .....         | (425)               | (41)         | (4.236)       | (4.816)      |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności inwestycyjnej ..... | 18.211              | 31.344       | 144.258       | 89.109       |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej .....                  | 81.590              | (62.762)     | (303.245)     | 63.699       |

\* dane przed przekształceniem

\*\* dane przekształcone

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta.

Od czasu opublikowania Roczne Sprawozdanie Finansowe 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 4.

|   | Za okres zakończony |               |               |               |
|---|---------------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 30 czerwca          |               | 31 grudnia    |               |
|   | 2019                | 2018          | 2018          | 2017          |
|   | (niezbadane)        |               | (zbadane)     |               |
|   | (tys. EUR)          |               |               |               |
| <b>Przychody .....</b>  | <b>4.081</b>        | <b>7.915</b>  | <b>12.102</b> | <b>21.701</b> |
| Pozostałe przychody operacyjne .....                          | 5.985               | 4.791         | 13.075        | 13.980        |
| Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie .....       | (988)               | (1.545)       | (514)         | (5.191)       |
| Koszty świadczeń pracowniczych .....                          | (219)               | (139)         | (320)         | (307)         |
| Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości .....           | (10)                | (10)          | (20)          | (26)          |
| Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych ..... | 39.949              | 31.221        | 38.413        | 30.427        |
| Pozostałe koszty operacyjne .....                             | (6.402)             | (9.204)       | (20.587)      | (23.405)      |
| Udział w wynikach wspólnych przedsięwzięć .....               | -                   | -             | -             | (2)           |
| <b>Wynik na działalności operacyjnej .....</b>                | <b>42.396</b>       | <b>33.029</b> | <b>42.149</b> | <b>37.177</b> |
| Przychody finansowe .....                                     | 7.908               | 8.541         | 16.588        | 25.015        |
| Koszty finansowe .....  | (7.840)             | (14.222)      | (18.990)      | (30.178)      |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem .....</b>                        | <b>42.464</b>       | <b>27.348</b> | <b>39.747</b> | <b>32.014</b> |
| Obciążenie z tytułu podatku dochodowego .....                 | (2.551)             | (7.391)       | (13.952)      | (7.689)       |
| <b>Zysk za okres .....</b>                                    | <b>39.913</b>       | <b>19.957</b> | <b>25.795</b> | <b>24.325</b> |
| <b>Przypadający na:</b>                                       |                     |               |               |               |
| Akcjonariuszy spółki .....                                    | 39.913              | 19.957        | 25.795        | 24.325        |
| <b>Zysk za okres .....</b>                                    | <b>39.913</b>       | <b>19.957</b> | <b>25.795</b> | <b>24.325</b> |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych .....  | 2.523               | 4.951         | 3.470         | (15.097)      |
| Pozostałe .....   | -                   | (27)          | (31)          | (15)          |

|  | Za okres zakończony |        |            |          |
|--|---------------------|--------|------------|----------|
|  | 30 czerwca          |        | 31 grudnia |          |
|  | 2019                | 2018   | 2018       | 2017     |
|  | (niezbadane)        |        | (zbadane)  |          |
|  | (tys. EUR)          |        |            |          |
| Pozostałe podlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody/(strata) za okres ... | 2.523               | 4.924  | 3.439      | (15.112) |
| Razem całkowite dochody/(strata) za okres .....                                  | 42.436              | 24.881 | 29.234     | 9.213    |
| <b>Przypadające na:</b>  |                     |        |            |          |
| Akcjonariuszy spółki .....   | 42.436              | 24.881 | 29.234     | 9.213    |

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta.

## Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta

Tabela 5.

|  | Stan na dzień    |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 30 czerwca       |                  | 31 grudnia       |                  |
|  | 2019             | 2018             | 2018             | 2017             |
|  | (niezbadane)     |                  | (zbadane)        |                  |
|  | (tys. EUR)       |                  |                  |                  |
| <b>AKTYWA</b>  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Nieruchomości inwestycyjne .....   | 624.376          | 497.838          | 566.636          | 436.339          |
| Rzeczowe aktywa trwałe .....   | 316              | 365              | 329              | 392              |
| Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne .....   | 341.071          | 482.392          | 316.658          | 461.407          |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....  | 2.545            | 3.901            | 2.671            | 5.602            |
| Pozostałe aktywa finansowe .....   | 178              | 224              | 139              | 193              |
| <b>Aktywa trwałe razem .....</b>   | <b>968.486</b>   | <b>984.720</b>   | <b>886.433</b>   | <b>903.933</b>   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Zapasy obejmujące projekty deweloperskie .....   | 72.512           | 70.705           | 62.058           | 70.390           |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....                               | 178.706          | 183.412          | 163.614          | 203.727          |
| Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego .....  | 238              | 28               | 26               | 148              |
| Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży .....                                       | -                | -                | 29.169           | -                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....   | 54.950           | 55.185           | 32.313           | 88.228           |
| <b>Aktywa obrotowe razem .....</b>   | <b>306.406</b>   | <b>309.330</b>   | <b>287.180</b>   | <b>362.493</b>   |
| <b>AKTYWA RAZEM .....</b>  | <b>1.274.892</b> | <b>1.294.050</b> | <b>1.173.613</b> | <b>1.266.426</b> |
| <b>PASYWA</b>  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy</b>                                       |                  |                  |                  |                  |
| Kapitał podstawowy .....   | 67               | 67               | 67               | 67               |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej .....                        | 495.903          | 495.903          | 495.903          | 495.903          |
| (Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych) ..... | 3.400            | 2.358            | 877              | (2.593)          |
| Zyski zatrzymane .....   | 268.883          | 223.220          | 229.043          | 203.289          |
| <b>.....</b>   | <b>768.253</b>   | <b>721.548</b>   | <b>725.890</b>   | <b>696.667</b>   |
| Udziały niekontrolujące .....  | 7                | 7                | 7                | 7                |
| <b>Kapitał własny razem .....</b>  | <b>768.260</b>   | <b>721.555</b>   | <b>725.897</b>   | <b>696.674</b>   |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   |                  |                  |                  |                  |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki .....   | 331.083          | 411.074          | 289.609          | 431.155          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....   | 26.151           | 20.935           | 25.909           | 15.826           |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe .....  | 2.419            | 6.333            | 7.029            | 2.249            |
| Rezerwy długoterminowe .....   | 0                | -                | 0                | 0                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem .....</b>   | <b>359.653</b>   | <b>438.342</b>   | <b>322.547</b>   | <b>449.230</b>   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>  |                  |                  |                  |                  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....                           | 40.519           | 34.376           | 42.291           | 40.272           |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku  | 1.560            | 1.427            | 1.466            | 1.382            |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki .....   | 104.900          | 98.350           | 81.412           | 78.868           |
| Rezerwy krótkoterminowe .....  | 0                | -                | 0                | -                |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem .....</b>  | <b>146.979</b>   | <b>134.153</b>   | <b>125.169</b>   | <b>120.522</b>   |
| <b>Zobowiązania razem .....</b>  | <b>506.632</b>   | <b>572.495</b>   | <b>447.716</b>   | <b>569.752</b>   |
| <b>PASYWA RAZEM .....</b>  | <b>1.274.892</b> | <b>1.294.050</b> | <b>1.173.613</b> | <b>1.266.426</b> |

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta.

## Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta

Tabela 6.

|  | Za okres zakończony |      |            |      |
|--|---------------------|------|------------|------|
|  | 30 czerwca          |      | 31 grudnia |      |
|  | 2019                | 2018 | 2018       | 2017 |
|  | (niezbadane)        |      | (zbadane)  |      |
|  | (tys. EUR)          |      |            |      |

|  | Za okres zakończony |               |               |               |
|--|---------------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 30 czerwca          |               | 31 grudnia    |               |
|  | 2019                | 2018          | 2018          | 2017          |
|  | (niezbadane)        |               | (zbadane)     |               |
|  | (tys. EUR)          |               |               |               |
| <b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>                                  | <b>42.464</b>       | <b>27.348</b> | <b>39.748</b> | <b>32.014</b> |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej .....                    | (25.931)            | 7.783         | (24.012)      | (60.693)      |
| Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej .....  | 2.370               | (50.827)      | (103.546)     | 493.620       |
| Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej ..... | 41.784              | (599)         | 64.601        | (343.693)     |

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie 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 pomiarem wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż pomiarom bezpośredniom 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 7.

| 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 wskaźników dla oceny sytuacji finansowej Gwaranta.   |
| 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 LTV dla Grupy Gwaranta we wskazanych okresach.

Tabela 8.

| Wskaźniki                      | Stan na dzień |      |            |      |
|--------------------------------|---------------|------|------------|------|
|                                | 30 czerwca    |      | 31 grudnia |      |
|                                | 2019          | 2018 | 2018       | 2017 |
|                                | (niezbadane)  |      | (zbadane)  |      |
|                                | (%)           |      |            |      |
| Wskaźnik wypłacalności .....   | 60,3          | 55,8 | 61,9       | 55,0 |
| Skorygowany wskaźnik LTV ..... | 48,5          | 51,0 | 48,5       | 48,4 |

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 i daty ich zapadalności wynikające z dat kontraktowych na dzień 31 grudnia 2019 r. z tytułu udzielonych pożyczek do Spółek Projektowych (kapitał i odsetki):

|   | 2020       | 2021   | 2022   | 2023-2026 | Razem          |
|---|------------|--------|--------|-----------|----------------|
|   | (tys. PLN) |        |        |           |                |
| GHELAMCO GP 11 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ THE HUB S.K.A. <sup>1</sup><br><i>The Warsaw Hub (Rondo Daszyńskiego, Warszawa)</i> .....  | -          | -      | -      | 280.735   | <b>280.735</b> |
| GHELAMCO GP 10 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SIGMA S.K.A. <sup>2</sup><br><i>Wola Project + Stixx (Pl. Europejski, Warszawa)</i> .....  | 79.596     | 11.029 | -      | -         | <b>90.625</b>  |
| APOLLO INVEST SP. Z O. O. <sup>3</sup><br><i>The Warsaw UNIT (Rondo Daszyńskiego, Warszawa)</i> .....   | -          | -      | -      | 44.281    | <b>44.281</b>  |
| GHELAMCO GP 3 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ISOLA S.K.A. <sup>4</sup><br><i>Bellona Tower (Pl. Europejski, Warszawa)</i> .....  | -          | -      | 68.519 | -         | <b>68.519</b>  |
| GHELAMCO GP 10 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ AZIRA S.K.A. <sup>5</sup><br><i>Nowe Soho (Łódź)</i> .....   | -          | -      | 45.040 | -         | <b>45.040</b>  |
| GHELAMCO GP 5 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ FOKSAŁ S.K.A. <sup>6</sup><br><i>Foksal 13/15 (Warszawa)</i> .....  | -          | 65.481 | -      | -         | <b>65.481</b>  |
| GHELAMCO GP 8 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ DAHLIA S.K.A. <sup>7</sup><br><i>Wolaska 24 (Służewiec/Mokotów, Warszawa)</i> .....   | -          | -      | 38.253 | -         | <b>38.253</b>  |
| SOBIESKI TOWERS SP. Z O.O. <sup>8</sup><br><i>powstałej z połączenia Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. ze spółką Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.)<br/>Sobieski Tower (Warszawa)</i> ..... | -          | 39.319 | -      | -         | <b>39.319</b>  |
| GHELAMCO GP 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ VOGLA S.K.A. <sup>9</sup><br><i>Plac Vogla (Wilanów, Warszawa)</i> .....  | -          | 38.748 | -      | -         | <b>38.748</b>  |
| GHELAMCO GP 4 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SBP S.K.A. <sup>10</sup><br><i>Synergy Business Park (Wrocław)</i> .....  | 39.361     | -      | -      | -         | <b>39.361</b>  |
| TILIA BIS SP. Z O.O. <sup>11</sup><br><i>Flisac (Powiśle, Warszawa)</i> .....   | -          | -      | 30.264 | -         | <b>30.264</b>  |
| GHELAMCO GP 7 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POSTĘPU S.K.A. <sup>12</sup><br><i>Postępu Business Park (Służewiec/Mokotów, Warszawa)</i> .....  | -          | 23.640 | -      | -         | <b>23.640</b>  |
| GHELAMCO GP 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KONSTANCIN S.K.A. <sup>13</sup><br><i>Konstancin (Konstancin)</i> .....   | -          | 11     | -      | -         | <b>11</b>      |
| GHELAMCO GP 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ UNIQUE S.K.A. <sup>14</sup><br><i>Plac Grzybowski (Warszawa)</i> .....  | -          | 16.356 | -      | -         | <b>16.356</b>  |
| GHELAMCO GP 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PORT ŻERAŃSKI S.K.A. <sup>15</sup><br><i>Port Żerański (Białoleka, Warszawa)</i> .....  | -          | 5.662  | -      | -         | <b>5.662</b>   |
| GHELAMCO GP 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SYNERGY S.K.A. <sup>16</sup><br><i>Katowice Ściegiennego (Katowice)</i> .....   | 7.421      | -      | -      | -         | <b>7.421</b>   |
| OAKEN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PATTINA S.K.A. <sup>17</sup><br><i>Nieruchomość Piaseczno</i> .....   | 1.864      | 4.126  | -      | -         | <b>5.990</b>   |

|   | 2020             | 2021             | 2022             | 2023-2026        | Razem            |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | (tys. PLN)       |                  |                  |                  |                  |
| PRIMA BUD SP. Z O.O. <sup>18</sup><br><i>Prochownia Lomianki (Lomianki k. Warszawy)</i> ..... | 7.767            | -                | -                | -                | 7.767            |
| KEMBERTON SP. Z O.O. <sup>19</sup><br><i>Kemberton Sp. z o.o.</i> .....                       | -                | -                | 6.322            | -                | 6.322            |
| ESTIMA SP. Z O.O. <sup>20</sup><br><i>Kreo (Wadowicka, Kraków)</i> .....                      | 16.538           | -                | -                | -                | 16.538           |
| <b>Razem należności na dzień 31 grudnia 2019 r. w podziale na lata ich zapadalności</b> ..... | <b>152.547</b>   | <b>204.372</b>   | <b>188.398</b>   | <b>325.016</b>   | <b>870.333</b>   |
| <b>Środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2019 r.</b> .....                                     | <b>189.087</b>   |                  |                  |                  | <b>189.087</b>   |
| <b>Środki pieniężne pozyskane z emisji obligacji serii PR, PQ w 2020 r.</b> .....             | <b>44.527</b>    |                  |                  |                  | <b>44.527</b>    |
| Koszty emisji serii PO, PP, PQ, PR  | (3.776)          |                  |                  |                  | (3.776)          |
| <b>Kwoty spłat kapitałów z wyemitowanych obligacji</b> .....                                  | <b>(269.305)</b> | <b>(141.863)</b> | <b>(450.610)</b> | <b>(120.000)</b> | <b>(981.778)</b> |
| Kwoty do spłat z tytułu kapitałów obligacji serii PR, PQ wyemitowanych styczniu 2020 r.       |                  |                  |                  | (44.889)         | (44.889)         |
| <b>Luka płynności netto</b> .....   | <b>113.080</b>   | <b>62.509</b>    | <b>(262.212)</b> | <b>160.127</b>   | <b>73.504</b>    |
| <b>Skumulowana luka płynności netto</b> .....   | <b>113.080</b>   | <b>175.589</b>   | <b>(86.623)</b>  | <b>73.504</b>    | <b>-</b>         |

<sup>1</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2026 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.;

<sup>2</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 oraz 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>3</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2025 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 30 września 2022 r. (po konwersji do 30 czerwca 2025 r.);

<sup>4</sup> 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 21 grudnia 2023 r.;

<sup>5</sup> 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 28 grudnia 2021 r.;

<sup>6</sup> 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.;

<sup>7</sup> 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 18 lipca 2022 r.;

<sup>8</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>9</sup> 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.;

<sup>10</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 31 marca 2020 r.;

<sup>11</sup> 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 1 sierpnia 2022 r.;

<sup>12</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do 31 marca 2020 r.;

<sup>13</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>14</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>15</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>16</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>17</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r. oraz w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>18</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>19</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2022 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>20</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego.

Źródło: Dane Emitenta na dzień 31 grudnia 2019 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 spłatom 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, wynajęty w 80% bez uwzględnienia opcji rozszerzenia umów najmu), Ghelamco GP

5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. (projekt w budowie, przedsprzedany w ok. 50%), Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. (zakończona budowa, projekt w ok. 93% wynajęty), Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. (zakończona budowa, projekt w 93% wynajęty), Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt w budowie, przedsprzedany w 66%), Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt w budowie, wynajęty w 30% bez uwzględnienia opcji rozszerzenia umów najmu), Prima Bud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt zakończony, projekt wynajęty lub przed sprzedany w 77%), 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 VII i VIII 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 VII i VIII programu emisji przy założeniu wydłużenia okresu finansowania pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym bez uwzględnienia potencjalnych nowych inwestycji. Tabela przedstawia należności Emitenta na dzień 31 grudnia 2019 r. z tytułu emisji obligacji (kapitał pozyskany):

|   | 2020              | 2021      | 2022      | 2023-2026 | Razem            |
|---|-------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|
|   | <i>(tys. PLN)</i> |           |           |           |                  |
| Razem należności na dzień 31 grudnia 2019 r. w podziale na lata ich zapadalności.....   | 152.547           | 204.372   | 188.398   | 325.016   | <b>870.333</b>   |
| Środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2019 r.....  | 189.087           | -         | -         | -         | <b>189.087</b>   |
| Kwoty pozyskane z tytułu obligacji serii PR, PQ wyemitowanych w styczniu 2020 r. ....   | 44.527            | -         | -         | -         | <b>44.527</b>    |
| Koszty emisji serii PO, PP, PQ, PR.....   | (3.776)           | -         | -         | -         | <b>(3.776)</b>   |
| Kwoty do spłat z tytułu kapitałów z wyemitowanych na dzień 31 grudnia 2019 r. obligacji.....  | (269.305)         | (141.863) | (450.610) | (120.000) | <b>(981.778)</b> |
| Kwoty do spłat z tytułu kapitałów obligacji serii PR, PQ wyemitowanych styczniu 2020 r.....   | -                 | -         | -         | (44.889)  | <b>(44.889)</b>  |
| Potencjalne emisje Programu VII (bezprospektowy) i Programu VIII (prospektowy) bez uwzględnienia potencjalnych nowych inwestycji. Obligacje wyemitowane celem przedłużenia finansowania spółkom projektowym zapadającego w latach 2020-2021, dla projektów dla których realizacja zysków nastąpi w okresach przyszłych..... | 31.701            | 168.596   | -         | -         | <b>200.297</b>   |
| Szacowane terminy zapadalności potencjalnie wyemitowanych obligacji w ramach programów VII i VIII przy założeniu emisji obligacji 3 letnich.....  | -                 | -         | -         | (200.297) | (200.297)        |
| Wydłużenie finansowania udzielonego Spółkom Projektowym (zmiana terminu wymagalności pożyczek od Spółek Projektowych).....  | (144.781)         | (231.105) | (119.881) | -         | <b>(495.767)</b> |
| Potencjalne emisje celem pokrycia luki płynnościowej w latach przyszłych w przypadku utrzymania zapadalności należności zgodnie z umowami podporządkowania podpisanymi z bankami finansującymi.....   | -                 | -         | 382.093   | -         | <b>382.093</b>   |
| Szacowane terminy zapadalności potencjalnie wyemitowanych obligacji w ramach kolejnych programów przy założeniu emisji obligacji 3 letnich.....   | -                 | -         | -         | (382.093) | <b>(382.093)</b> |
| Środki do wykorzystania w latach kolejnych.....   | -                 | -         | -         | -         | -                |
| Nadwyżka (luka) płynności netto skorygowana o wpływ potencjalnych emisji i przedterminowych wykupów obligacji.....  | -                 | -         | -         | 73.504    | <b>73.504</b>    |

Źródło: Dane Emitenta na dzień 31 grudnia 2019 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. 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 Gwaranta, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie takich projektów inwestycyjnych. 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 dobre i utrwalone stosunki z bankami udzielającymi finansowania na realizację projektów inwestycyjnych. Poza ewentualnym finansowaniem w ramach VII programu emisji obligacji oraz ustanowieniem programu emisji obligacji o łącznej wartości do 350 milionów złotych w ramach VIII programu emisji obligacji Emitent na dzień Prospektu nie prowadzi rozmów ani nie podejmuje działań w zakresie pozyskania innego finansowania dłużnego w formie obligacji. 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 VIII programu emisji obligacji nie będzie skutkowało zwiększeniem zadłużenia aż o 350 milionów PLN a wraz z dostępną w ramach VII programu emisji obligacji kwotą aż o 395,1 milionów PLN, ponieważ istotna część wpływów pozyskanych z potencjalnych 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 395,1 milionów PLN stanowi maksymalną możliwą wysokość dodatkowych środków pieniężnych, jakie Emitent może uzyskać na podstawie VII oraz VIII 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 programu emisji, o których mowa powyżej nie oznacza, że Emitent musi w pełni wykorzystać maksymalną dopuszczalną wartość emisji obligacji dla programu.

Przeznaczenie środków pozyskanych z emisji poszczególnych serii Obligacji w tym na podstawie VII oraz VIII programu emisji obligacji 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 realizowanych 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 VII lub VIII programu emisji obligacji ) 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 na bieżąco monitoruje możliwości i prowadzi rozmowy odnośnie pozyskania finansowania, także poprzez emisję obligacji. Na Dzień Prospektu Emitent nie podjął szczegółowych uchwał odnośnie emisji danych serii obligacji dotyczących pozyskania finansowania swojej działalności z innych źródeł finansowania obcego poza uchwałami związanymi z utworzeniem programu emisji i finansowaniem z tytułu emisji obligacji w ramach VII programu emisji obligacji oraz ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości do 350 milionów złotych w ramach VIII programu emisji obligacji . 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, OECD, 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.

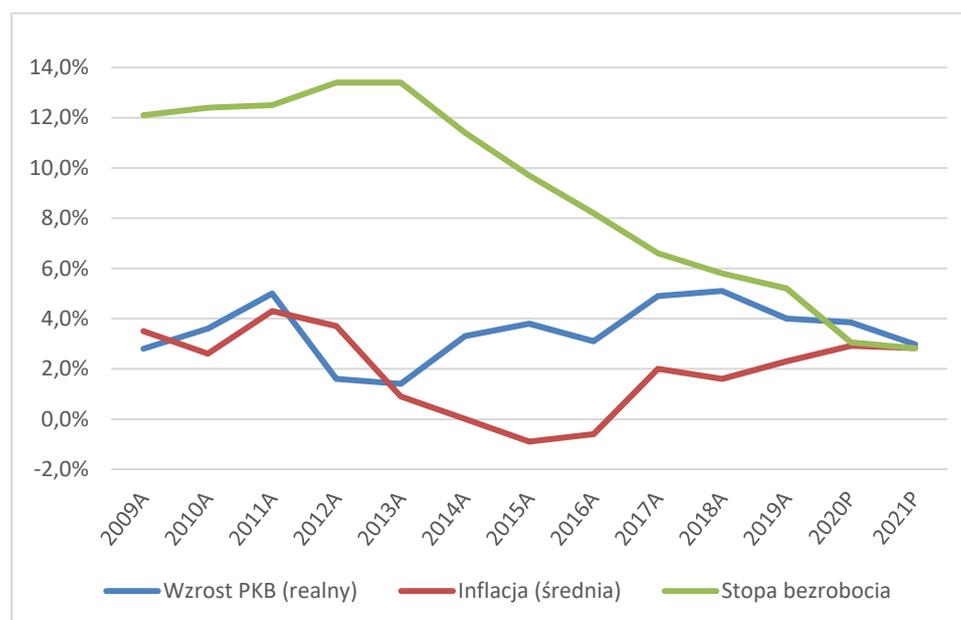
### Tempo wzrostu ekonomicznego, inflacja, bezrobocie oraz perspektywy gospodarcze

Polska pozostaje jednym z najbardziej atrakcyjnych kierunków inwestycyjnych na rynku nieruchomości w regionie. Wysoki poziom konsumpcji na krajowym rynku, zrównoważony bilans handlowy oraz wysoko wykwalifikowani pracownicy to główne fundamenty polskiej gospodarki. Ponadto, korzystna sytuacja na rynku pracy i ekspansywna polityka społeczna przyczyniają się do zwiększenia dochodu rozporządzalnego oraz konsumpcji.

Według wstępnego szacunku PKB w 2019 r. był realnie wyższy o 4,0% w porównaniu z 2018 r., wobec 5,1% w 2018 r. (w cenach stałych roku poprzedniego). Rynek pracy nadal się rozwija: w grudniu 2019 roku stopa bezrobocia spadła do rekordowo niskiego poziomu 5,2%, poziom zatrudnienia w przedsiębiorstwach w grudniu 2019 r. w ujęciu rocznym wzrósł o 2,6% a przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w 2019 r. wzrosło o 6,5% w ujęciu rocznym. Co więcej, w największych miastach takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław wysokość stopy bezrobocia szacowana jest na poziomie 1,3% - 2,0%. Ze względu na rosnący popyt na siłę roboczą, Polska przyciąga zasoby ludzkie nie tylko z wschodniej granicy (np. z Ukrainy), ale także pracowników z południa Europy.

Przewiduje się, iż w 2020 roku roczny wzrost PKB będzie oscylował na poziomie około 2,8 - 3,3%, co oznacza wynik pozostający powyżej średniej Unii Europejskiej. Ponadto, międzynarodowe agencje ratingowe takie jak Fitch czy S&P potwierdzają stabilne prognozy ratingu dla Polski, co świadczy o pozytywnym stanie polskiej gospodarki. W ostatnim czasie instytucje, takie jak Międzynarodowy Fundusz Walutowy, agencje Fitch i Moody's, Komisja Europejska podtrzymały swoje prognozy dotyczące wzrostu PKB Polski.

Rysunek 1. Prognozy gospodarcze dla Polski



Źródło: GUS, OECD Economic Outlook Nr 106, listopad 2019 r.

### Kursy walut

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez NBP, na dzień 31 grudnia 2019 r. kurs polskiego złotego w stosunku do euro i dolara wyniósł, odpowiednio 4.2585 PLN/EUR i 3.7977 PLN/USD, co w przypadku kursu polskiego złotego w stosunku do euro stanowiło umocnienie polskiej waluty, a w przypadku kursu polskiego złotego w stosunku do dolara stanowiło osłabienie polskiej waluty. Na dzień 31 grudnia 2018 r. kurs polskiego złotego w stosunku do euro i dolara wyniósł odpowiednio 4.3000 PLN/EUR i 3.7597 PLN/USD.

Tabela 9.

| Data                  | EUR/PLN | USD/PLN |
|-----------------------|---------|---------|
| 30 czerwca 2018 ..... | 4.3616  | 3.7440  |
| 31 grudnia 2018 ..... | 4.3000  | 3.7597  |
| 28 czerwca 2019 ..... | 4.2520  | 3.7336  |
| 31 grudnia 2019 ..... | 4.2585  | 3.7977  |

## Sytuacja rynkowa – rynek powierzchni biurowej

CBRE opublikowała raport Warszawski Rynek Biurowy w dniu 4 kwietnia 2019 r., w którym analizuje najważniejsze czynniki i trendy kształtujące rynki nieruchomości biurowych.

W roku 2018 r. zaobserwowano następujące trendy:

- poziom pustostanów w centrum miasta na koniec 2018 r. kształtował się na poziomie 5,4%, a jeszcze niższy jest w budynkach 0-5 letnich, gdzie wynosił 4,9%;
- absorpcja w ujęciu rocznym wyniosła 374.900 m<sup>2</sup> i był to wynik o 4,1% niższy niż w 2017 r. Taki poziom absorpcji świadczy o wchłonięciu przez rynek większej liczby metrów kwadratowych niż oddano do użytku (232.700 m<sup>2</sup>) w 2018 r. Zestawienie rekordowego popytu z absorpcją pozwala stwierdzić, że znaczący udział w popycie na powierzchnię biurową miały umowy przednajmu oraz renegecje umów, łącznie stanowiły 41% popytu (przednajem 16% a renegecje 25%);
- rok 2018 był rekordowy pod względem wolumenu inwestycyjnego w sektorze biurowym w Warszawie, który wyniósł 1,84 miliarda EUR, co oznacza trzykrotny wzrost w porównaniu do 2017 r. Należy zauważyć, że 90% z powyższej kwoty wygenerowały transakcje budynków w centrum Warszawy. Wśród najbardziej rozpoznawalnych obiektów można wymienić SkyLight, Lumen, Warsaw Spire Budynek C, Cedet oraz Spark C.

Rysunek 2. Rok 2018 w liczbach



Źródło: Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r.

Polski rynek biurowy rozwija się dynamicznie. Obecnie łączny zasób powierzchni w całym kraju przekracza 10,36 mln m<sup>2</sup> (7,1% wzrostu r/r). Całkowita powierzchnia biurowa w Warszawie stanowi 52,7% krajowych zasobów.

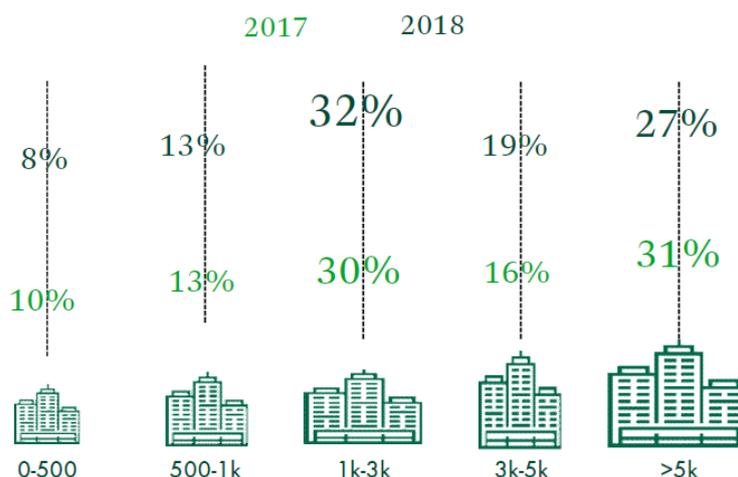
## Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w 2018 roku

Zgodnie z raportem CBRE – Warszawski Rynek Biurowy za IV kwartał 2018 r., popyt na warszawskim rynku biurowym wyniósł w całym 2018 r. rekordowe 858.400 m<sup>2</sup>, co oznacza wzrost o 4,6% w porównaniu do 2017 r. Na koniec roku odnotowano znaczący spadek wskaźnika pustostanów o 1,4 p.p. do poziomu 8,7%. W porównaniu z końcem 2017 r. jest to spadek o 3 p.p.

Popyt na poziomie 858.400 m<sup>2</sup> w całym 2018 r. był najwyższym wynikiem od początku XXI wieku. W każdym kwartale najem przewyższał wynik z analogicznego okresu w 2017 r. Z perspektywy podziału na strefę centralną i poza centrum popyt kształtował się na porównywalnym poziomie tj. ponad 400.000 m<sup>2</sup> z lekką przewagą stref niecentralnych. Na warszawskim rynku biurowym najwięcej zawieranych jest umów z przedziału 1.000-3.000 m<sup>2</sup>. Ponad 25% wszystkich

umów wynosiła 5.000 m<sup>2</sup> lub więcej. W porównaniu z rokiem 2017 zauważalny jest spadek udziału najmniejszych umów poniżej 500 m<sup>2</sup>.

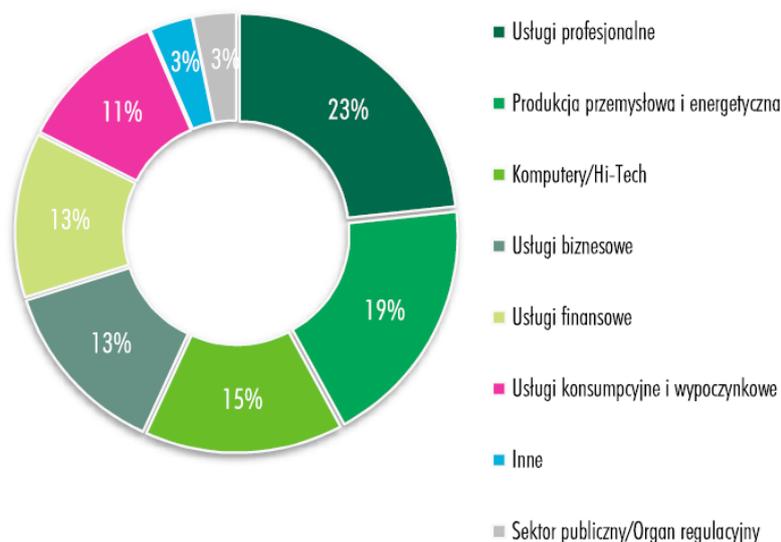
Rysunek 3. Popyt według wielkości transakcji



Źródło: Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r.

Najwięksi najemcy biurowi w Warszawie to najczęściej duże firmy doradcze, instytucje bankowe, firmy ubezpieczeniowe i inne przedsiębiorstwa związane z sektorem usług finansowych i biznesowych, które wybierają lokalizację w budynkach położonych w centrum miasta. Obecnie do tej grupy dołączają operatorzy biur elastycznych, którzy oferują pojedyncze biurka jak również oddzielne biura serwisowane. Ich oferta nie jest skierowana jedynie do startupów i freelancerów, ale również do firm, które dopiero wchodzą na warszawski rynek i dynamicznie rosną odkładając decyzję o wynajęciu własnej powierzchni na później, aż osiągną docelową liczbę pracowników.

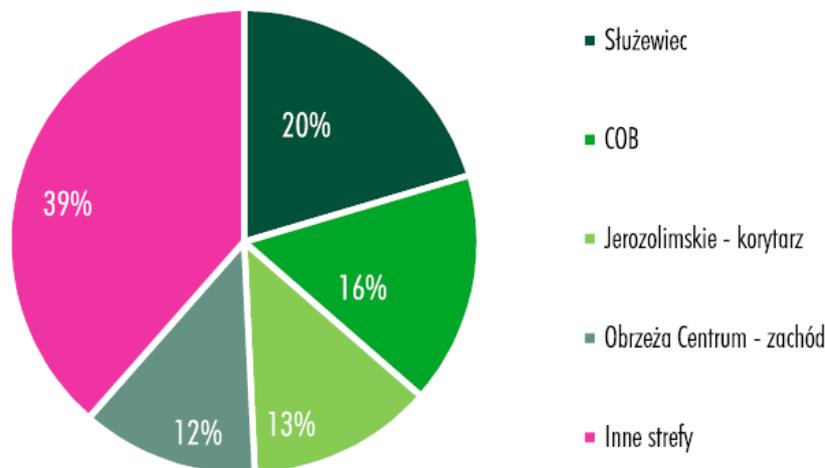
Rysunek 4. Popyt w sektorach w roku 2018



Źródło: Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r.

Śród wszystkich stref i podstref biurowych w Warszawie należy wyróżnić cztery: Centralny Obszar Biznesu (COB), Obrzeża Centrum - zachód, Służewiec oraz Jerozolimskie - korytarz. Odpowiadają one za 61% łącznego zasobu powierzchni biurowej w mieście. Te cztery strefy stanowią obszar wzmożonej aktywności na rynku najmu. W całym 2018 r. wynajęto tu ponad 539.400 m<sup>2</sup>, co stanowi 63% całego popytu w Warszawie. Najwięcej wynajęto w COB i na Służewcu, odpowiednio 162 tys. m<sup>2</sup> oraz 159 tys. m<sup>2</sup>.

Rysunek 5. Rozkład powierzchni biurowej w Warszawie



Źródło: Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r.

Spośród wszystkich stref i podstref biurowych w Warszawie należy wyróżnić cztery: Centralny Obszar Biznesu (COB), Obrzeża Centrum – zachód, Służewiec oraz Jerozolimskie – korytarz. Odpowiadają one za 61% łącznego zasobu powierzchni biurowej w mieście. Te cztery strefy stanowią obszar wzmoczonej aktywności na rynku najmu. W całym 2018 r. wynajęto tu ponad 539.400 m<sup>2</sup>, co stanowi 63% całego popytu w Warszawie. Najwięcej wynajęto w COB i na Służewcu, odpowiednio 162 tys. m<sup>2</sup> oraz 159 tys. m<sup>2</sup>.

#### Centralny Obszar Biznesu (COB).

Zlokalizowany w samym sercu miasta posiada jedno z najbardziej prestiżowych budynków biurowych w mieście. W jego granicach znajduje się 878.400 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, co czyni go piątym obszarem pod względem łącznego zasobu powierzchni biurowej w Polsce. Popyt w strefie COB w roku 2018 wyniósł 162.000 m<sup>2</sup>, czyli 19% całego najmu powierzchni biurowej w Warszawie. Wskaźnik pustostanów na koniec 4 kw. był na poziomie 5,2%. Czynsz bazowy prime kształtuje się na poziomie 24 €/m<sup>2</sup>/miesiąc i jest najwyższy w całej Warszawie.

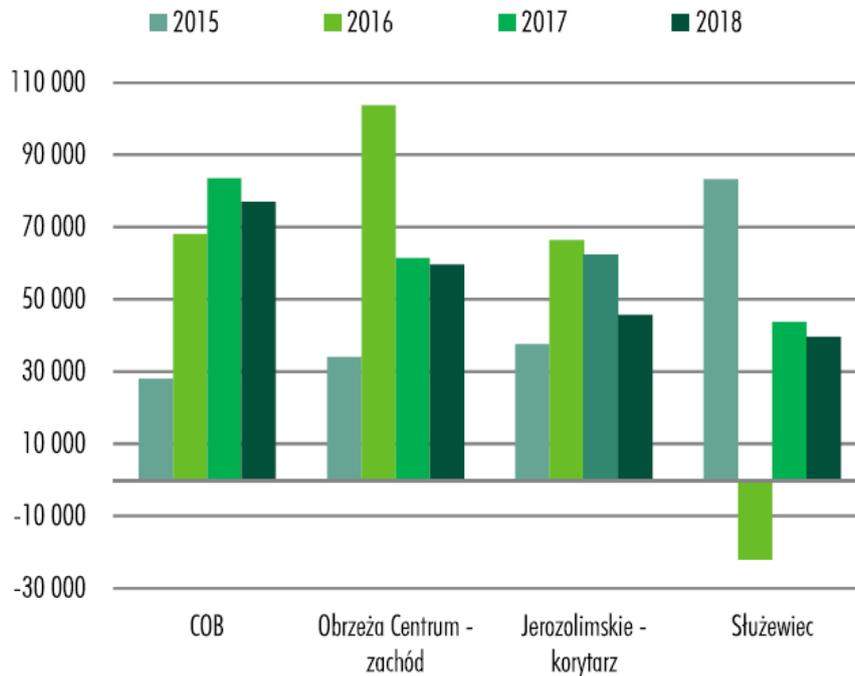
#### Obrzeża Centrum – zachód.

Ta podstrefa, która funkcjonuje również pod nazwą Bliska Wola, wchodzi w skład większego obszaru zwanego Obrzeża Centrum. Obecnie jest to najbardziej pożądana lokalizacja w mieście. Zajmując około 2,5 km<sup>2</sup> powierzchni miasta ma prawie 650 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i jest większa od wielu rynków biurowych w Polsce. Na koniec IV kwartału 2018 r. około 55% całej powierzchni w budowie w Warszawie zlokalizowane było na Bliskiej Woli. Nowe projekty przyciągają znaczną liczbę najemców, zarówno nowych jak i obecnych już w mieście. Poziom pustostanów na koniec IV kwartału 2018 r. w budynkach 0-5 letnich był na poziomie 2,8%. Czynsze bazowe prime w tej podstrefie sięgają granicy 23,00 €/m<sup>2</sup>/miesiąc. Jerozolimskie – korytarz Strefa Jerozolimskie – korytarz podzielona jest na dwie części górną i dolną. Różnicują je odległość od COB. Cała strefa oferuje łącznie 699.200 m<sup>2</sup> powierzchni a popyt w 2018 r. wyniósł 91.900 m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów był na poziomie 6,7%.

#### Mokotów Służewiec.

W tej podstrefie położonej na warszawskim Mokotowie zlokalizowanych jest kilka dużych parków biznesowych, takich jak Platinum Business Park, Trinity Park czy Adgar Plaza. Cały obszar dysponuje na ten moment 1,1 mln m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Służewiec uważany jest za dobrą destynację dla firm poszukujących dużych powierzchni typu open space, stosunkowo niskich czynszów i bliskości do lotniska. Popyt w 2018 r. w tej strefie wyniósł 159.000 m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów był na poziomie 18,5%.

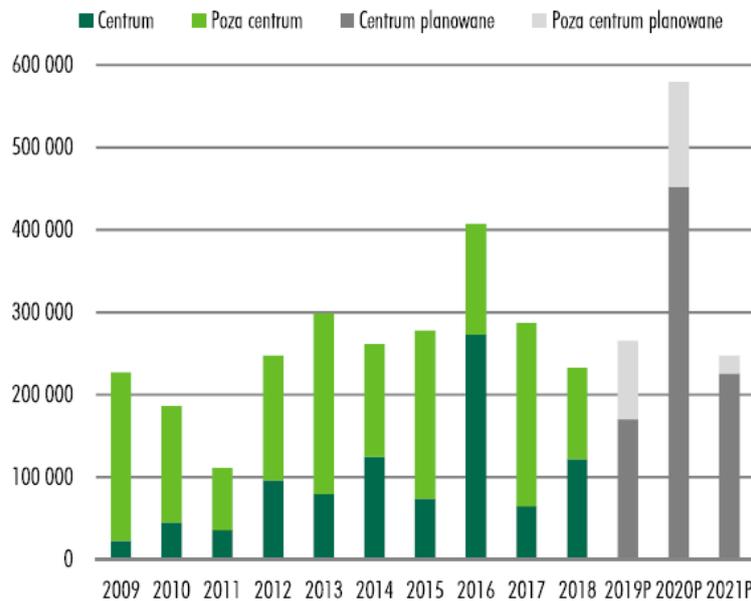
Rysunek 6. Absorpcja powierzchni dla poszczególnych obszarów



Źródło: Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r.

Na koniec IV kwartału 2018 r., podaż powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła 5,46 mln m<sup>2</sup>. W całym roku oddano do użytkowania 23 projekty biurowe, które łącznie dostarczyły na rynek w stolicy 232.700 m<sup>2</sup>. Jest to najniższy wynik od 2011 r., kiedy to na rynku warszawskim przybyło zaledwie 113.000 m<sup>2</sup>.

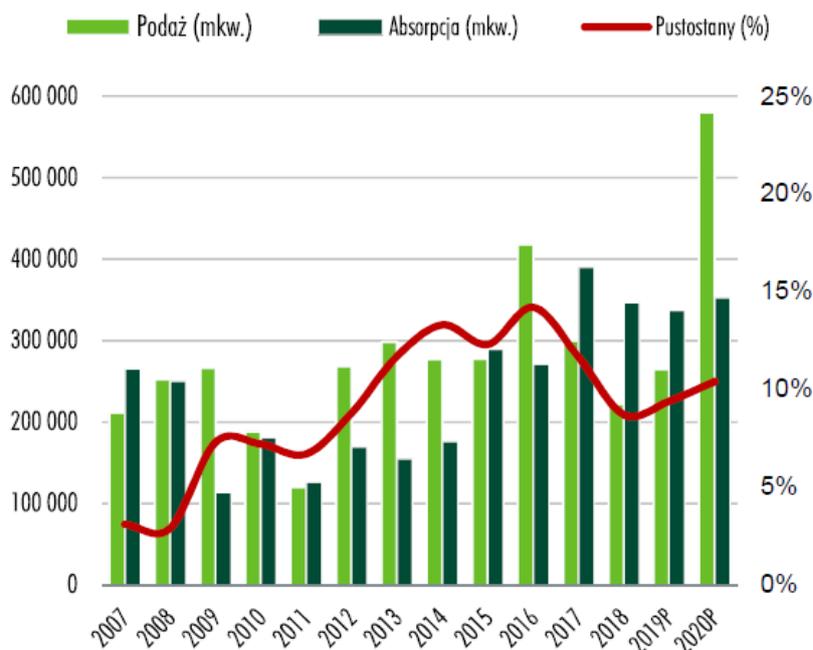
Rysunek 7. Podaż powierzchni biurowej w Warszawie (m kw.) wg lokalizacji



Źródło: Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r.

Rekordowa podaż planowana jest na koniec 2020 r., kiedy może przybyć nawet 580.000 m<sup>2</sup>. Najwięcej powierzchni biurowej przybędzie w strefach centralnych. W najlepszych projektach w budowie obserwowane jest wzmożone podpisywanie umów przednajmu na najbardziej atrakcyjne piętra. Z kolei w przypadku niektórych projektów deweloperzy wciąż wstrzymują się z rozpoczęciem budowy w oczekiwaniu na kluczowych najemców, którzy zdecydują się na przednajem.

Rysunek 8. Podaż, absorpcja i współczynnik pustostanów w Warszawie (m kw./%)



Źródło: Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r.

Na koniec IV kwartału 2018 r. współczynnik pustostanów wyniósł 8,7%. Poziom wolnej powierzchni różni się w zależności od danej strefy biurowej. Najniższy poziom utrzymuje się w strefie Północ (2,0%). W strefach centralnych wskaźnik oscyluje na poziomie 5,4%, co oznacza spadek o 1,2 p.p. k/k. Najwyższy poziom niewynajętej powierzchni pozostaje niezmiennie w rejonie Służewca (18,5%), gdzie dużo wolnych biur zostało jeszcze m.in. w Trinity Park. W grupie najmłodszych budynków (0-5 lat) pustostan na Służewcu jest już niższy w granicach 11,0%. Patrząc na budynki mające powierzchnię biurową powyżej 10.000 m<sup>2</sup> zasób wolnej powierzchni w całej Warszawie jest na poziomie 7,9%, a w Centralnym Obszarze biznesu jest to w 4,1%.

W IV kwartale 2018 r. doszło do wchłonięcia ponad 112.400 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, czyli o 69.700 m<sup>2</sup> więcej niż oddano do użytkowania w tym okresie. Absorpcja w ujęciu rocznym na poziomie 374.900 m<sup>2</sup> była o 29.400 m<sup>2</sup> wyższa niż przewidywała prognoza CBRE na 2018 r. Taki rezultat napawa optymizmem, że rynek wykazał większe zapotrzebowanie na powierzchnię biurową niż przewidywano na początku roku.

Malejący zasób wolnej powierzchni biurowej szczególnie w centralnej części miasta oraz wzmożony popyt stwarzają przewagę po stronie wynajmującego. Najlepsze projekty w budowie szczególnie typu wieżowego cieszą się ogromną popularnością wśród dużych i znanych firm. Najbardziej atrakcyjne piętra w projektach w okolicy Ronda Daszyńskiego potrafią być droższe średnio o 2,00 €/m<sup>2</sup>/miesiąc od pozostałych pięter. W strefach poza centrum stawki czynszu utrzymują się na stabilnym poziomie z przedziału 11,00-15,50 €/m<sup>2</sup>/miesiąc.

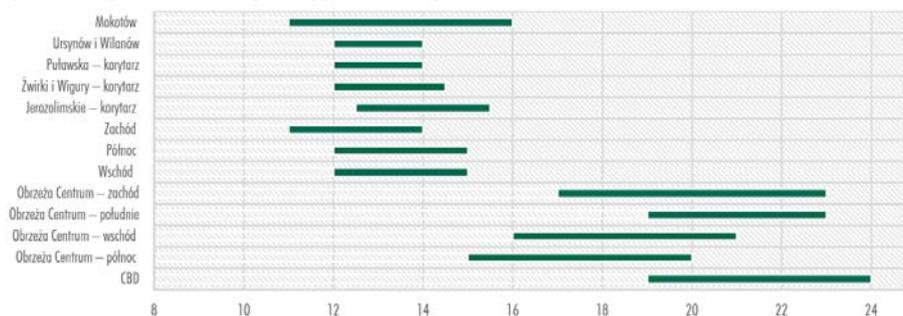
Rysunek 9. Stawki czynszu w Warszawie



Źródło: CBRE, 4 kw. 2018

Źródło: Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r.

Rysunek 10. Stawki czynszu w Warszawie według lokalizacji



Źródło: Raport CBRE, Warszawski Rynek Biurowy – IV kwartał 2018 r.

### Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w 2019 roku

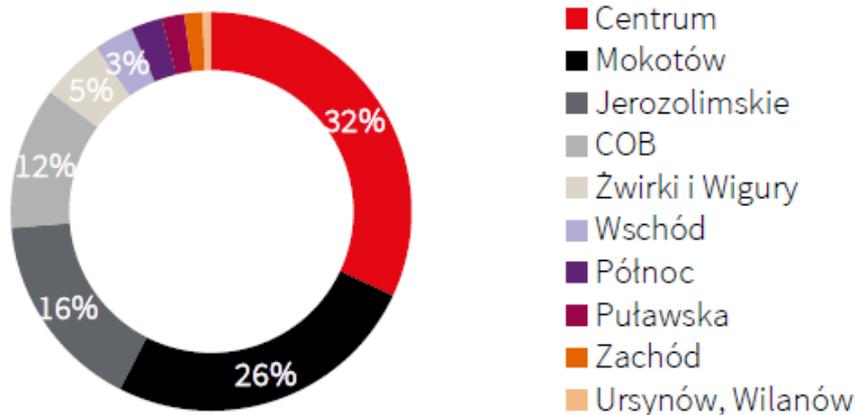
Zgodnie z raportem JLL ze stycznia 2020 r., rok 2019 był pełen rekordów. W opinii JLL mimo, że rynek nieruchomości z reguły nie kojarzy się z szybkim tempem zmian, Warszawa przeczy tej zasadzie. Rynek biurowy w stolicy nieustannie umacnia swoją pozycję, a w zeszłym roku zanotował spektakularny poziom popytu, co doprowadziło do spadku wakatów i wzrostu wolumenu przednajmu. To z kolei przełożyło się na wzrost czynszów. Jednym z głównych wyróżników Warszawy jest zróżnicowanie źródeł popytu. Pochodzi on od nowych podmiotów, wchodzących na stołeczny rynek; firm, które są obecne w Warszawie i poszukują przestrzeni lepszej jakościowo; korporacji, którym zależy na poprawie lokalizacji biura; spółek publicznych wynajmujących biura w komercyjnych budynkach; operatorów powierzchni elastycznych czy firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Co więcej, to tylko kilka wybranych typów najemców szukających powierzchni. Jedną z transakcji najlepiej obrazujących dynamikę rynku biurowego jest decyzja JTI o zatrudnieniu dodatkowych 850 osób i umieszczeniu ich w WeWork’u w budynku Mennica Legacy. Struktura rynku wyraźnie się zmienia, a czynnikiem napędzającym ten rozwój jest rynek pracy. Pracownicy są świadomi swojej silnej pozycji negocjacyjnej, a biuro danej firmy gra coraz bardziej istotną rolę w pozyskiwaniu i utrzymaniu najlepszych kandydatów.

Według raportu JLL, takie zapotrzebowanie przekłada się na duże transakcje najmu. W 2019 roku zawarto aż dwanaście umów przekraczających 10.000 m<sup>2</sup>, z czego dwie opiewały na ponad 40.000 m<sup>2</sup>. Warszawa potwierdza swoją siłę gospodarczą i pozycję lidera w Europie Środkowo-Wschodniej. Największą umową tego roku, a jednocześnie historycznie największą na polskim rynku, był przednajem mBank w Mennica Legacy Tower na 45.600 m<sup>2</sup>. Bank skonsoliduje swoją warszawską działalność w tej wieży. Kolejną spektakularną transakcją było odnowienie najmu Orange Polska w Miasteczku Orange na 44.800 m<sup>2</sup>. Pierwszą trójkę zamyka odnowienie najmu T-Mobile na 27.400 m<sup>2</sup> w budynku Marynarska 12 na Mokotowie.

Zgodnie z raportem JLL, 2019 r. odznaczał się historycznie najwyższym popytem (wynajęto 880.000 m<sup>2</sup> biur). Firmy z sektora finansowego odpowiadały za 23% całkowitego zapotrzebowania na biura w Warszawie, oraz za aż 42% popytu w szerokim centrum miasta. Wyróżnikiem tego roku jest dynamiczny wzrost wolumenu przednajmów. Coraz mniejsza dostępność opcji najmu w istniejących biurowcach skłania firmy do rozważenia obiektów w budowie. W okresie od stycznia do końca grudnia aż 225.000 m<sup>2</sup> popytu przypadło na przednajmy, co jest 60% wzrostem w porównaniu z całym 2018 r.

Rysunek 11. Popyt w podziale na strefy biurowe (2019 r.)

### Popyt w podziale na strefy biurowe (2019)



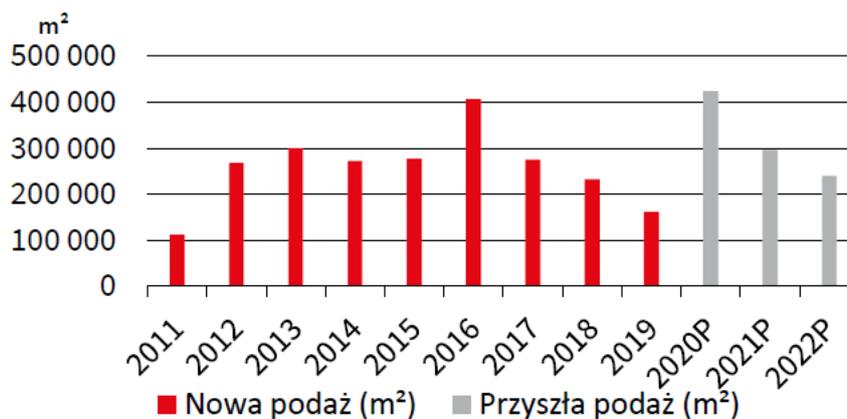
Źródło: JLL Rynek biurowy w Polsce Styczeń 2020

JLL dodaje w raporcie, że rok 2019 jest również bardzo intensywny dla operatorów przestrzeni elastycznych. Otwarto 50.000 m<sup>2</sup> nowych centrów, w tym największą elastyczną przestrzeń w Polsce: WeWork w kompleksie Mennica Legacy. W opinii JLL rynek flex jest coraz bardziej atrakcyjny dla dużych korporacji i coraz więcej firm decyduje się prowadzić tam swoją działalność, a do ostatnich przykładów należą chociażby JTI, EY oraz Nielsen.

JLL zauważa że wysoki popyt na biura napędza aktywność deweloperów komercyjnych. W 2019 r. do użytku oddano 162.000 m<sup>2</sup> biur w siedemnastu budynkach. Do największych należały: Wola Retro (24.500 m<sup>2</sup> deweloper Develia), Moje Miejsce B1 (18.700 m<sup>2</sup>, deweloper Echo Investment) oraz Generation Park Z (17.300 m<sup>2</sup>, deweloper Skanska Property Poland).

Według raportu JLL, obecnie w budowie znajduje się około 790.000 m<sup>2</sup> biur, które zostaną ukończone do 2022 r., przy czym około 40% tego wolumenu jest już zabezpieczone umowami przednajmu. W opinii JLL dwoma najbardziej spektakularnymi realizowanymi inwestycjami są The Warsaw Hub (trzy wieże, jedna hotelowa oraz dwie biurowe; realizowane przez Ghelamco Poland) oraz Varso Place (z wieżą biurową, która będzie najwyższym budynkiem w Unii Europejskiej; realizowaną przez HB Reavis). JLL dodaje że charakterystyczną cechą biurowej Warszawy jest silna koncentracja projektów budowanych w centralnych strefach stolicy, co w średniej perspektywie może doprowadzić do braku nowego produktu na rynku poza centrum miasta. Co więcej, Warszawa jest jednym z najbardziej chłonnych rynków biurowych w Europie, dzięki czemu ten wolumen w opinii JLL nie zachwieje równowagi pomiędzy podażą, a popytem.

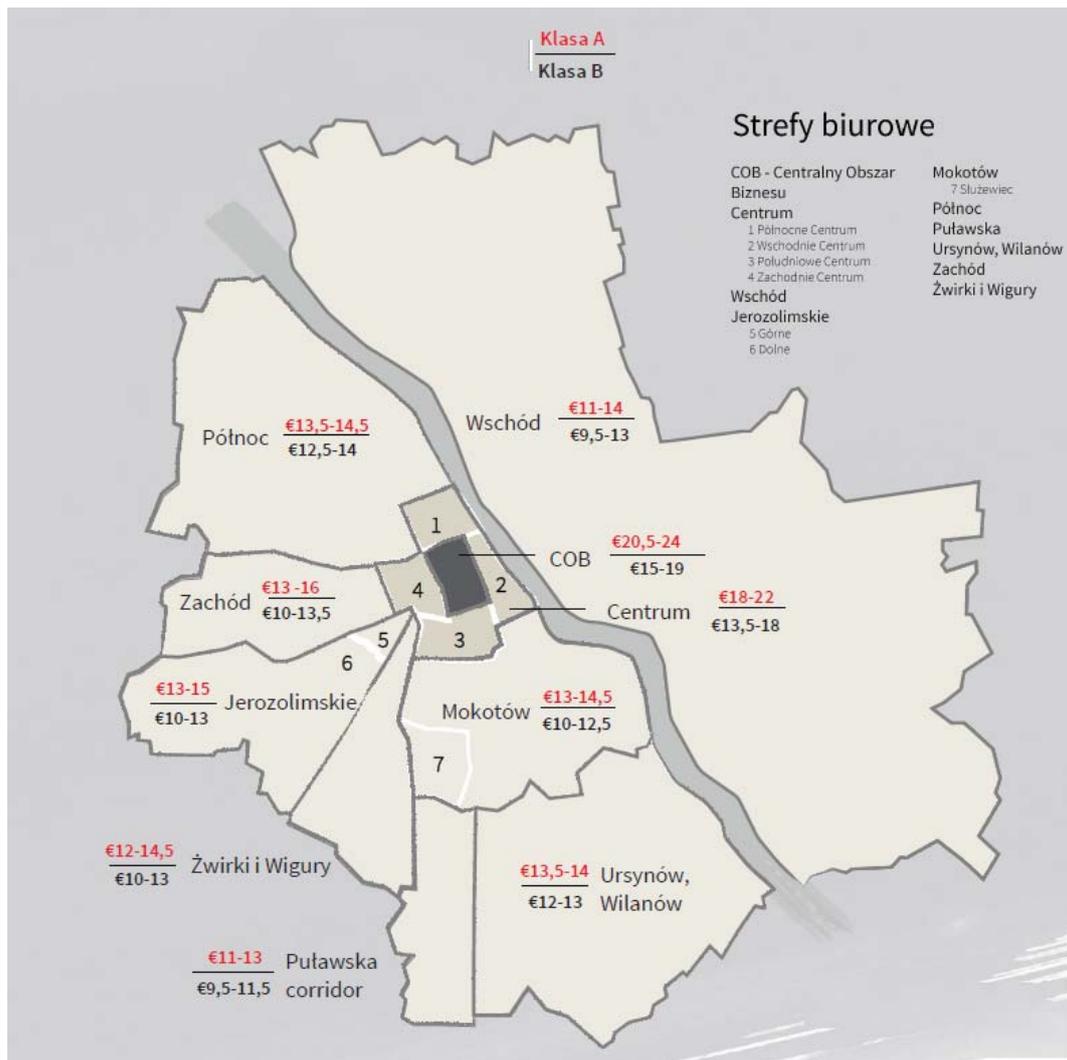
Rysunek 12. Nowa i przyszła podaż



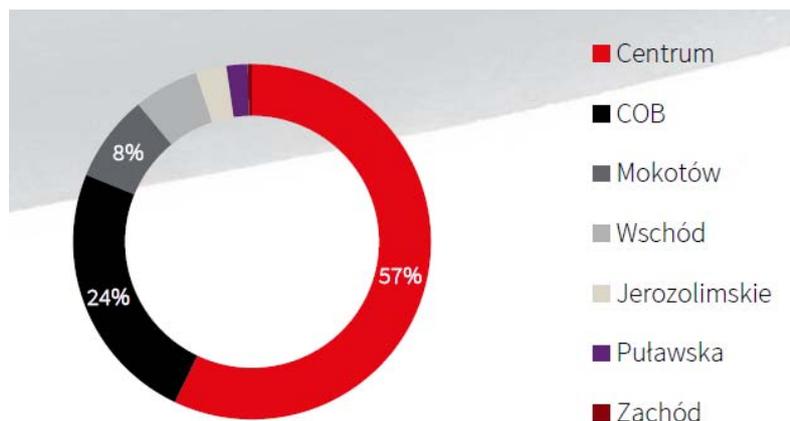
Źródło: JLL Rynek biurowy w Polsce Styczeń 2020 (IV kw. 2019 r.)

Według raportu JLL, współczynnik pustostanów w Warszawie obniżył się do 7,8% (5,3% w strefach centralnych i 9,4% poza nimi), co jest spadkiem o 0,9 p.p. r-d-r (rok do roku). Tak niski wakat przekłada się na ograniczoną dostępność opcji najmu w istniejących budynkach, szczególnie w strefach centralnych, przez co wzrasta wolumen przednajmów. Firmom coraz trudniej jest znaleźć odpowiednią przestrzeń w zakończonych inwestycjach. Najwyższe czynsze transakcyjne wzrosły w centralnych częściach Warszawy ze względu na wysoki popyt, niski wskaźnik pustostanów oraz rosnące koszty budowy. Największą dynamiką wzrostu cechuje się rejon ronda Daszyńskiego. W szerokim centrum czynsze dla najlepszych nieruchomości wynoszą od 18 do 24 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a poza nim od 11 EUR do 16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Rysunek 13. Najwyższe czynsze transakcyjne (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc).



Rysunek 14. Aktywność deweloperów w podziale na strefy biurowe



Źródło: JLL Rynek biurowy w Polsce Styczeń 2020

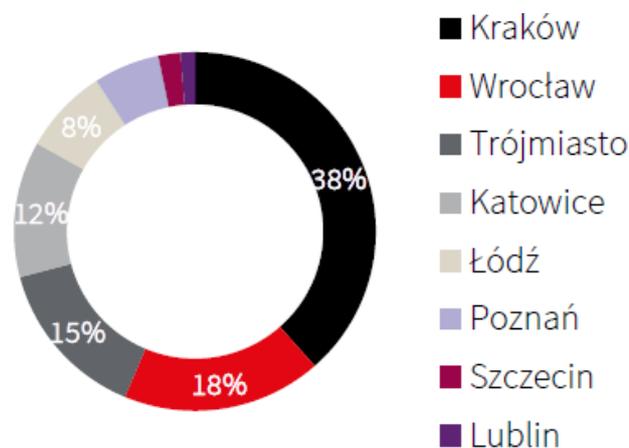
### Rynek powierzchni biurowej w Polsce (z wyłączeniem Warszawy)

Zgodnie z raportem JLL z lutego 2020 r., rok 2019 charakteryzował się świetnymi wynikami rynków regionalnych w Polsce, zarówno po stronie podaży jak i popytu. Regularnie zawierane są znaczące umowy najmu, a rosnące zapotrzebowanie firm na nowoczesne powierzchnie biurowe skutkuje coraz większą skalą nowych budynków. Kraków zarejestrował historyczny wynik pod względem popytu, wynajęto 267.000 m<sup>2</sup> biur. Zasoby Wrocławia wzrosły o 147.000 m<sup>2</sup>, w dużej mierze dzięki ukończeniu drugiej fazy kompleksu Business Garden. Obecnie park oferuje 113.000 m<sup>2</sup>

powierzchni biurowej, a do jego najemców należą m.in. Capgemini, Credit Agricole i Santander. Wraz z oddaniem budynku Neon, zakończyła się budowa kompleksu biurowego Alchemia w Trójmieście, a już niebawem w opinii JLL na tym rynku zostaną podpisane nowe, znaczące umowy najmu. Popyt w Katowicach wzrósł ponad dwukrotnie w porównaniu z 2018 r., co skłoniło deweloperów do realizacji nowych projektów, które zmienią panoramę miasta w nadchodzących latach. W Poznaniu odnotowano rekordowo wysoki poziom nowej podaży, przede wszystkim dzięki budynkom Business Garden oraz Nowy Rynek. Największą transakcją poprzedniego roku w Łodzi zawarł New Work w Hi Piotrkowska, co pokazuje zaufanie sektora flex do tego miasta. Tak dynamiczny rozwój rynków biurowych w całej Polsce potwierdza przewagę konkurencyjną Polski nad innymi krajami Europy Środkowo-Wschodniej.

JLL zwraca uwagę w raporcie, że aktywność po stronie popytu jest niewątpliwie napędzana przez dynamicznie rozwijającą się gospodarkę (według Oxford Economics Polska jest jednym z europejskich liderów, z szacowanym wzrostem PKB w 2019 r. na poziomie 4,2%). Popyt nie tylko rośnie, ale zmienia się również jego struktura. Wolumen umów przednajmu w łącznym zapotrzebowaniu na biura wzrósł o 70% r-d-r., i w 2019 r. wyniósł łącznie 213.000 m<sup>2</sup> (co stanowi około jedną trzecią całkowitego popytu). Dynamicznie rozwija się również sektor elastycznych przestrzeni biurowych. Operatorzy takich powierzchni w ubiegłym roku wynajęli ponad 28.000 m<sup>2</sup> biur w największych miastach poza Warszawą, co stanowi 20% wzrost rok do roku. Jedną z ciekawszych transakcji była decyzja Spaces o wejściu na rynek katowicki i wynajmie historycznej siedziby Związku Powstańców Śląskich.

Rysunek 15. Podział popytu (największe rynki biurowe w Polsce poza Warszawą, IV kwartał 2019 r.)



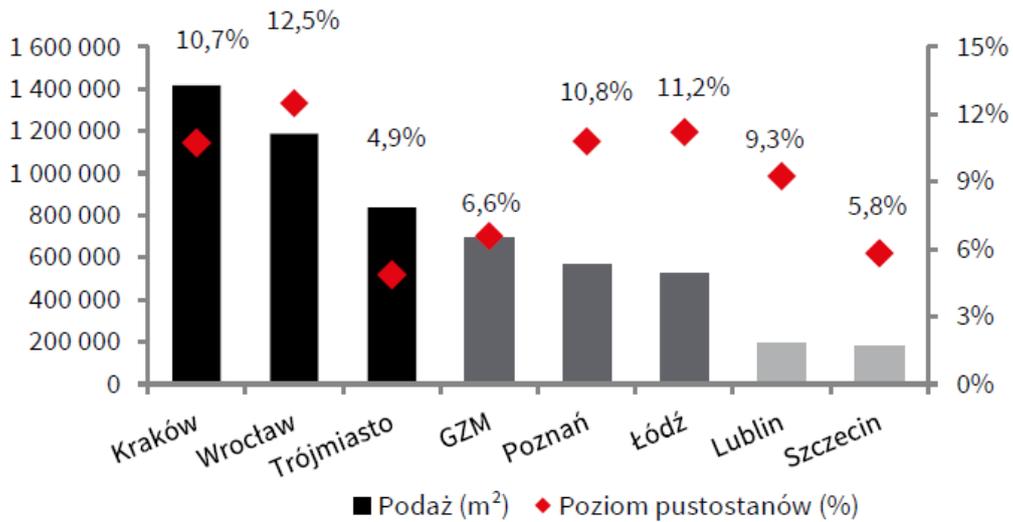
Źródło: JLL Rynek biurowy w Polsce Luty 2020

Zgodnie z raportem JLL, popyt na powierzchnie biurowe na głównych regionalnych rynkach w 2019 r. osiągnął rekordowe 693.000 m<sup>2</sup>. Taki wynik jest w dużej mierze efektem rezultatu w Krakowie (267.000 m<sup>2</sup>). Do największych transakcji 2019 roku należały: przednajem UBS na 19.300 m<sup>2</sup> w Fabryczna Office Park, odnowienie Motorola Solutions Systems Polska na 17.100 m<sup>2</sup> przez w Green Office oraz przednajem Sabre na 16.000 m<sup>2</sup> w Tischnera Office, wszystkie trzy umowy zawarto w Krakowie.

Silny popyt generuje większą aktywność deweloperów. W 2019 r. do użytku oddano ponad 60 projektów poza Warszawą o łącznej powierzchni 547.000 m<sup>2</sup>. Były to m.in.: drugi etap projektu Business Garden we Wrocławiu (Vastint), drugi etap Business Garden w Poznaniu (Vastint), Alchemia IV - Neon w Trójmieście (Torus), Tischnera Office w Krakowie (Cavatina), Brama Miasta B w Łodzi (Skanska Property Poland), V.Offices w Krakowie (AFI Europe), Nowy Rynek B w Poznaniu (Skanska Property Poland), Nowy Targ we Wrocławiu (Skanska Property Poland) oraz Carbon Tower we Wrocławiu (Cavatina Holding). W rezultacie całkowita podaż powierzchni biurowej w Polsce przekroczyła 11 mln m<sup>2</sup>.

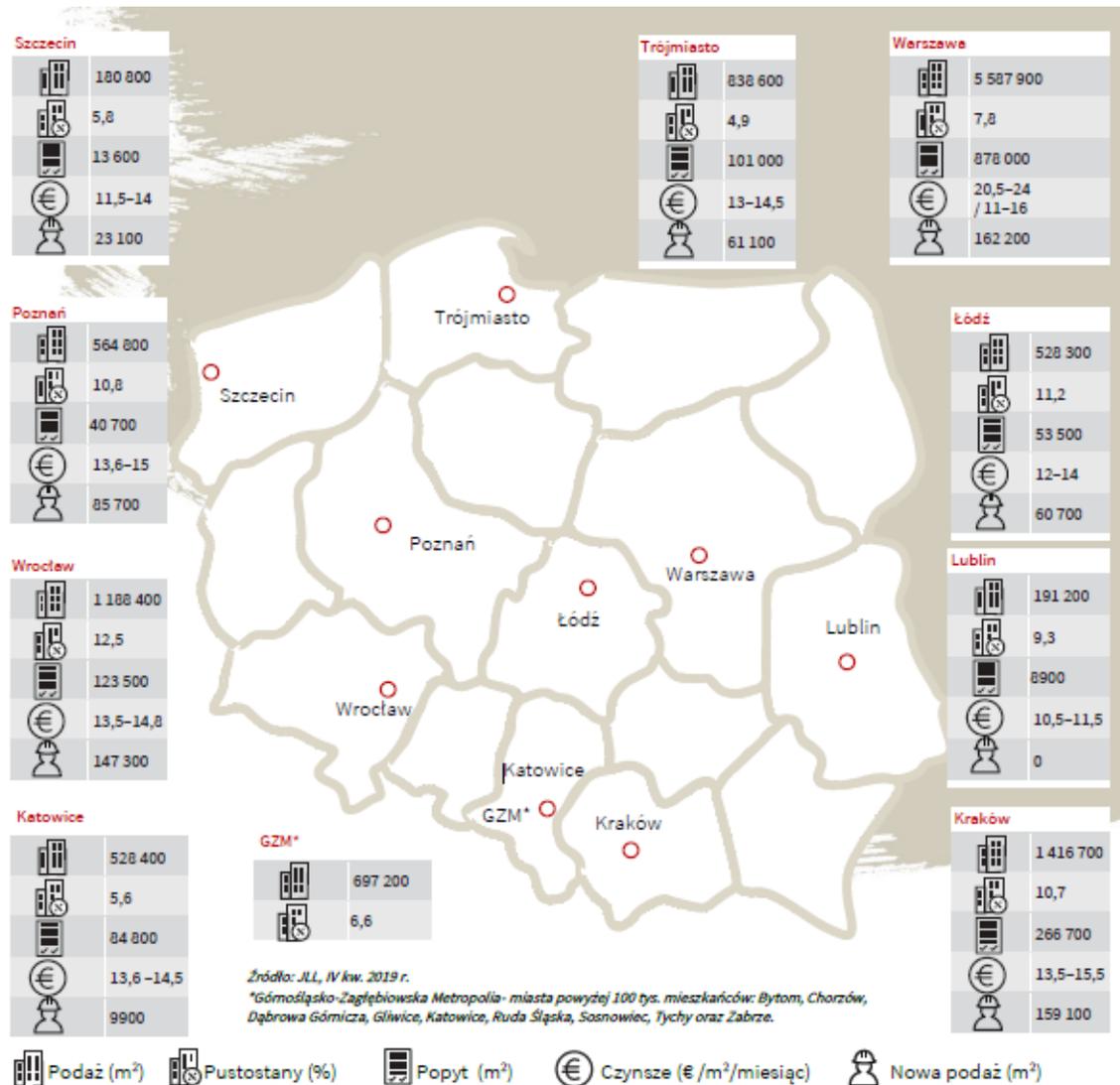
JLL dodaje w raporcie, że na rynkach regionalnych w budowie pozostaje 800.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Najbardziej aktywni są deweloperzy w Krakowie, Katowicach i Trójmieście. Tempo wzrostu Katowic przewyższa tradycyjnie większe od nich rynki, jest rezultatem wyniku popytowego w 2019 r. w mieście. Przykładowo, TDJ Estate rozpoczął budowę wieży, KTW II, EchoInvestment rozwija kampus Face2Face, a TriGranit uruchomił realizację budynku Silesia for Business.

Rysunek 16. Podaż vs współczynnik pustostanów, IV kwartał 2019 r.



Źródło: JLL Rynek biurowy w Polsce Luty 2020

Jak podaje JLL w raporcie, średni poziom pustostanów dla ośmiu rynków regionalnych wynosi obecnie 9,6%. Najniższym współczynnikiem powierzchni niewynajętej cechuje się Trójmiasto (4,9%), co oznacza, że dostępność powierzchni biurowych w tym regionie jest niewielka. Najwyższy wskaźnik występuje we Wrocławiu (12,5%). Największe spadki współczynnika powierzchni niewynajętej odnotowano w Lublinie (6,2 p.p. r-d-r) i Katowicach (3,2 p.p. r-d-r).



Źródło: JLL Rynek biurowy w Polsce Luty 2020

JLL dodaje w raporcie, że w związku z rosnącymi kosztami budowy (zarówno materiałów jak i pracy) odnotowano wzrosty czynszów na niektórych rynkach biurowych w Polsce. W 2019 r. zmiany stawek najwyższego czynszu bazowego odnotowano w: Krakowie (obecnie 13,5-15,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc), w Trójmieście (13-14,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc), w Łodzi (12-14 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc), w Katowicach (13,6-14,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc), w Poznaniu (13,6-15 EUR m<sup>2</sup>/miesiąc) i we Wrocławiu (13,5-14,8 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc). Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne charakteryzują Kraków. W nadchodzących kwartałach mogą nastąpić kolejne niewielkie zmiany.

### Rynek inwestycyjny w Warszawie

Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield MARKETBEAT Rynek biurowy w Warszawie Podsumowanie 2019 r., w 2019 roku całkowity wolumen inwestycyjny na warszawskim rynku biurowym osiągnął poziom 2,42 mld EUR i był o 40% wyższy niż w 2018 r. Cushman & Wakefield ocenia, że ogromny popyt inwestycyjny obserwowany w ostatnich 12 miesiącach przełożył się na spadek stóp kapitalizacji, które na koniec 2019 roku wynosiły ok. 4,50% dla najlepszych budynków w centrum Warszawy. Należy jednak zauważyć, że dla aktywów o ponad przeciętnych okresach najmu osiągalne są już poziomy 4,25 – 4,50%. Dla biurowców klasy A w lokalizacjach niecentralnych stopy kapitalizacji wynoszą obecnie między 6,50 a 7,00%.

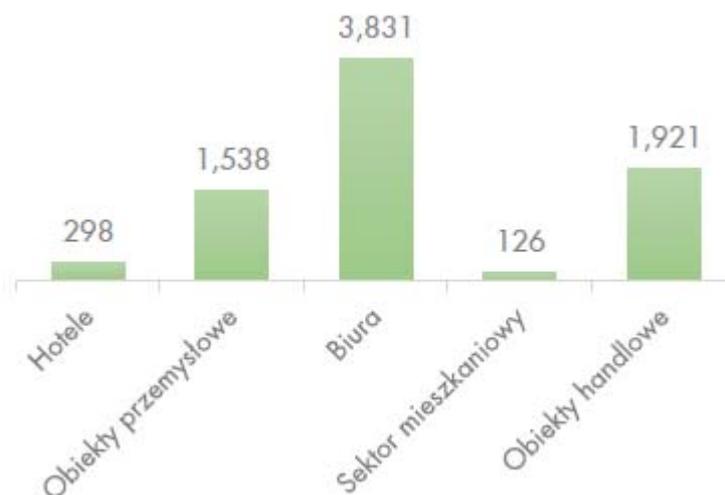
### Rynek inwestycyjny w 2019 roku

Zgodnie z raportem CBRE Real Estate Market Outlook 2020 Polska, w opinii CBRE kolejny rok potwierdza, że pułap inwestycyjny oscylujący w okolicach 7 mld EUR, na który Polska wspięła się w 2018 jest nowym standardem na polskim rynku, a zainteresowanie inwestorów zagranicznych naszym rynkiem nie słabnie. W roku 2018 na polskim rynku inwestycji w nieruchomości komercyjne ulokowano 7,2 mld EUR, był to wynik historycznie rekordowy.

CBRE dodaje, że w roku 2019 padł kolejny rekord - całkowity wolumen inwestycji opiewał na 7,7 mld EUR co stanowi 7% wzrost w porównaniu do roku poprzedzającego. Aktywność inwestycyjna przekroczyła w roku 2019 pięcioletnią średnią inwestycji o 35%.

Zgodnie z raportem CBRE sektor biurowy nie tylko dominuje, ale umocnił swoją hegemonię na rynku. W biura zainwestowano 3,8 mld EUR w roku 2019 tj. 50% ogólnego wolumenu zainwestowanego w 2019 i 39% więcej niż w roku poprzednim. Największą transakcją była sprzedaż budynku A kompleksu Warsaw Spire za 386 mln EUR przez Madison oraz Ghelamco grupie Immofinanz.

Rysunek 17. Kapitał ulokowany na polskim rynku inwestycyjnym w mln EUR w podziale na sektory



Źródło: CBRE Real Estate Market Outlook 2020 Polska

W ocenie CBRE kolejnym sektorem pod względem zainwestowanego wolumenu był sektor obiektów handlowych - ulokowano w nim 1,92 mld EUR, czyli 25% totalnego wolumenu. Wolumen w sektorze handlowym wyniósł 22,5% mniej niż w roku poprzedzającym. Największą transakcją w sektorze, jak i ogólnie była transakcja portfela galerii handlowych pomiędzy firmami zależnymi grupy Cromwell opiewająca na 600 mln EUR.

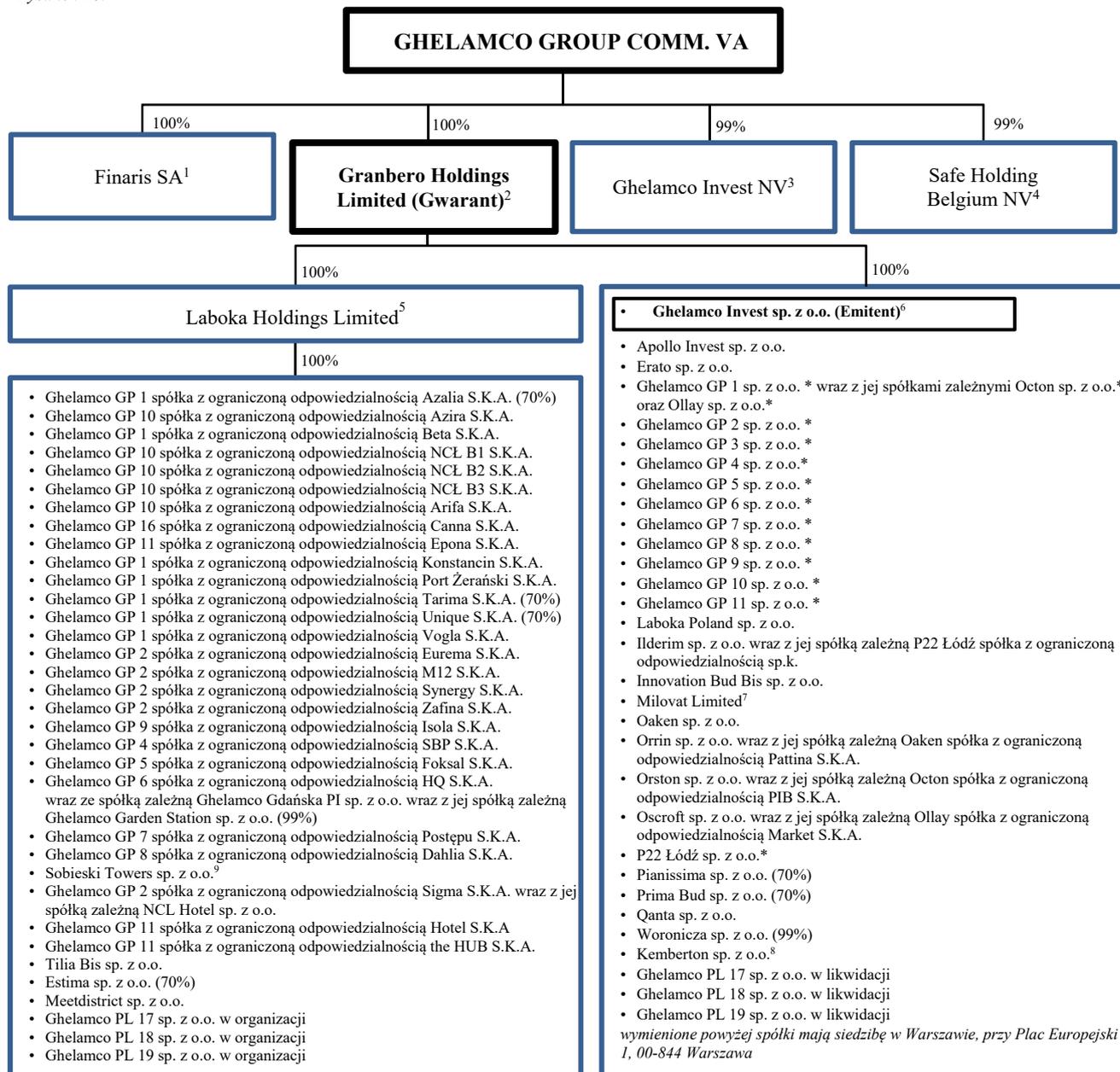
## OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE GHELAMCO

### 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 18.



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

<sup>2</sup> 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, dawniej I.R.C. NV, utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, posiada podmioty zależne,

<sup>3</sup> utworzona zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, Safe Holding Belgium NV, posiada podmioty zależne,

<sup>4</sup> utworzona zgodnie z prawem Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr,

<sup>5</sup> Emitent nie posiada spółek zależnych,

<sup>6</sup> utworzona zgodnie z prawem Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr,

<sup>7</sup> wspólnikami 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 Erato sp. z o.o., które posiadają po 9% udziałów, a łącznie 54% udziałów. Adres siedziby spółki: ul. Grzybowska 2 lok. 29, 00-131 Warszawa,

<sup>8</sup> powstała z połączenia Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. ze spółką Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.

<sup>9</sup> komplementariusz dla spółek S.K.A. oraz sp. k.

\* 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

Kod LEI: .....259400VN6BRA1LM4ND23

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.

### **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 7.100.000 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:.....HE183542

Kod LEI: .....259400N6KJN8H4A5L316

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. Poczynając 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.

Informacje zamieszczone na stronie internetowej Emitenta nie stanowią części Prospektu, poza informacjami włączonymi do Prospektu przez odesłanie.

## 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 m<sup>2</sup> brutto w latach 2010-2019), 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 33 lat, z czego w Polsce od 28 lat. Od początku swojej działalności w Polsce Grupa Ghelamco dostarczyła ponad 652 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej oraz magazynowej, a w latach od 2002 do 30 czerwca 2019 r. sprzedała 24 projekty komercyjne o łącznej wartości 2.005,6 mln EUR (włączając projekt 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, Rosji oraz na Ukrainie i inwestycje wewnątrzgrupowe spółki (tzw. wehikuly finansowe);
- holding deweloperski – międzynarodowe spółki zajmujące się usługami budowlanymi, inżynierskimi 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.

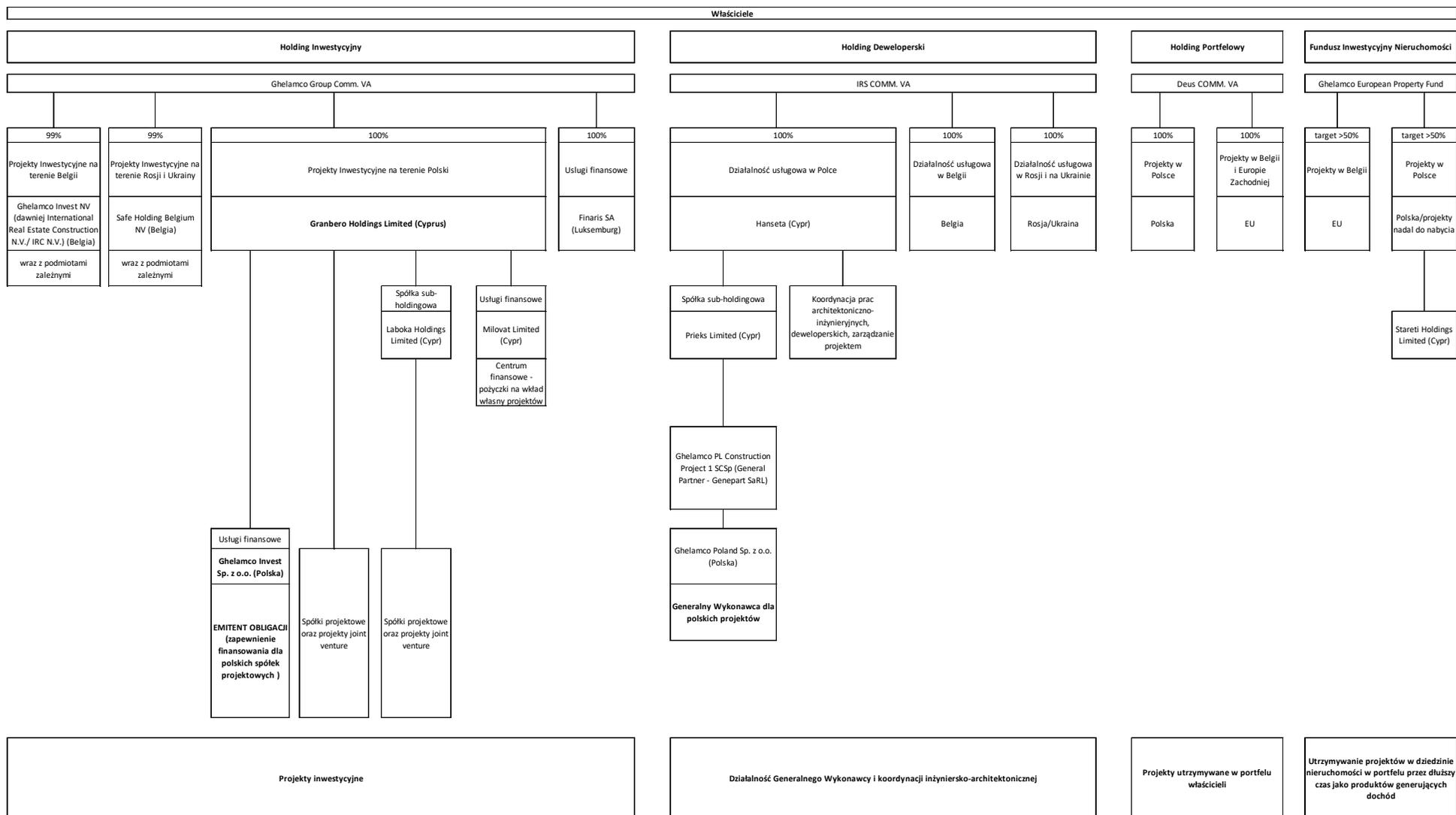
Grupa Ghelamco działa na rynku belgijskim, francuskim, polskim i rosyjskim.

#### Schemat organizacyjny

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

Rysunek 19.

Schemat organizacyjny Grupy Ghelamco



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 GP 2 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., Ghelamco PL 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. (obecnie Ghelamco GP 16 sp. z o.o.) wraz z jej spółką zależną Laboka Poland sp. z o.o. (w dniu 18 maja 2018 r. Granbero Holdings Limited nabył 100% udziałów w spółce Laboka Poland 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 Ghelamco GP 16 sp. z o.o.; 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.; 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.

W dniu 18 maja 2018 r. spółka Laboka Holdings Limited dokonała sprzedaży udziałów w spółce Ghelamco GP 16 sp. z o.o. 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.

W roku 2018 została zakończona likwidacja spółek Warsaw Spire sp. z o.o. w likwidacji oraz WUZA 1 sp. z o.o. w likwidacji.

W dniu 3 stycznia 2019 r. w spółce Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A. dokonano przeniesienia ogółu praw i obowiązków jedyne go komplementariusza na rzecz Ghelamco GP 9 sp. z o.o.

W dniu 17 stycznia 2019 r. Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. sprzedała na rzecz BIG Kraków Real Estate sp. z o.o. przedsiębiorstwo Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A.

W dniu 26 kwietnia 2019 r. Laboka Holdings Limited oraz Ghelamco GP 3 sp. z o.o., będące podmiotami pośrednio zależnymi od Gwaranta zawarły szereg umów dotyczących sprzedaży przez Laboka Holdings Limited oraz Ghelamco GP 3 sp. z o.o. 100% akcji oraz przeniesienia przez Ghelamco GP 3 sp. z o.o. ogółu praw i obowiązków komplementariusza w spółce Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Wroniej 31, zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym „Wronia 31” na rzecz Encore Plus Properties II S.à. r.l. oraz Ledenby Investments sp. z o.o.

W dniu 11 lipca 2019 r., spółka Immofinanz Services Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła 100% akcji w spółce WS Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A. (po 50% od Stareti Holdings Limited oraz Mirelf VI B.V.), będącej właścicielem budynku wieżowego Warsaw Spire (budynek A) oraz 100% udziałów w spółce WS Tower sp. z o.o. (po 50% od Stareti Holdings Limited oraz Mirelf VI B.V.), będącej jedynym komplementariuszem spółki WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A.).

W dniu 2 września 2019 r. w spółce Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Arifa S.K.A. dokonano przeniesienia ogółu praw i obowiązków jedyne go komplementariusza na rzecz Ghelamco GP 10 sp. z o.o.

W dniu 10 września 2019 r. Laboka Holdings Limited nabyła 100% akcji w spółkach Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością NCL B1 S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością NCL B2 S.K.A. oraz Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością NCL B3 S.K.A. Natomiast w dniu 16 września 2019 r. Laboka Holdings Limited nabyła 100% akcji w spółce Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Arifa S.K.A.

W dniu 25 października 2019 roku zostały utworzone przez Gwaranta oraz Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością trzy spółki: Ghelamco PL 17 sp. z o.o. w organizacji, Ghelamco PL 18 sp. z o.o. w organizacji oraz Ghelamco PL 19 sp. z o.o. w organizacji. Decyzją wspólników, spółki nie zostały jednak zarejestrowane. Na mocy uchwał podjętych w dniu 23 stycznia 2020 roku przez wspólników, spółki te zostały postawione w stan likwidacji.

W dniu 23 stycznia 2020 roku udziały spółki Ghelamco PL Management sp. z o.o. oraz spółki Ghelamco GP 16 sp. z o.o. zostały zbyte na rzecz Hanseta Holdings Limited.

W dniu 23 stycznia 2020 roku w spółce Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. dokonano przeniesienia ogółu praw i obowiązków jedyne go komplementariusza na rzecz Ghelamco GP 5 sp. z o.o.

W dniu 23 stycznia 2020 roku zostały utworzone przez Laboka Holdings Limited oraz Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością trzy spółki: Ghelamco PL 17 sp. z o.o. w organizacji, Ghelamco PL 18 sp. z o.o. w organizacji oraz Ghelamco PL 19 sp. z o.o. w organizacji.

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 m<sup>2</sup> brutto w latach 2010-2019) 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

łącznie 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.

Grupa Gwaranta zrealizowała projekty komercyjne (w znacznej większości projekty biurowe) i mieszkaniowe o łącznej powierzchni 658 tys. m<sup>2</sup> (w tym w latach od 2010 r. do 31 grudnia 2019 r. 370 tys. m<sup>2</sup>). W budowie znajdują się obecnie budynki biurowe i mieszkaniowe na łączną powierzchnię około 190 tys. m<sup>2</sup> (w tym projekty biurowe Warsaw Hub i Warsaw Unit, projekty mieszkaniowe Foksal 13/15 i Flisac w Warszawie). Projekt Wronia 31 zlokalizowany w okolicy pl. Europejskiego w Warszawie oraz projekt .big w Krakowie zostały sprzedane odpowiednio w dniu 26 kwietnia 2019 r. oraz w dniu 17 stycznia 2019 r. W przygotowaniu znajdują się projekty komercyjne na łączną powierzchnię przeszło 648 tys. m<sup>2</sup>. Bank gruntów, jaki jest lub znajdzie się w posiadaniu spółek kontrolowanych przez Grupę Gwaranta, w tym spółek prowadzących projekty *joint venture*, może pozwolić (wraz z projektami w budowie) na realizację do przeszło 838 tys. m<sup>2</sup> 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 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2019 r. Grupa Gwaranta wypracowała skonsolidowany zysk na poziomie 42,4 mln EUR, przy sumie bilansowej w wysokości 1.274,9 mln EUR i kapitałach własnych w wysokości 768,3 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.

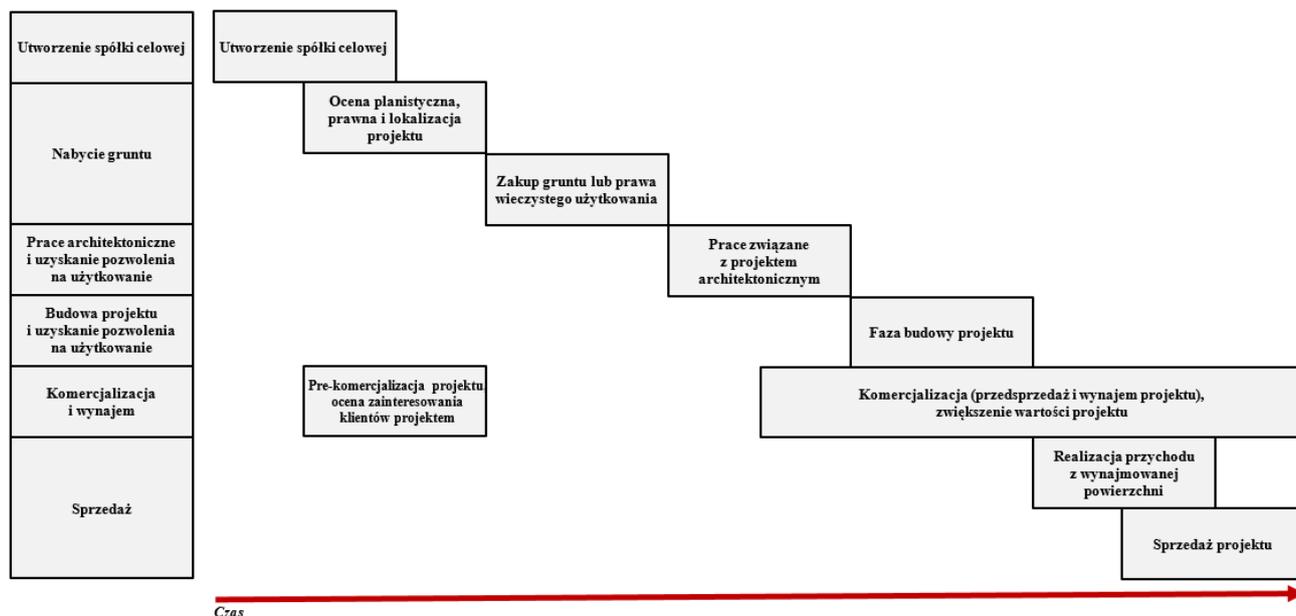
Grupa Gwaranta prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski. Przychody Grupy Gwaranta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi uzyskiwane były wyłącznie na terenie Polski.

### Proces realizacji projektów przez Grupę Gwaranta

Poniżej przedstawiono schemat budowy projektu przez Grupę Gwaranta:

Rysunek 20.

#### 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 wchodzi 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 Oscroft sp. z o.o., oraz Orston sp. z o.o. w których zarządzie nie zasiada pan Arnold Neuville, (iii) spółki Ilderim sp. z o.o., w której zarządzie nie zasiada pan Damian Woźniak, (iv) spółki Ghelamco Gdańska PI sp. z o.o., w której zarządzie nie zasiada pan Jarosław Jukiel oraz pan Arnold Neuville, (v) spółki P22 Łódź sp. z o.o., w której zarządzie zasiadają pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska, pan Wojciech Stępień, pan Tomasz Jochim oraz pan Artur Wasilewski, (vi) spółki Ghelamco Garden Station sp. z o.o., w której zarządzie zasiadają jedynie pan Damian Woźniak, pani Justyna Milewska oraz pan Robert Jacek Ptaszek.

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) Octon sp. z o.o., (xiv) Oaken sp. z o.o. oraz (xv) 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***

Koordynację fazy budowy prowadzi spółka ogólnobudowlana Ghelamco Poland wchodząca w skład holdingu usługowego Grupy Ghelamco lub w szczególnych przypadkach wyłoniony w procesie przetargu generalny wykonawca niebędący spółką powiązaną. 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 powiązanych, 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 określone 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 zależeć 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:

| Faza projektu:  | Łączna powierzchnia projektów<br>w m <sup>2</sup> na Dzień Prospektu |
|---|--|
| Projekty zakończone, wynajęte lub w czasie prac wykończeniowych i procesu komercjalizacji .....               | 33.558   |
| Projekty w budowie .....  | 189.716  |
| Projekty planowane, w przygotowaniu .....   | 648.415  |
| Projekty biurowe zrealizowane oraz sprzedane w latach od 2002 do 31 grudnia 2019 r. ....                      | 567.737  |
| Projekty mieszkaniowe oraz magazynowe zrealizowane oraz sprzedane w latach od 2002 do 31 grudnia 2019 r. .... | 56.531   |

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 budowy, prac wykończeniowych i procesie komercjalizacji

#### PROJEKT: Wołoska 24



Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy 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.

Źródło: Emitent.

#### Opis Projektu

Projekt składa się z budynku biurowego i części usługowej na parterze, o powierzchni ok. 23.258 m<sup>2</sup> 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 z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 10.

|   | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa .....                     | 56.420                   | 56.222                   | 56.553                   |
| Wartość Księgowa .....                    | 48.265                   | 47.726                   | 45.526                   |
| Kwota Finansowania Bankowego (saldo)..... | 30.600                   | 31.337                   | 32.680                   |

Źródło: Emitent.

#### Status realizacji projektu

W marcu 2016 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Grupa Gwaranta prowadzi z potencjalnymi inwestorami rozmowy w celu sprzedaży Projektu Wołoska 24. Na Dzień Prospektu nie zostały podpisane w tym zakresie żadne wiążące umowy.

## Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu około 93% powierzchni w projekcie została wynajęta, (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 95%).

## Finansowanie

W dniu 19 czerwca 2019 r. podpisano umowę kredytową z Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft) na kwotę 34.650 tys. EUR. Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w kredytem bankowym.

## PROJEKT: Plac Vogla



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

Zrealizowany przez Spółkę Projektową 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 m<sup>2</sup> 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 z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 11.

|   | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |                          | (tys. EUR)               |                          |
| Wartość Rynkowa .....                     | 16.500                   | 16.300                   | 11.260                   |
| Wartość Księgowa .....                    | 15.026                   | 14.649                   | 14.571                   |
| Kwota Finansowania Bankowego (saldo)..... | 2.313                    | 2.382                    | 4.706                    |

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. 93%.

## Finansowanie

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

## PROJEKT: Prochownia Łomianki



Projekt zlokalizowany w Łomiankach, koło Warszawy, przy ul. Warszawskiej - głównej ulicy miasta, w bliskiej odległości ulicy Kolejowej, głównej trasy wylotowej z Warszawy w kierunku Gdańska.

Realizowany przez Spółkę Projektową Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Źródło: Emitent.

## Opis Projektu

Projekt Prochownia Łomianki - nowe lokalne centrum usługowo-handlowe o powierzchni ok. 5.100 m<sup>2</sup> pod wynajem lub sprzedaż, wraz z parkingiem naziemnym oferującym ok. 150 miejsc parkingowych.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 12.

|                       | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Księgowa..... | 1.992                    | 1.621                    | 1.206                    |

Źródło: Emitent.

## Status realizacji projektu

Uzyskano pozwolenie na użytkowanie w listopadzie 2019 r. Trwają prace wykończeniowe. Planowany termin oddania projektu najemcom to I kwartał 2020 r.

## Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu podpisano przedwstępną umowę na sprzedaż ok. 45% projektu (ok. 2.300 m<sup>2</sup>) operatorowi spożywczemu oraz umowy najmu na dalsze 32% powierzchni.

## Finansowanie

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

## 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 Spółkę Projektową Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A.

Źródło: Emitent.

## Opis Projektu

Projekt o łącznej powierzchni ok. 116.955 m<sup>2</sup> (w tym Budynek A o powierzchni ok. 20.705 m<sup>2</sup>, Budynek B o łącznej powierzchni ok. 47.316 m<sup>2</sup> oraz Budynek C o łącznej powierzchni ok. 48.933 m<sup>2</sup>). 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 z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 13.

|   | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa .....                     | 271.233                  | 199.334                  | 101.479                  |
| Wartość Księgowa .....                    | 219.458                  | 173.134                  | 99.811                   |
| Kwota Finansowania Bankowego (saldo)..... | 113.741                  | 46.896                   | 9.241                    |

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 szczytowej. Na Dzień Prospektu są prowadzone prace budowlane. Zakończenie budowy przewidziane jest do końca II kwartału 2020 r. Grupa Gwaranta prowadzi z potencjalnym inwestorem rozmowy w celu sprzedaży projektu THE WARSAW HUB. Na Dzień Prospektu nie zostały podpisane w tym zakresie żadne wiążące umowy.

## Komercjalizacja

W dniu 25 października 2017 roku podpisano umowę z InterContinental Hotels Group (IHG) - operatorem hoteli Crown Plaza i HolidayInn Express. Powierzchnia hotelowa ma stanowić ok. 21.000 m<sup>2</sup>. Podpisane zostały umowy najmu z operatorem klubu fitness, na powierzchnię coworkingową (ok. 3,5 tys. m<sup>2</sup>), powierzchnię biurową, kawiarnię, restaurację, supermarket oraz drogerię. Na Dzień Prospektu powierzchnia na jaką podpisane zostały umowy najmu wynosi ok. 93,5 tys. m<sup>2</sup> (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 96,5 tys. m<sup>2</sup>). Główni najemcy w projekcie: Jeronimo Martins Polska S.A. (Biedronka), Zdrofit sp. z o.o., Getin Noble Bank S.A., Standard Chartered Global Business Services sp. z o.o., McDonald's Polska sp. z o.o., Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska sp. z o.o. Trwają negocjacje z potencjalnymi najemcami w części handlowej i biurowej budynków.

## Finansowanie

W październiku 2017 r. została podpisana umowa kredytu budowlanego w wysokości 221 mln EUR z konsorcjum 5 banków: Santander Bank Polska S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Pekao S.A., BNP Paribas S.A. i Raiffeisen Bank S.A. Z w/w kredytu zostało spłacone zobowiązanie kredytowe zaciągnięte w Banku 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



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

Źródło: Emitent.

## 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. 6.400 m<sup>2</sup> oraz pięć lokali użytkowych o powierzchni ok. 660 m<sup>2</sup>.

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 butik.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 14.

|   | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa .....                     | 34.308                   | 26.403                   | 19.532                   |
| Wartość Księgowa.....                     | 35.737                   | 30.316                   | 23.512                   |
| Kwota Finansowania Bankowego (saldo)..... | 10.023                   | 60                       | 4.276                    |

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 Na Dzień Prospektu realizacja podziemnego garażu została zakończona i trwają prace budowlane obu budynków.

### Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu sprzedano i przedsprzedano ok. 50% powierzchni projektu.

### 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: Warsaw UNIT (znany wcześniej pod roboczą nazwą Spinnaker)



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

Realizowany przez Spółkę Projektową Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Źródło: Emitent.

### Opis Projektu

Docelowa powierzchnia najmu budynku Warsaw UNIT wyniesie ok. 59.000 m<sup>2</sup>. 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.

Tabela 15.

|  | na dzień<br>30 czerwca 2019 | na dzień<br>31 grudnia 2018 | na dzień<br>31 grudnia 2017 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | (tys. EUR)                  |                             |                             |
| Wartość Rynkowa .....  | 77.620                      | 69.719                      | 57.857                      |
| Wartość Księgowa.....  | 36.063                      | 28.281                      | 16.123                      |
| Kwota finansowania pożyczkowego pozyskanego od inwestora (saldo)*..... | 5.000                       | 3.000                       | 1.000                       |

\* Kwota finansowania pożyczkowego została spłacona po dniu 30 czerwca 2019 r.

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W dniu 14 lutego 2017 r. uzyskano pozwolenie na budowę, trwają prace budowlane. Tempo dalszej realizacji projektu jest uzależnione od pozyskania najemców. Zakończenie realizacji inwestycji przewidywane jest na I połowę 2021 r.

### Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu podpisano umowę z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. na ok. 17,5 tys. m<sup>2</sup> (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 20,6 tys. m<sup>2</sup>). Zgodnie z umową okres najmu wyniesie 120 miesięcy.

### Finansowanie

W dniu 2 sierpnia 2019 r. została podpisana umowa o finansowanie projektu na kwotę 135,9 mln EUR (transza budowlana oraz finansowanie VAT w kwocie 25 mln PLN) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A.,

Santander Bank Polska S.A., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. Na Dzień Prospektu projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz środków uzyskanych z w/w umowy o finansowanie.

## PROJEKT: Flisac



Projekt apartamentowy zlokalizowany w Warszawie, Powiśle, przy skrzyżowaniu ulic: Tamka oraz Elektryczna, zaledwie 30 metrów od stacji metra Centrum Nauki Kopernik, przy wjeździe na Most Świętokrzyski.

Realizowany przez Spółkę Projektową Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Źródło: Emitent.

### Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 5.700 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz ok. 980 m<sup>2</sup> części usługowej na parterze, wraz z 2-poziomowym parkingiem podziemnym. Budynek składać się będzie z siedmiu kondygnacji. Część mieszkalna zaczyna się od pierwszego piętra, natomiast parter został zaprojektowany z myślą o butikach i kawiarniach.

Atutem lokalizacji projektu jest sąsiedztwo Wisły i biegnących wzdłuż niej nowych Bulwarów Wiślanych, a także rozwinięta infrastruktura i wygodna komunikacja z innymi dzielnicami miasta.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 16.

|                       | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa ..... | 8.695                    | 8.134                    | 7.690                    |
| Wartość Księgowa..... | 7.864                    | 7.241                    | 6.727                    |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W grudniu 2018 r. otrzymano pozwolenie na budowę. Prace budowlane zostały rozpoczęte w marcu 2019 r.

### Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu sprzedano i przedsprzedano ok. 66% powierzchni projektu.

### Finansowanie

W dniu 1 sierpnia 2019 r. została podpisana umowa kredytowa na kwotę 74.2 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.

### Projekty planowane, w przygotowaniu

**Projekt: Nowe Soho** (znany wcześniej pod roboczą nazwą Nowe Centrum Łodzi)



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.

Źródło: Emitent.

### Opis Projektu

Projekt Nowe Soho 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. 80.080 m<sup>2</sup>.

Projekt zostanie zintegrowany z sąsiednim dworcem kolejowym i jego okolicą.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 17.

|   | <u>na dzień 30 czerwca 2019</u> | <u>na dzień 31 grudnia 2018</u> | <u>na dzień 31 grudnia 2017</u> |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|   |                                 | (tys. EUR)                      |                                 |
| Wartość Rynkowa gruntu.....               | 26.172                          | 21.419                          | 20.829                          |
| Wartość Księgowa projektu .....           | 24.705                          | 23,529                          | 21.416                          |
| Kwota Finansowania Bankowego (saldo)..... | 8.100                           | 8.100                           | –                               |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Uzyskano pozwolenia na budowę wszystkich budynków z garażami podziemnymi oraz 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 umowa kredytowa z Santander Bank Polska S.A. 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: KREO



Projekt biurowy zlokalizowany w Krakowie, przy ul. Wadowickiej.

Realizowany przez Spółkę Projektową Estima spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Źródło: Emitent.

### Opis Projektu

Projekt KREO obejmie ok. 23.700 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i powierzchni handlowo-usługowej na parterze oraz 325 miejsc parkingowych. Budynek składać się będzie z 9 kondygnacji nadziemnych z parterem, a jego wysokość wyniesie 35 m.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu

Tabela 18.

|                        | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                        | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa .....  | 8.129                    | -                        | -                        |
| Wartość Księgowa ..... | 6.739                    | -                        | -                        |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Zakończono rozbiórkę istniejącego budynku. Pozwolenie na budowę zostało wydane 8 stycznia 2019 r. Prace budowlane rozpoczęto w styczniu 2020 r.

### Komercjalizacja

Proces komercjalizacji został rozpoczęty.

### Finansowanie

Na Dzień Prospektu, zakup gruntu został sfinansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

## PROJEKT: Katowice Office Park



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.

Źródło: Emitent.

### Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 26.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej wraz z 240 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.

Tabela 19.

|                        | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                        | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa .....  | 4.100                    | 3.700                    | 4.000                    |
| Wartość Księgowa ..... | 3.407                    | 3.279                    | 3.113                    |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Na Dzień Prospektu uchwalono zaktualizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę jest w trakcie przygotowywania.

### 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: Bellona Tower (nazwa robocza projektu)

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.

### Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 39.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz powierzchni usługowej na niższych piętrach wraz z miejscami parkingowymi w garażu podziemnym. Wartością dodaną dla najemców będą liczne usługi, udogodnienia dla rowerzystów oraz zielone tarasy.

Budynek jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów. Projekt będzie architektonicznie wkomponowany w sąsiednie budynki biurowe. Bellona Tower zostanie zintegrowany z istniejącym budynkiem Bellona. Połączenie utworzy interesującą powierzchnią wspólną, która będzie wartością dodaną dla obydwu projektów.

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 z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 20.

|   | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa .....                     | 30.343                   | 25.023                   | 23.920                   |
| Wartość Księgowa .....                    | 30.135                   | 29.474                   | 30.375                   |
| Kwota Finansowania Bankowego (saldo)..... | 5.626                    | 5.700                    | 4.210                    |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W grudniu 2019 r. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę.

### 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: Konstancin (nazwa robocza projektu)

Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Konstancinie-Jeziornej koło Warszawy w bezpośrednim sąsiedztwie ogrodu botanicznego w Powsinie.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.

### Opis Projektu

Projekt zakłada budowę osiedla domów jednorodzinnych bliźniaczych oraz segmentów zawierających 164 trzy poziomowe mieszkania, o łącznej powierzchni 26.000 m<sup>2</sup>. Inwestycja będzie wieloetapowa – od 3 do 6 etapów, Dobrą komunikację z centrum Warszawy zapewni budowana obecnie droga ekspresowa S2, która przebiegać będzie zaledwie 4 km od inwestycji.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania.

Tabela 21.

|  | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa .....  | 7.608                    | 5.585                    | 5.443                    |
| Wartość Księgowa.....  | 8.351                    | 8.177                    | 7.894                    |
| Kwota finansowania pożyczkowego pozyskanego od inwestora (saldo) ..... | 1.000                    | 1.000                    | 1.000                    |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Na Dzień Prospektu uzyskano Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Otrzymanie pozwolenia na budowę 1 etapu inwestycji oraz rozpoczęcie procesu komercjalizacji projektu planowane jest na II kwartał 2020 r.. Realizacja budowy całego osiedla potrwa od 2020 r. do 2025 r.

### Komercjalizacja

Rozpoczęcie procesu komercjalizacji 1 etapu projektu planowane jest na II kwartał 2020 r.

### Finansowanie

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

## PROJEKT: Warszawa Gdańska (nazwa robocza projektu)



Źródło: Emitent.

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

Realizowany przez Spółkę Projektową 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 ze spółką Polskie Koleje Państwowe S.A. („PKP”) oraz Xcity Sp. z o. o., ma powstać nowy dworzec kolejowy Warszawa Gdańska z towarzyszącą infrastrukturą i sąsiadującymi budynkami komercyjnymi. Powierzchnia projektu wynosić będzie maksymalnie, do ok. 99.893 m<sup>2</sup>. Projekt zakłada powstanie nowoczesnego kompleksu obiektów biurowo-usługowych wraz z opcjonalną zabudową mieszkaniową zintegrowanych z funkcjami dworcowymi, komunikacyjnymi oraz przestrzeniami publicznymi. 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 PKP, przystanków tramwajowych oraz autobusowych, co zapewnia dogodnie połączenie z innymi dzielnicami Warszawy.

Poniższa tabela przedstawia koszty z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 22.

|                       | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa ..... | 1.372                    | 1.375                    | 1.382                    |
| Wartość Księgowa..... | 1.372                    | 1.375                    | 1.440                    |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Podpisana umowa inwestycyjna z PKP 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 w zakresie wniesienia nieruchomości przez partnera konsorcjalnego do docelowej Spółki Projektowej. Na pierwszy etap inwestycji składa się: budynek Nowego Dworca Kolejowego o powierzchni ok. 2.000 m<sup>2</sup> (obecnie w toku prac nad uzyskiwaniem zamiennego pozwolenia na budowę) oraz pierwszy budynek biurowo-usługowy o powierzchni około 26.000 m<sup>2</sup> GLA.

W dniu 22 marca 2017 r. uzyskano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, dla pierwszego etapu obejmującego budynek nowego dworca kolejowego Warszawa Gdańska (pozwolenie na budowę pozostaje w mocy przez okres 3 lat od jego uzyskania i w przypadku braku rozpoczęcia budowy przed tym terminem traci ważność co skutkowałoby koniecznością wznowienia procesu uzyskania pozwolenia na budowę). W dniu 22 września 2017 r. Spółka uzyskała również Decyzję Środowiskową oraz o ustaleniu warunków zabudowy dla kolejnego budynku biurowo-usługowego o łącznej powierzchni 29.400 m<sup>2</sup> GLA stanowiącym przyszłą fazę nr 2 projektu.

Realizacja inwestycji wymaga wniesienia nieruchomości do docelowej Spółki Projektowej. Do wniesienia nieruchomości konieczne jest uzyskanie zgody Ministra Infrastruktury, a następnie przeprowadzenie procedur aportowych z PKP do udziałowca Spółki Projektowej po stronie PKP, a następnie do Spółki Projektowej.

Strony umowy inwestycyjnej aktualnie pracują nad dostosowaniem zasad realizacji wspólnego przedsięwzięcia do obecnej polityki nadzoru właścicielskiego Skarbu Państwa w celu uzyskania zgód korporacyjnych PKP oraz wystąpienia do Ministra Infrastruktury o zgodę na wniesienie nieruchomości. Termin wystąpienia z wnioskiem do Ministra Infrastruktury o wyrażenie zgody na wniesienie przez PKP nieruchomości planowany jest rok 2020. W związku z powyższym realizacja pierwszej fazy projektu, przy założeniu wniesienia nieruchomości mogłaby się rozpocząć w 2021 roku.

Umowa inwestycyjna pozostaje w mocy. W opinii Emitenta nie ma podstaw do twierdzenia, że realizacja inwestycji jest zagrożona, ale ze względu na brak zgody Ministra Infrastruktury na tym etapie jest ona opóźniona w stosunku do pierwotnych planów.

## Komercjalizacja

Rozpoczęto prace przygotowawcze mające na celu przygotowanie strategii marketingowej i strategii wynajmu projektu. Realizacja zaplanowanych działań zostanie dostosowana do harmonogramu wniesienia nieruchomości przez partnera projektu.

## Finansowanie

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

### PROJEKT: Plac Grzybowski (*nazwa robocza projektu*)

Nieruchomość, na której realizowany jest projekt, znajduje się w centrum Warszawy przy Placu Grzybowskim w dzielnicy Śródmieście, pomiędzy ulicami Twardą, Bagno, Grzybowską i Królewską.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.

### Opis Projektu

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

Docelowa powierzchnia projektu Plac Grzybowski ma wynieść ok. 35.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-usługowych i powierzchni handlowej w części wysokościowej wraz z pomieszczeniami na cele statutowe TSKŻ zlokalizowanymi w podium kompleksu nad parkingiem podziemnym. Centralna lokalizacja projektu przy jednym z największych i najstarszych placów w ścisłym centrum Śródmieścia Warszawy zapewnia bardzo dobre połączenia komunikacyjne z innymi dzielnicami Warszawy.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 23.

|  | na dzień<br>30 czerwca 2019 | na dzień<br>31 grudnia 2018 | na dzień 31<br>grudnia 2017 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | (tys. EUR)                  |                             |                             |
| Wartość Rynkowa .....                                    | 7.950                       | 7.629                       | 7.332                       |
| Wartość Księgowa.....                                    | 8.234                       | 7.870                       | 7.497                       |
| Kwota finansowania pozyskanego od inwestora (saldo)..... | 3.528                       | 3.488                       | 3.596                       |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Decyzja o warunkach zabudowy dotycząca zespołu budynków biurowo-usługowo-handlowych z funkcją teatru wraz z garażem podziemnym została wydana w dniu 30 lipca 2019 r. Wydana decyzja jest przedmiotem postępowania administracyjnego. Uzyskanie pozwolenia na budowę planowane jest na IV kwartał 2020 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: Sobieski Tower (*nazwa robocza projektu*)

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

Realizowany przez Spółkę Projektową Sobieski Towers sp. z o.o. (powstałą z połączenia Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. ze spółką Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.)

### Opis Projektu

Budynek Sobieski Tower ma zaoferować ok. 45.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i usługowej w ramach jednoetapowego projektu, z garażem podziemnym.

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

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 24.

|   | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa .....                     | 33.633                   | 33.429                   | 31.077                   |
| Wartość Księgowa .....                    | 21.832                   | 20.915                   | 19.824                   |
| Kwota Finansowania Bankowego (saldo)..... | -                        | -                        | 1.914                    |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Decyzja o warunkach zabudowy dotyczy budynku biurowego o powierzchni ok. 45.000 m<sup>2</sup>. Na Dzień Prospektu, Spółka Projektowa, w związku z nabyciem dodatkowych nieruchomości złożyła wnioski o Warunki Zabudowy Terenu obejmujące całą nieruchomość, z tym, że: postępowanie dotyczące budynku mieszkalnego zostało zawieszona w dniu 24 lipca 2019 r., postępowanie dotyczące budynku biurowo-hotelowego zostało zawieszona 26 września 2018 r., postępowanie dotyczące garażu podziemnego zostało umorzone. Spółka w październiku 2019 r. wznowiła postępowanie administracyjne w zakresie wniosku o wydanie decyzji o WZ. Planowany termin uzyskania decyzji o warunkach zabudowy to połowa 2020 r.

### Komercjalizacja

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

### Finansowanie

W dniu 13 sierpnia 2019 r. spółka otrzymała pożyczkę od inwestora prywatnego w kwocie 9,25 mln EUR.

Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w pożyczki od inwestora prywatnego.

### PROJEKT: Wola Projekt (nazwa robocza projektu)

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów.

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

### Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 38.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i powierzchni usługowej w ramach jednoetapowego projektu, z garażem podziemnym.

Projekt Wola Projekt powstanie w punkcie Warszawy, gdzie krzyżuje się wiele linii tramwajowych i autobusowych. Budynek będzie zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów. Projekt będzie architektonicznie wkomponowany w sąsiednie budynki biurowe.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 25.

|                        | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                        | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa .....  | 43.618                   | 41.896                   | 40.766                   |
| Wartość Księgowa ..... | 37.375                   | 36.104                   | 34.290                   |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W dniu 20 stycznia 2020 r. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę.

### 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: Piaseczno (nazwa robocza projektu)

Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Piasecznie, pod Warszawą.

Realizowany przez Spółkę Projektową Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina spółka komandytowo-akcyjna.

### Opis Projektu

Budynek ma zaoferować ok. 16.000 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej i usługowej w ramach kilkietapowego projektu, z garażem podziemnym.

Przewidywany termin wystąpienia o pozwolenie na budowę to rok 2020, zakończenie realizacji Projektu Piaseczno planowane jest na rok 2024.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 26.

|                       | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa ..... | 2.895                    | 1.720                    | 1.642                    |
| Wartość Księgowa..... | 3.004                    | 1.812                    | 1.702                    |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W fazie koncepcyjnej, na nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego..

### 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: Port Żerański (nazwa robocza projektu)



Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Warszawie, na Białolece.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.

Źródło: Emitent.

### Opis Projektu

Projekt zakłada budowę ok 800 mieszkań o łącznej powierzchni 40.000 m<sup>2</sup> wraz z lokalami usługowymi (sklepy, restauracje) i z garażem podziemnym, który będzie oferował miejsca na rowery oraz komórki dla mieszkańców. Nieruchomość położona jest wzdłuż Kanału Żerańskiego, który łączy Wisłę z Jeziorem Żegrzyńskim, co daje możliwość wkomponowania lokalnej mariny w ramach realizacji inwestycji.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 27.

|                       | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                       | (tys. EUR)               |                          |                          |
| Wartość Rynkowa ..... | 3.518                    | 3.427                    | 3.334                    |
| Wartość Księgowa..... | 3.862                    | 3.722                    | 3.573                    |

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Projekt w fazie koncepcyjnej.

### 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 oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

### PROJEKT: Synergy Business Park



Źródło: Emitent.

#### Opis Projektu

Synergy Business Park został zaprojektowany jako park biurowy składający się z trzech obiektów o łącznej powierzchni biurowo-usługowej około 67.181 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Drugi etap inwestycji to czternastokondygnacyjny budynek A o powierzchni ok. 25.062 m<sup>2</sup>.

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

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 28.

|   | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |                          | (tys. EUR)               |                          |
| Wartość Rynkowa .....                     | 25.805                   | 25.138                   | 25.294                   |
| Wartość Księgowa .....                    | 20.537                   | 20.307                   | 20.946                   |
| Kwota Finansowania Bankowego (saldo)..... | 5.850                    | 5.850                    | 5.850                    |

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 BNP Paribas S.A.

### PROJEKT: Postępu Business Park



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, przy ul. Postępu.

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

## Opis Projektu

Projekt zakłada budowę na warszawskim Mokotowie dwóch budynków o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni ok. 29.159 m<sup>2</sup>.

Bliskość ulicy Marynarskiej umożliwia 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 z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 29.

|   | na dzień 30 czerwca 2019 | na dzień 31 grudnia 2018 | na dzień 31 grudnia 2017 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |                          | (tys. EUR)               |                          |
| Wartość Rynkowa .....                     | 7.970                    | 7.246                    | 7.120                    |
| Wartość Księgowa .....                    | 14.689                   | 15.630                   | 14.883                   |
| Kwota Finansowania Bankowego (saldo)..... | 3.293                    | 3.256                    | 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. (obecnie BNP Paribas Bank Polska 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.

*Projekty zrealizowane oraz sprzedane w latach od 2002 do 31 grudnia 2019 r.*

## WRONIA 31



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy skrzyżowaniu ulic Wronia i Łucka, w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów.

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

Projekt biurowy o powierzchni ok. 15.931 m<sup>2</sup>. 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.

Projekt wynajęty w około 80% (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 89%).

Projekt był finansowany kredytem udzielonym przez Alior Bank S.A.

W dniu 26 kwietnia 2019 r. projekt zbyto na rzecz LaSalle Investment Management KVGmbH.

## **.BIG**



*Źródło: Emitent.*

Projekt biurowy zlokalizowany w Krakowie przy skrzyżowaniu ulic: Kapelanka i Zielińskiego (ul. Gen. Zielińskiego 3), w odległości dwóch kilometrów od dzielnicy Kazimierz. Zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A.

Projekt biurowy o powierzchni ok. 10.216 m<sup>2</sup> wraz z dwoma poziomami garażu podziemnego (141 miejsc postojowych).

Projekt wynajęty w 91% przez firmę StateStreet.

Projekt był finansowany kredytem udzielonym przez Bank Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 17 stycznia 2019 r. nastąpiła sprzedaż przedsiębiorstwa na rzecz inwestora instytucjonalnego.

## **PRYZSTANEK MBANK**



*Źródło: Emitent.*

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

Projekt biurowy o powierzchni ok. 25.619 m<sup>2</sup> 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.

## **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 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, budynku bocznego B obejmującego 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz budynku bocznego C obejmującego 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Budowa projektu Warsaw Spire była finansowana przez konsorcjum banków w tym: Bank Pekao S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Bank PKO BP S.A oraz mBank S.A.

Akcje Spółek Projektowych zbyto na rzecz Ghelamco Europe Property Fund NV w dniu 29 czerwca 2017 z zastrzeżeniem spełnienia warunków rozliczenia transakcji. W ramach transakcji zostały przeniesione na nabywcę zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych udziałowcowi Spółek Celowych posiadających projekt Warsaw Spire.

W dniu 11 sierpnia 2017 roku spółki: Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A., Warsaw

Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 6 S.K.A. oraz Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 2 S.K.A. zawarły z Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Deutsche Pfandbriefbank AG oraz Berlin HYP AG umowę kredytową dotyczącą refinansowania istniejącego zadłużenia finansowego związanego m.in. z kosztami budowy projektu Warsaw Spire.

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 w spółce Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 6 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, będącej właścicielem nieruchomości stanowiącej budynek biurowy B w ramach kompleksu Warsaw Spire za cenę 103,1 mln EUR. Koszty inwestycji wyniosły 73 mln EUR.

W dniu 26 kwietnia 2018 roku, spółka Mirelf VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie nabyła od spółki Stareti Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Cypr, 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 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością będącej jedynym komplementariuszem spółki WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A.).

W dniu 2 października 2018 roku, spółka CA IMMO Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie nabyła 100% akcji w spółce Ghelamco GP 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PL. Europejski 2 S.K.A., będącej właścicielem jednego z budynków stanowiącego część kompleksu Warsaw Spire (budynek C), za cenę 97,5 mln EUR. W ramach tej samej transakcji spółka CA IMMO Real Estate Management Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła od spółki Ghelamco GP 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie prawa i obowiązki komplementariusza w spółce Ghelamco GP 15 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PL. Europejski 2 S.K.A.

W dniu 11 lipca 2019 r., spółka Immofinanz Services Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła 100% akcji w spółce WS Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A. (po 50% od Stareti Holdings Limited oraz Mirelf VI B.V.), będącej właścicielem budynku wieżowego Warsaw Spire (budynek A) oraz 100% udziałów w spółce WS Tower sp. z o.o. (po 50% od Stareti Holdings Limited oraz Mirelf VI B.V.), będącej jedynym komplementariuszem spółki WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A.).

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

## WORONICZA QBIK



Źródło: Emitent.

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

Projekt był realizowany przez Woronicza sp. z o.o. 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 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (355 apartamentów jednopiętrowych i dwupiętrowych o powierzchni od 32 do 206 m<sup>2</sup>) oraz 2.616 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. 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.).

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Best Invest sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Signal Bud sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Horizon Investment sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Concept Invest sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Service Invest sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Trade Investment Company sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Multibud sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Location Invest sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Central Bud sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Secure Bud sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Maxinvest sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Flex Invest sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Atlantis Invest sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Omega Invest sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>. Projekt był realizowany przez Coral Bud sp. z o.o.

Projekt sprzedano 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 m<sup>2</sup>);
- **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. m<sup>2</sup> projektów nieruchomościowych.

### Nieruchomości inwestycyjne

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

Tabela 30.

| Lp.                  | Projekt   | Rzeczoznawca         | Wycena na dzień |                 |                 |
|----------------------|---|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                      |   |                      | 30 czerwca 2019 | 31 grudnia 2018 | 31 grudnia 2017 |
| <i>w tys. EUR</i>    |   |                      |                 |                 |                 |
| 1                    | The Warsaw UNIT*<br>(Rondo Daszyńskiego/Wola, Warszawa).....                                    | JLL                  | 77.620          | 69.719          | 57.857          |
| 2                    | Postępu Business Park<br>(Służewiec/Mokotów, Warszawa).....                                     | Knight Frank         | 7.970           | 7.246           | 7.120           |
| 3                    | The Warsaw Hub**<br>(Rondo Daszyńskiego/Wola, Warszawa) ....                                    | Knight Frank         | 271.233         | 199.334         | 101.479         |
| 4                    | Sobieski Tower<br>(Warszawa) .....  | BNP                  | 33.633          | 33.429          | 31.077          |
| 5                    | Mszczonów .....   | ASBUD/Wycena zarządu | 2.834           | 2.824           | 2.849           |
| 6                    | Synergy Business Park<br>(Wrocław) .....  | JLL                  | 25.805          | 25.138          | 25.294          |
| 7                    | Grzybowska 77 + Isola<br>(Pl. Europejski, Warszawa) .....                                       | Knight Frank         | 30.343          | 25.023          | 23.920          |
| 8                    | Wronia 31<br>(Pl. Europejski, Warszawa)   | Knight Frank         | -               | 64.386          | 59.265          |
| 9                    | Plac Vogla<br>(Wilanów, Warszawa).....  | Knight Frank         | 16.500          | 16.300          | 11.260          |
| 10                   | Flisac<br>(Powiśle, Warszawa).....  | N/A                  | -               | -               | 7.690           |
| 11                   | Wołoska 24<br>(Służewiec/Mokotów, Warszawa) .....   | Cresa                | 56.420          | 56.222          | 56.553          |
| 12                   | Wola Project + Stixx<br>(Pl. Europejski, Warszawa) .....  | Knight Frank         | 43.618          | 41.896          | 40.766          |
| 13                   | Katowice Ściegiennego<br>(Katowice).....  | JLL                  | 4.100           | 3.700           | 4.000           |
| 14                   | .big<br>(Kraków)<br><i>UWAGA: na 31 grudnia 2018 r. wykazane jako aktywa do sprzedaży</i> ..... |                      | -               | 29.169          | 7.209           |
| 15                   | Nowe Soho<br>(Łódź) .....   | Savills              | 26.172          | 21.419          | -               |
| 16                   | Kreo<br>(Wadowicka, Kraków).....  | Cresa                | 8.129           | -               | -               |
| 17                   | Inne.....   | Wycena zarządu       | 19.999          | -               | -               |
| <b>ŁĄCZNIE .....</b> |   |                      | <b>624.376</b>  | <b>595.805</b>  | <b>436.339</b>  |

<sup>1</sup> Apollo Invest Sp. z o.o.

<sup>2</sup> Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.

<sup>3</sup> Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A. (dawniej Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.)

<sup>4</sup> Sobieski Towers spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (powstałej z połączenia Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. ze spółką Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.)

<sup>5</sup> Ollay spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A.

<sup>6</sup> Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.

<sup>7</sup> Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.

<sup>8</sup> Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.

<sup>9</sup> Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.

<sup>10</sup> Tilia Bis sp. z o.o.

<sup>11</sup> Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.

<sup>12</sup> Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A.

<sup>13</sup> Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.

<sup>14</sup> Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A.

<sup>15</sup> Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.

<sup>16</sup> Estima Sp. z o.o.

- \* projekt znany wcześniej pod roboczą nazwą Spinnaker  
 \*\* projekt znany wcześniej pod roboczą nazwą Sienna Towers

Źródło: Gwarant.

### Nieruchomości wykazane jako zapasy

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości Grupy Gwaranta wykazane jako zapasy.

| Lp.                  | Projekt                                  | Wartość na dzień  |                 |                 |
|----------------------|--|-------------------|-----------------|-----------------|
|                      |  | 30 czerwca 2019   | 31 grudnia 2018 | 31 grudnia 2017 |
|                      |  | <i>w tys. EUR</i> |                 |                 |
| 1                    | Konstancin (Konstancin) .....            | 7.608             | 5.585           | 5.443           |
| 2                    | Foksal 13/15 (Warszawa) .....            | 34.308            | 26.403          | 19.532          |
| 3                    | Nieruchomość Piaseczno .....             | 2.895             | 1.720           | 1.642           |
| 4                    | Plac Grzybowski (Warszawa).....          | 7.950             | 7.629           | 7.332           |
| 5                    | Warszawa Gdańska (Warszawa) .....        | 1.372             | 1.375           | 1.382           |
| 6                    | Nowe Soho (Łódź).....                    | -                 | -               | 20.829          |
| 7                    | Port Żerański (Białołęka, Warszawa)..... | 3.518             | 3.427           | 3.334           |
| 8                    | Flisac (Powiśle, Warszawa).....          | 8.695             | 8.134           | -               |
|                      | Inne.....                                | 6.166             | 7.785           | 10.896          |
| <b>ŁĄCZNIE .....</b> |  | <b>72.512</b>     | <b>62.058</b>   | <b>70.390</b>   |

- <sup>1</sup> Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.  
<sup>2</sup> Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.  
<sup>3</sup> Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.  
<sup>4</sup> Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.  
<sup>5</sup> Ghelamco Garden Station spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
<sup>6</sup> Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.  
<sup>7</sup> Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.  
<sup>8</sup> Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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 UNIT: Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji „Warta”;
- (b) The Warsaw HUB: operator sieci hotelowej InterContinental Hotels Group (IHG), Jeronimo Martins Polska S.A. (Biedronka), Zdrofit sp. z o.o., Getin Noble Bank S.A., Standard Chartered Global Business Services sp. z o.o., McDonald’s Polska sp. z o.o., Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska sp. z o.o.;
- (c) Przystanek mBank: mBank (projekt sprzedany w grudniu 2017 r.);
- (d) Warsaw Spire: Samsung Electronics, agencja unijna Frontex, JLL, Centrum Unijnych Projektów Transportowych, Benefit Systems, Adecco, MasterCard, Panattoni (projekt sprzedany w czerwcu 2019 r.);
- (e) Wronia 31: BNP Paribas Security Services, agencja unijna Frontex (projekt sprzedany w kwietniu 2019 r.);
- (f) Wołoska 24: Arval Polska, Hyundai, Impaq, Mediacom, Energia dla Firm, Teleperformance Polska, Apleona HSG, Nest Bank;
- (g) T-Mobile Office Park: T-Mobile Polska, Citibank International plc, oddział w Polsce (projekt sprzedany w sierpniu 2014 r.);
- (h) Łopuszańska Business Park: Alior Bank S.A., Allianz Polska Services sp. z o.o. (projekt sprzedany w sierpniu 2014 r.);
- (i) Katowice Business Point: Tauron S.A. (projekt sprzedany w sierpniu 2014 r.); oraz
- (j) Senator: PKN Orlen, spółki z grupy Rabobank, mBank S.A., Bankomat 24/Euronet sp. z o.o., Discovery Poland, czy fundusz Legg Mason (projekt sprzedany maju 2013 r.).

### *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) LaSalle Investment Management na rzecz którego zbyto projekt Wronia 31 w Warszawie;
- (b) LCN Euro Master Dutch Holdings II B.V. z siedzibą w Amsterdamie na rzecz którego w zbyto projekt Przystanek mBank w Łodzi;
- (c) Starwood Capital Group, na rzecz którego w zbyto projekty T-Mobile Office Park, Łopuszańska Business Park i Katowice Business Point;
- (d) Tristan Capital Partners, na rzecz którego zbyto projekt Mokotów Nova;
- (e) Union Investment, na rzecz którego zbyto projekt Senator;
- (f) SEB Investment, na rzecz którego zbyto projekt Trinity Park III;
- (g) Invesco Real Estate, na rzecz którego zbyto projekt Crown Square;
- (h) Ghelamco European Property Fund, na rzecz którego zbyto projekt składający się z trzech budynków zrealizowanych w ramach projektu Warsaw Spire.

### **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 838 tys. m<sup>2</sup> (dostosowanych do potrzeb najemcy i sytuacji rynkowej); oraz
- j) dywersyfikacja poprzez budowę co najmniej dwóch projektów biurowych w różnych lokalizacjach w tym samym czasie.

Emitent nie konkuruje bezpośrednio z żadnym podmiotem, biorąc pod uwagę zakres jego działalności, obszar działalności i segmenty rynku nieruchomości na których działa. Potencjalni konkurenci Grupy Gwaranta to następujące podmioty: HB Reavis, Echo Investments i Skanska oraz inne podmioty wskazane w publikacji „Book of Lists”.

## 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 sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. Emitent:

- a) udzielił finansowania do Spółek Projektowych w łącznej wysokości 66.720 tys. PLN w tym do:
  - (i) Apollo Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 27.000 tys. PLN;
  - (ii) Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. w kwocie 2.745 tys. PLN;
  - (iii) Ghelamco GP 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A. w kwocie 5.852 tys. PLN;
  - (iv) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A. w kwocie 120 tys. PLN;
  - (v) Oaken Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A. w kwocie 60 tys. PLN;
  - (vi) Ghelamco GP 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A. w kwocie 8.844 tys. PLN;
  - (vii) Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. w kwocie 4.853 tys. PLN;
  - (viii) Prima Bud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 6.216 tys. PLN;
  - (ix) Tilia Bis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 2.730 tys. PLN;
  - (x) Kemberton Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 5.350 tys. PLN;
  - (xi) Estima Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 350 tys. PLN;
  - (xii) Sobieski Towers Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 200 tys. PLN;
  - (xiii) Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. w kwocie 200 tys. PLN;
  - (xiv) Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. w kwocie 1.500 tys. PLN;
  - (xv) Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A. w kwocie 400 tys. PLN;
  - (xvi) Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A. w kwocie 300 tys. PLN;
- b) uzyskał od Spółek Projektowych tytułem spłat, wraz z naliczonymi odsetkami kwoty w łącznej wysokości 51.239,8 tys. PLN.

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 za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. Gwarant udzielił finansowania Spółkom Projektowym w łącznej wysokości 25 tys. EUR.

Od daty skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. Gwarant nie uzyskał żadnych spłat finansowania udzielonego Spółkom Projektowym.

Od daty skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r., 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 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A.
- f) realizacja prac ziemnych i struktury budynku dla projektu biurowego Warsaw Unit przez Apollo Invest sp. z o.o.

- g) realizacja projektu apartamentowego Flisac przez Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- h) realizacja prac wykończeniowych w projekcie handlowym Prochownia Łomianki przez Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

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 2020 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 oraz opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta” 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.

Od daty sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r., rozpoczęto budowę projektu biurowego KREO w Krakowie o powierzchni około 23.700 m<sup>2</sup>.

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.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. zarządy Spółek Projektowych podjęły zobowiązania dla projektów w realizacji (dotyczące kosztów do poniesienia) na łączną kwotę do 223.701.000 EUR (w tym 169.157.000 EUR z tytułu prac generalnego wykonawcy i prac wykończeniowych) oraz 71.328.000 PLN (w tym 45.828.000 PLN z tytułu prac generalnego wykonawcy i prac wykończeniowych) oraz dla projektów w przygotowaniu (dotyczących prac architektonicznych i inżynierskich) na łączną kwotę do 2.709.000 EUR oraz do 40.797.000 PLN.

### **Sprzedaż projektów**

W dniu 19 grudnia 2017 r. Laboka Holdings Limited sprzedała 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.

W dniu 17 stycznia 2019 r. Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. sprzedała na rzecz BIG Kraków Real Estate sp. z o.o. przedsiębiorstwo Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. obejmujące projekt biurowy .big zlokalizowany w Krakowie przy skrzyżowaniu ulic Kapelanka i Zielińskiego (Gen. Zielińskiego 3).

W dniu 26 kwietnia 2019 r. Laboka Holdings Limited oraz Ghelamco GP 3 sp. z o.o., zawarły szereg umów dotyczących sprzedaży przez Laboka Holdings Limited 100% akcji (na rzecz Encore Plus Properties II S.à. r.l.) oraz przeniesienia przez Ghelamco GP 3 sp. z o.o. ogółu praw i obowiązków komplementariusza w spółce Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. (na rzecz Ledenby Investments sp. z o.o.) będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Wroniej 31, zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym „Wronia 31”.

W dniu 11 lipca 2019 r., spółka Immofinanz Services Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła 100% akcji w spółce WS Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A. (po 50% od Stareti Holdings Limited oraz Mirelf VI B.V.), będącej właścicielem budynku wieżowego Warsaw Spire (budynek A) oraz 100% udziałów w spółce WS Tower sp. z o.o. (po 50% od Stareti Holdings Limited oraz Mirelf VI B.V.), będącej jedynym komplementariuszem spółki WS TOWER spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pl. Europejski 1 S.K.A.

### **Źródła finansowania oraz opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta**

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; (iii) kredytów i pożyczek oraz (iv) 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**

W dniu 19 czerwca 2019 r. spółka Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. należąca do Grupy Gwaranta zawarła z Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft), umowę kredytową na refinansowanie projektu Wołoska 24 tj. budynku biurowego przy ul. Wołoskiej 24 w Warszawie. Na podstawie tej umowy spółka Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. przeznaczyła środki na refinansowanie kredytu udzielonego przez Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz pożyczek udzielonych przez Emitenta kosztów całkowitych netto poniesionych w poszczególnych fazach projektu. Zgodnie z umową Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. został udzielony kredyt na refinansowanie kredytu, sfinansowanie opłaty przygotowawczej i spłatę pożyczek podporządkowanych z ostatecznym terminem spłaty przypadającym na dzień 18 lipca 2022 r. w kwocie nieprzekraczającej najniższej z poniższych:

- (i) 34.650.000 EUR; i
- (ii) 60,30% wartości rynkowej nieruchomości.

Umowa przewiduje standardowe zabezpieczenia spłaty, w tym hipotekę na nieruchomości należącej do Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A., na której realizowany jest projekt, zastawy na udziałach Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A., oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. umowy podporządkowania i gwarancji, a także pełnomocnictwa do kont bankowych i blokadę rachunków.

Oprocentowanie środków udzielonych na podstawie umowy będzie określone na podstawie zmiennej stopy procentowej (EURIBOR,) powiększonej o marżę finansujących.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych i zawiera standardowe w tego typu transakcjach postanowienia, w tym oświadczenia i zapewnienia spółka Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A., zapisy dotyczące przypadków żądania wcześniejszej spłaty oraz postanowienia dotyczące odpowiedzialności stron, a także przewiduje standardowe warunki zawieszające do ciągnięcia finansowania, w tym podpisanie określonych dokumentów zabezpieczeń.

W dniu 2 sierpnia 2019 r. spółka Apollo Invest sp. z o.o., należąca do Grupy Gwaranta zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A., Santander Bank Polska S.A., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. umowę dotyczącą finansowania budowy projektu Warsaw Unit tj. budynku biurowego powstającego przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie. Na podstawie tej umowy, Apollo Invest sp. z o.o. przeznaczy środki na finansowanie lub refinansowanie kosztów całkowitych netto poniesionych w poszczególnych fazach projektu oraz na finansowanie i refinansowanie podlegającego zwrotowi podatku VAT należnego przez Apollo Invest sp. z o.o. w związku z realizacją projektu. Zgodnie z umową Apollo Invest sp. z o.o. zostaną udzielone pożyczka i kredyt:

- a) na sfinansowanie lub refinansowanie kosztów budowy z terminem spłaty przypadającym na dzień 30 września 2022 r. w kwocie nieprzekraczającej najniższej z poniższych:
  - (i) 135.932.000 EUR;
  - (ii) 70% łącznych kosztów Projektu; oraz
  - (iii) 65% wartości rynkowej nieruchomości, na której zlokalizowany jest projekt.

Całość lub część powyższej kwoty może ulec konwersji na finansowanie długoterminowe (inwestycyjne), przy czym łączna kwota finansowania inwestycyjnego nie będzie przekraczać wartości wskazanych powyżej. Po spełnieniu warunków konwersji kredytu zapadalność kredytu inwestycyjnego będzie przypadać na 3 lata od daty konwersji lub na dzień 30 września 2025 r. Data konwersji zgodnie z umową powinna wystąpić przed dniem 30 września 2022 r.

- b) na sfinansowanie lub refinansowanie podatku VAT podlegającego zwrotowi przez Apollo Invest sp. z o.o. w odniesieniu do całkowitych kosztów projektu w kwocie nieprzekraczającej najniższej z poniższych:
  - (i) 25.000.000 PLN; oraz
  - (ii) podlegający zwrotowi podatek VAT należny od Spółki w odniesieniu do całkowitych kosztów projektu; z terminem spłaty przypadającym na dzień 30 września 2022 r.

Umowa przewiduje standardowe zabezpieczenia spłaty, w tym hipotekę na nieruchomości należącej do Apollo Invest sp. z o.o. na której realizowany jest projekt, zastawy na udziałach Apollo Invest sp. z o.o., oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego Apollo Invest sp. z o.o., umowy podporządkowania i gwarancji, a także pełnomocnictwa do kont bankowych i blokadę rachunków.

Oprocentowanie środków udzielonych na podstawie umowy będzie określone na podstawie zmiennej stopy procentowej (WIBOR, EURIBOR) powiększonej o marżę finansujących.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych i zawiera standardowe w tego typu transakcjach postanowienia, w tym oświadczenia i zapewnienia Apollo Invest sp. z o.o., zapisy dotyczące przypadków żądania wcześniejszej spłaty oraz postanowienia dotyczące odpowiedzialności stron, a także przewiduje standardowe warunki zawieszające do ciągnięcia finansowania, w tym podpisanie określonych dokumentów zabezpieczeń.

W dniu 1 sierpnia 2019 r. spółka Tilia Bis sp. z o.o., należąca Grupy Gwaranta zawarła z mBank Hipoteczny S.A., umowę kredytową na finansowanie budowy projektu Flisac tj. budynku apartamentowego powstającego przy ul. Tamka na warszawskim Powiślu. Na podstawie tej umowy, Tilia Bis sp. z o.o. przeznaczy środki na finansowanie lub refinansowanie kosztów całkowitych netto poniesionych w poszczególnych fazach projektu oraz na finansowanie i refinansowanie podlegającego zwrotowi podatku VAT należnego przez Tilia Bis sp. z o.o. w związku z realizacją projektu. Zgodnie z umową Tilia Bis sp. z o.o. zostanie udzielony kredyt:

- a) na sfinansowanie lub refinansowanie kosztów budowy z ostatecznym terminem spłaty przypadającym na dzień 1 sierpnia 2022 r. w kwocie nieprzekraczającej najniższej z poniższych:
  - (i) 71.208.000 PLN
  - (ii) 72% łącznej wartości Projektu; oraz
  - (iii) 70% docelowej wartości rynkowej nieruchomości
- b) na sfinansowanie lub refinansowanie podatku VAT podlegającego zwrotowi przez Tilia Bis sp. z o.o. w odniesieniu do całkowitych kosztów projektu w kwocie do 3.000.000 PLN

Umowa przewiduje standardowe zabezpieczenia spłaty, w tym hipotekę na nieruchomości należącej do Tilia Bis sp. z o.o. na której realizowany jest projekt, zastawy na udziałach Tilia Bis sp. z o.o., oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego Tilia Bis sp. z o.o., umowy podporządkowania i gwarancji, a także pełnomocnictwa do kont bankowych i blokadę rachunków.

Oprocentowanie środków udzielonych na podstawie umowy będzie określone na podstawie zmiennej stopy procentowej (WIBOR,) powiększonej o marżę finansujących.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych i zawiera standardowe w tego typu transakcjach postanowienia, w tym oświadczenia i zapewnienia Tilia Bis sp. z o.o., zapisy dotyczące przypadków żądania wcześniejszej spłaty oraz postanowienia dotyczące odpowiedzialności stron, a także przewiduje standardowe warunki zawieszające do ciągnięcia finansowania, w tym podpisanie określonych dokumentów zabezpieczeń.

Wskazane powyżej umowy kredytowe, których celem jest pozyskanie przez określone Spółki Celowe finansowania określonych projektów są umowami, które w ocenie Emitenta mają istotne znaczenie z punktu widzenia realizacji danej inwestycji. Emitent w zwykłym toku działalności zawiera umowy kredytów, przy czym Emitent zakwalifikował powyższe umowy jako istotne, ponieważ mogą one spowodować powstanie po stronie Spółek Projektowych zobowiązań, które mogą mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji.

#### 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 sprawozdaniach finansowych oraz (ii) na Stronie Internetowej w zakładce „Raporty bieżące”, w kwartalnych raportach z wykorzystania środków z emisji obligacji.

Emitent historycznie wyemitował 45 serii obligacji na łączną kwotę nominalną ponad 2.391 mln zł, z czego łączna wartość nominalna obligacji wykupionych na Dzień Prospektu wyniosła ponad 1.364 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 31. Zbiorcze zestawienie zobowiązań z tytułu wyemitowanych i niewykupionych obligacji

| Saldo wartości nominalnej obligacji pozostających do wykupu |                 |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| (PLN)   |                 |                 |                 |
| Na Dzień Prospektu  | 30 czerwca 2019 | 31 grudnia 2018 | 31 grudnia 2017 |
| 1.026.667.100   | 929.995.600     | 813.887.900     | 1.053.428.000   |

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.....       | zmiennie, 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.....       | zmiennie, 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..... zmienne, 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  
Oprocentowanie..... zmienne, 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..... zmienne, 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 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 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 obligacji 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. 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  |
| 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 16 czerwca 2019 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii PPA    |

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  |
| Oprocentowanie.....       | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....            | Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot                               |
| Wykup .....               | do dnia 16 czerwca 2019 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii PPB  |

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  |
| Oprocentowanie.....       | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....            | Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot                               |
| Wykup .....               | do dnia 16 czerwca 2019 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii PPC  |

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  |
| Oprocentowanie.....       | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....            | Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot                               |
| Wykup .....               | do 4 listopada 2019 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii PPD      |

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). Wszystkie obligacje wyemitowane w ramach programu zostały wykupione i umorzone.

### **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.....       | zmiennie, 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   |
| Oprocentowanie.....       | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny EURIBOR + marża (4,3%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....            | ASO GPW i ASO BondSpot  |
| Wykup .....               | do dnia 28 września 2018 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii EA            |

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  |
| Oprocentowanie.....       | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....            | ASO GPW i ASO BondSpot  |
| Wykup .....               | do dnia 22 maja 2019 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PE              |

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  |
| Wykup .....  | W dniu 30 września 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 20.000.000 PLN. W dniu 29 listopada 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 134.800 PLN. W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 200 PLN. |
| Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu ..... | 29.865.000 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 PPF**

|  |   |
|--|---|
| Data emisji.....                                     | 7 kwietnia 2016 r.  |
| Data wykupu.....                                     | 30 marca 2020 r.  |
| Kwota w dacie emisji.....                            | 30.000.000 PLN  |
| Wykup .....  | W dniu 30 września 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 20.000.000 PLN         |
| Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu ..... | 10.000.000 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  |
| Wykup .....  | W dniu 30 września 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 20.000.000 PLN. W dniu 29 listopada 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 222.800 PLN. W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 898.600 PLN. |
| Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu ..... | 28.878.600 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 ..... | 49.600.000 PLN  |
| Wykup .....  | W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 400.000 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 ..... | 18.550.000 PLN  |
| Wykup .....  | W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 1.450.000 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 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 ..... | 24.581.500 PLN  |
| Wykup .....  | W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 418.500 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 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 ..... | 35.000.000 PLN  |
| Oprocentowanie .....                                 | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....                                       | Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot                               |

Źródło: Emitent

#### **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 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 sześć serii obligacji (PF, PG, PH, PI, PJ, PN, PM) o łącznej wartości nominalnej 396.890.000 PLN, które na Dzień Prospektu pozostają częściowo do wykupu.

#### **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 ..... | 113.700.000 PLN  |
| Wykup .....  | W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 1.500.000 PLN |
| Oprocentowanie .....                                 | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,3%), płatne           |

Notowanie..... w okresach półrocznych  
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 ..... 145.854.000 PLN  
Wykup ..... W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 2.000.000  
PLN  
Oprocentowanie..... zmienne, 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 ..... 42.830.000 PLN  
Oprocentowanie..... zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (3,5%), płatne  
w okresach półrocznych  
Wykup ..... W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 7.170.000  
PLN.  
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  
Wykup ..... W dniu 29 listopada 2019 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu 917.000  
PLN.  
Kwota pozostająca do wykupu  
na Dzień Prospektu ..... 19.083.000 PLN  
Oprocentowanie..... zmienne, 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..... zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (3,65%), płatne  
w okresach półrocznych  
Notowanie..... ASO GPW i ASO BondSpot

Źródło: Emitent

#### **Emisja obligacji Serii PM**

Data emisji..... 25 lipca 2019 r.

Data wykupu..... 25 lipca 2022 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 (4,25%), płatne  
w okresach półrocznych  
Notowanie..... ASO GPW i ASO BondSpot

*Źródło: Emitent*

### **Emisja obligacji Serii PN**

Data emisji..... 5 sierpnia 2019 r.  
Data wykupu..... 5 sierpnia 2022 r.  
Kwota w dacie emisji..... 24.756.000 PLN  
Kwota pozostająca do  
wykupu na Dzień Prospektu ..... 24.756.000 PLN  
Oprocentowanie..... zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,25%), płatne  
w okresach półrocznych  
Notowanie..... ASO GPW i ASO BondSpot

*Źródło: Emitent*

### **Szesty publiczny program emisji obligacji**

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 21 grudnia 2018 r. oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie emisji obligacji w ramach VI 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 VI program publicznych emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 400.000.000 PLN. Stosowna umowa programowa pomiędzy Emitentem, Gwarantem, Bankiem Pekao S.A. oraz Pekao IB podpisana została 7 sierpnia 2018 r. Obligacje emitowane w ramach tego programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Emitent mógł dokonywać w ramach VI publicznego programu wielokrotnych emisji obligacji oferowanych w drodze oferty publicznej.

W ramach programu wyemitowanych zostały dwie serie obligacji (PPM-PPN) o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN, które na Dzień Prospektu pozostają do wykupu.

### **Emisja obligacji Serii PPM**

Data emisji..... 29 marca 2019 r.  
Data wykupu..... 29 marca 2022 r.  
Kwota w dacie emisji..... 35.000.000 PLN  
Kwota pozostająca do  
wykupu na Dzień Prospektu ..... 35.000.000 PLN  
Oprocentowanie..... zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,25%), płatne w  
okresach półrocznych  
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

*Źródło: Emitent.*

### **Emisja obligacji Serii PPN**

Data emisji..... 29 marca 2019 r.  
Data wykupu..... 29 marca 2022 r.  
Kwota w dacie emisji..... 25.000.000 PLN  
Kwota pozostająca do  
wykupu na Dzień Prospektu ..... 25.000.000 PLN  
Oprocentowanie..... zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,25%), płatne w  
okresach półrocznych  
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot

*Źródło: Emitent.*

## 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 obligacji 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 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.

Na Dzień Prospektu w ramach programu wyemitowanych zostało sześć serii obligacji (PK, PL, PO, PP, PQ, PR) o łącznej wartości nominalnej 354.889.000 PLN, które na Dzień Prospektu pozostają do wykupu.

### **Emisja obligacji Serii PK**

|  |  |
|--|--|
| Data emisji.....                                     | 26 lutego 2019   |
| Data wykupu.....                                     | 28 lutego 2022   |
| Kwota w dacie emisji.....                            | 140.000.000 PLN  |
| Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu ..... | 140.000.000 PLN  |
| Oprocentowanie.....                                  | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,50%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....                                       | ASO GPW i ASO BondSpot   |

Źródło: Emitent

### **Emisja obligacji Serii PL**

|  |  |
|--|--|
| Data emisji.....                                     | 28 marca 2019  |
| Data wykupu.....                                     | 28 marca 2022  |
| 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 (4,50%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....                                       | ASO GPW i ASO BondSpot   |

Źródło: Emitent

### **Emisja obligacji Serii PO**

|  |  |
|--|--|
| Data emisji.....                                     | 19 grudnia 2019 r.   |
| Data wykupu.....                                     | 19 czerwca 2023 r.   |
| Kwota w dacie emisji.....                            | 85.000.000 PLN   |
| Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu ..... | 85.000.000 PLN   |
| Oprocentowanie.....                                  | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,50%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....                                       | ASO GPW  |

Źródło: Emitent

### **Emisja obligacji Serii PP**

|  |  |
|--|--|
| Data emisji .....                                    | 30 grudnia 2019 r.   |
| Data wykupu.....                                     | 19 czerwca 2023 r.   |
| Kwota w dacie emisji.....                            | 35.000.000 PLN   |
| Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu ..... | 35.000.000 PLN   |
| Oprocentowanie.....                                  | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,35%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....                                       | ASO GPW  |

Źródło: Emitent

### **Emisja obligacji Serii PQ**

|  |  |
|--|--|
| Data emisji .....                                    | 10 stycznia 2020 r.  |
| Data wykupu.....                                     | 19 czerwca 2023 r.   |
| Kwota w dacie emisji.....                            | 14.889.000 PLN   |
| Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu ..... | 14.889.000 PLN   |
| Oprocentowanie.....                                  | zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,35%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....                                       | ASO GPW  |

Źródło: Emitent

### **Emisja obligacji Serii PR**

|  |   |
|--|---|
| Data emisji .....                                    | 3 stycznia 2020 r.  |
| Data wykupu.....                                     | 19 czerwca 2023 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 (4,5%), płatne w okresach półrocznych |
| Notowanie.....                                       | ASO GPW   |

Źródło: Emitent

### **Zapadalność obligacji**

Poniższa tabela przedstawia daty zapadalności obligacji wyemitowanych przez Emitenta.

Tabela 32.

|  | Zapadalność obligacji na Dzień Prospektu |             |             |             |                      |
|--|--|-------------|-------------|-------------|----------------------|
|  | (tys. PLN)                               |             |             |             |                      |
|  | 2020                                     | 2021        | 2022        | 2023        | RAZEM                |
| Wartość nominalna.....                     | 269.305.100                              | 141.863.000 | 450.610.000 | 164.889.000 | <b>1.026.667.100</b> |
| Udział w łącznej wartości nominalnej ..... | 26,2%                                    | 13,8%       | 43,9%       | 16,1%       | <b>100%</b>          |

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 niepowiązane 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 HUB otrzymał prestiżowe nagrody International Property Awards 2018 w kategorii „Best Commercial High-rise Development Europe” oraz European Property Awards 2018: „Five Star Award” i „Award winner” w kategorii „Commercial High-Rise Development”. Według międzynarodowego jury inwestycja Emitenta to najlepszy w Polsce komercyjny budynek wysokościowy.

Budynek Warsaw Unit otrzymał nagrodę European Property Awards 2019 w kategorii „Commercial High-Rise Development”.

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: Nagroda dla placu Europejskiego w kategorii Nowo wykreowana przestrzeń publiczna w Polsce w 2016 roku w konkursie organizowanym przez Towarzystwo Urbanistów Polskich, CEEQUA 2017

– dwie nagrody dla Warsaw Spire w kategoriach: Building of the Year CEE oraz Green Leadership Building of the Year oraz nagroda Industry Professional of the Year dla dyrektora zarządzającego Ghelamco CEE, Jeroena van der Toolena, Hall of Fame Best of the Best 2017 – nagrody w kategoriach: Best Office Development & Developer of the Year (Warsaw Spire & Ghelamco), Leading Green Building Development & Developer of the Year (Warsaw Spire & Ghelamco) oraz Environmental Social and Sustainability Award (Warsaw Spire), Book of Lists Warsaw Business Journal – nagrody w kategoriach Lifetime Achievement (2017), Office Trendsetter of the Year (2018) dla Ghelamco, Stavba Roku – nagroda prestiżowego czeskiego konkursu dla Warsaw Spire w kategorii Zagraniczny Budynek Roku (2017), Nagroda Architektoniczna Prezydenta m.st. Warszawy – Nagroda Publiczności dla Placu Europejskiego (2017), Lider Dostępności 2018 – nagroda dla placu Europejskiego za najlepszą przestrzeń publiczną w Polsce.

W latach 2006-2019 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 (2019, 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), (viii) Office Developer of the Decade (2019).

Dodatkowo, budynki Grupy Gwaranta otrzymały w ostatnich latach m.in. następujące nagrody: (i) Best Investment Transaction (2018), (ii) Leading Green Building Development (2018), (iii) Green leadership Building of the Year, CEEQA (2017), (iv) Best Office Development & Developer of the Year (2016), (v) Leading Green Building Development & Developer of the Year (2016), (vi) Environmental Social and Sustainability Awards (2016), (vii) Highly Commended Commercial High-rise Development Poland (ESSA) (2016), (viii) Green building of the future (2015), (ix) Best Office Development in Poland (2010, 2012), (x) Best Office Development in Europe (2012) i (xi) 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) sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r.,
- (b) sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.,
- (c) sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.,
- (d) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r.,
- (e) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., oraz
- (f) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

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.

Informacje finansowe, o których mowa powyżej zostały sporządzone zgodnie z MSSF UE. 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 najdynamicznym 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.

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 2018 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 2018 r. do Dnia Prospektu nie wystąpiły również żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta i Gwaranta.

#### *Emisje i wykup Obligacji*

W dniu 19 lutego 2019 r. Emitent nabył w celu umorzenia obligacje własnej notowane na ASO BondSpot oraz ASO GPW tj. 231 obligacji serii PE, 1.676 obligacji serii PPA, 14.856 obligacji serii PPB, 2.682 obligacji serii PPC oraz 21.384 obligacje serii PPD o łącznej wartości nominalnej 6.369.800 PLN.

W dniu 26 lutego 2019 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PK na kwotę 140.000.000 PLN (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 28 lutego 2022 r.).

W dniu 28 marca 2019 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PL na kwotę 50.000.000 PLN (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 28 marca 2022 r.).

W dniu 29 marca 2019 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PPM oraz PPN na kwotę odpowiednio 35.000.000 PLN oraz 25.000.000 PLN (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 29 marca 2022 r.).

W dniu 22 maja 2019 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu pozostałej części niewykupionych obligacji serii PE o łącznej wartości 11.980.000 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 16 czerwca 2019 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu pozostałej części niewykupionych obligacji (i) serii PPA o wartości nominalnej 37.296.300 PLN, (ii) serii PPB o wartości nominalnej 48.514.400 PLN oraz (iii) serii PPC o wartości nominalnej 29.731.800 (łącznie kwota w dacie emisji: 130.000.000 PLN).

W dniu 25 lipca 2019 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PM na kwotę 30.000.000 PLN (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 25 lipca 2022 r.).

W dniu 5 sierpnia 2019 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PN na kwotę 24.756.000 PLN (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 5 sierpnia 2022 r.).

W dniu 30 września 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPE na kwotę 20.000.000 PLN (obligacje 4 letnie z datą zapadalności w dniu 30 marca 2020 r. o łącznej kwocie w dacie Emisji 50.000.000).

W dniu 30 września 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPF na kwotę 20.000.000 PLN (obligacje 4 letnie z datą zapadalności w dniu 30 marca 2020 r. o łącznej kwocie w dacie Emisji 30.000.000).

W dniu 30 września 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPG na kwotę 20.000.000 PLN (obligacje 4 letnie z datą zapadalności w dniu 30 marca 2020 r. o łącznej kwocie w dacie Emisji 50.000.000).

W dniu 4 listopada 2019 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu pozostałej części niewykupionych obligacji serii PPD o łącznej wartości 47.861.600 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 29 listopada 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PI o łącznej wartości 917.000 PLN (kwota w dacie emisji: 20.000.000 PLN).

W dniu 29 listopada 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPE o łącznej wartości 134.800 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 29 listopada 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPG o łącznej wartości 222.800 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PF o łącznej wartości 1.500.000 PLN (kwota w dacie emisji: 115.200.000 PLN).

W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PG o łącznej wartości 2.000.000 PLN (kwota w dacie emisji: 147.854.000 PLN).

W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PH o łącznej wartości 7.170.000 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPE o łącznej wartości 200 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPG o łącznej wartości 898.600 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPI o łącznej wartości 400.000 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPJ o łącznej wartości 1.450.000 PLN (kwota w dacie emisji: 20.000.000 PLN).

W dniu 9 grudnia 2019 r. Emitent dokonał częściowego wykupu obligacji serii PPK o łącznej wartości 418.500 PLN (kwota w dacie emisji: 25.000.000 PLN).

W dniu 19 grudnia 2019 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PO na kwotę 85.000.000 PLN (obligacje z datą zapadalności w dniu 19 czerwca 2023 r.).

W dniu 30 grudnia 2019 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PP na kwotę 35.000.000 PLN (obligacje z datą zapadalności w dniu 19 czerwca 2023 r.).

W dniu 3 stycznia 2020 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PR na kwotę 30.000.000 PLN (obligacje z datą zapadalności w dniu 19 czerwca 2023 r.).

W dniu 10 stycznia 2020 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PQ na kwotę 14.889.000 PLN (obligacje z datą zapadalności w dniu 19 czerwca 2023 r.).

#### *Nabycie nieruchomości po 1 stycznia 2019r.*

W dniu 24 kwietnia 2019 r. Estima sp. z o.o. zawarła, jako kupujący umowę nabycia nieruchomości przy ul. Wadowickiej, w Krakowie.

#### *Sprzedaż projektów*

W dniu 17 stycznia 2019 r. nastąpiła sprzedaż przedsiębiorstwa Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. obejmującego projekt biurowy .big zlokalizowany w Krakowie przy skrzyżowaniu ulic Kapelanka i Zielińskiego (Gen. Zielińskiego 3). Wartość projektu na dzień sprzedaży wyniosła 32,9 mln EUR.

W dniu 26 kwietnia 2019 r. Laboka Holdings Limited oraz Ghelamco GP 3 sp. z o.o., będące podmiotami pośrednio zależnymi od Gwaranta zawarły szereg umów dotyczących sprzedaży przez Laboka Holdings Limited oraz Ghelamco GP 3 sp. z o.o. 100% akcji oraz przeniesienia przez Ghelamco GP 3 sp. z o.o. ogółu praw i obowiązków komplementariusza w spółce Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Wroniej 31, zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym „Wronia 31” na rzecz Encore Plus Properties II S.à. r.l. oraz Ledenby Investments sp. z o.o. Wartość projektu na dzień sprzedaży wyniosła 74,0 mln EUR.

#### *Zmiany w strukturze Grupy Gwaranta*

Nie dotyczy, brak istotnych zmian w strukturze Gwaranta.

#### *Umowy kredytowe*

Umowy kredytowe zawarte przez spółki Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A., Apollo Invest sp. z o.o. i Tilia Bis sp. z o.o. zostały szczegółowo opisane w rozdziale „Opis działalności Grupy Ghelamco - Istotne Umowy”

#### *Splata finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta*

Od daty Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta na dzień 30 czerwca 2019 roku, Emitent otrzymał spłaty finansowania udzielonego Spółkom Projektowym w łącznej wysokości (wraz z naliczonymi odsetkami) 51.239,8 tys. PLN w tym od (i) Apollo Invest Sp. z o.o. w kwocie 141,4 tys. PLN; (ii) Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. w kwocie 19.987,3 tys. PLN; (iii) Estima Sp. z o.o. w kwocie 5.395,40 tys. PLN; (iv) Sobieski Towers Sp. z o.o. w kwocie 20.514,9 tys. PLN; (v) Kemberton Sp. z o.o. w kwocie 5.200,7 tys. PLN oraz (vi) Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. w kwocie 0,1 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 70% 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 2% do 5% 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 pożyczek wewnątrzgrupowych***

Spółki Projektowe korzystają z finansowania w formie pożyczek wewnątrzgrupowych. Podmiotami udzielającymi pożyczek są Emitent, Gwarant oraz Milovat. 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 pożyczek inwestorskich***

Spółki Projektowe korzystają z finansowania w formie pożyczek pozyskanych od zewnętrznych inwestorów. Podmiotami udzielającymi pożyczek są inwestorzy indywidualni niebędący podmiotami powiązanymi. Środki finansowe pochodzą z ich środków własnych. Pożyczki są oprocentowane zgodnie ze zmiennymi stopami procentowymi.

### ***Finansowanie w formie kredytów***

Przy realizacji projektów Spółki Projektowe Grupy Gwaranta korzystają z finansowania bankowego. Grupa Gwaranta dywersyfikuje podmioty udzielające finansowania w formie kredytów zabezpieczając się tym samym przed uzależnieniem od polityki kredytowej jednej instytucji finansowej. Kredyty bankowe nie są udzielane na rzecz Emitenta.

Na Dzień Prospektu, Spółkom Projektowym zostały udzielone kredyty przez następujące banki: (i) Bank Pekao S.A. (Bank Polska Kasa Opieki S.A.), (ii) PKO Bank Polski S.A., (iii) Santander Bank Polska S.A., (iv) mBank S.A., (v) mBank Hipoteczny S.A. (vi) BNP Paribas Bank Polska S.A., (vii) Raiffeisen Bank Polska S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A., (viii) Deutsche Hypothekenbank (Actien-Gesellschaft). Łączna kwota pozostająca na dzień 31 grudnia 2019 r. do spłaty wynosiła 229.817 tys. EUR oraz 37.005 tys. PLN (przy czym kwoty te nie uwzględniają kwot udzielonych na finansowanie VAT, które są spłacane ze zwrotów VAT).

Zdecydowana większość kredytów udzielonych na rzecz Spółek Projektowych 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. (ii) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. oraz (iii) Tilia Bis sp. z o.o. 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. oraz Tilia Bis sp. z o.o. realizują przychody z inwestycji w PLN.

Kredyty udzielone na rzecz spółek Grupy Gwaranta 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 2009-2019 (do Dnia Prospektu) żadna z gwarancji nie została wykorzystana. 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 125% (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 33.

| Spółka Projektowa   | Instytucja finansująca  | Data spłaty   | Kwota kredytu pozostająca do spłaty na 31 grudnia 2019 (tys. EUR lub tys. PLN) |
|---|---|---|--|
| <b>The Warsaw Hub</b>   |   |   |  |
| Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością The HUB S.K.A. | Konsorcjum Banków: Santander Bank Polska S.A., PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A. | Zapadalność kredytu budowlanego przypada na 30 września 2021 r.; po spełnieniu warunków konwersji zapadalność kredytu inwestycyjnego będzie przypadać na 5 lat od daty konwersji lub na dzień 30 września 2026 r. Ostateczny termin konwersji przypada w dniu 30 września 2021 r. | 145.225 tys. EUR   |
| <b>Synergy Business Park</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.      | BNP Paribas Bank Polska S.A.  | Trzy spłaty w wysokości 1.950 tys. EUR płatne w dniach: (1) 30 września 2019 r., (2) 31 grudnia 2019 r. oraz (3) 31 marca 2020 r.   | 1.950 tys. EUR   |
| <b>Foksal 13/15</b>   |   |   |  |
| Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.   | mBank Hipoteczny S.A.   | Jednorazowa spłata w dniu 21 czerwca 2021 r.  | 25.731 tys. PLN  |
| <b>Bellona Tower</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.    | Santander Bank Polska S.A.  | – w odniesieniu do transzy A kredytu: termin przypadający 60 miesięcy od daty uruchomienia, tj. 21 grudnia 2023 r.;<br>– w odniesieniu do transzy B kredytu: termin przypadający 48 miesięcy od daty uruchomienia, tj. 21 grudnia 2022 r.   | 5.552 tys. EUR   |
| <b>Woloska 24*</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.   | Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft)   | Ostateczna data spłaty oznacza datę przypadającą trzy lata po dacie uruchomienia środków, tj. 18 lipca 2022 r.  | 34.650 tys. EUR  |
| <b>Plac Vogla</b>   |   |   |  |
| Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.    | BNP Paribas Bank Polska S.A.  | Spłata kredytu inwestycyjnego do 26 lutego 2021 r. (konwersja kredytu budowlanego nastąpiła w dniu 7 kwietnia 2016 r.). Ostatnia rata kapitałowa powiększona o ratę balonową, zgodnie z Aneksem nr 8 podpisanym w dniu 8 sierpnia 2018 r.   | 2.265 tys. EUR   |
| <b>Postępu Business Park</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.  | BNP Paribas Bank Polska S.A.  | Zapadalność kredytu w dniu 31 marca 2020 r.   | 9.333 tys. PLN   |
| <b>Nowe Soho</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira SKA      | Santander Bank Polska S.A.  | – w odniesieniu do transzy kredytu A i B: termin przypadający 30 miesięcy od daty uruchomienia, tj. 28 grudnia 2020 r.,<br>– w odniesieniu do transzy kredytu C, D oraz E: termin przypadający 42 miesiące od daty uruchomienia, tj. 28 grudnia 2021 r.                           | 8.100 tys. EUR   |

| <b>Spółka Projektowa</b> | <b>Instytucja finansująca</b>   | <b>Data spłaty</b>  | <b>Kwota kredytu pozostająca do spłaty na 31 grudnia 2019 (tys. EUR lub tys. PLN)</b> |
|--------------------------|---|---|---|
| <b>The Warsaw Unit</b>   |   |   |   |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | Santander Bank Polska S.A., PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A. i TUiR Warta S.A. | Zapadalności kredytu przypada na 30 września 2022 r.; po spełnieniu warunków konwersji kredytu zapadalność kredytu inwestycyjnego będzie przypadać na 3 lata od daty konwersji lub na dzień 30 września 2025 r. Ostateczny termin konwersji przypada na dzień 30 września 2022 r. | 32.075 tys. EUR   |
| <b>Flisac</b>            |   |   |   |
| Tilia Bis Sp. z o.o.     | mBank S.A.  | Termin spłaty kredytu przypada 1 sierpnia 2022 r.   | 1.941 tys. PLN  |
| <b>Razem (tys. EUR)</b>  |   |   | <b>229.817</b>  |
| <b>Razem (tys. PLN)</b>  |   |   | <b>37.005</b>   |

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 z Grupy Gwaranta z tytułu sprzedaży aktywów (patrz „- Poręczenia dotyczące zobowiązań z tytułu sprzedaży aktywów Spółek Projektowych” 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 zaspokożenia (pari-passu).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, łączna wartość zadłużenia finansowego Spółek Projektowych, co do którego Gwarant udzielił poręczeń, wynikająca: (i) z kredytów Spółek Projektowych wynosiła 229.817 tys. EUR oraz 37.005 tys. PLN, a (ii) z obligacji 981.778.100 PLN.

Łączna wartość zadłużenia finansowego, co do którego Gwarant udzielił poręczeń wynosiła 86.915 tys. EUR i 46.339 tys. PLN. Do Dnia Prospektu, dane te nie uległy znaczącym negatywnym zmianom. Maksymalne kwoty poręczeń, których udzielił Gwarant w związku ze zobowiązaniami spółek z Grupy Gwaranta z tytułu sprzedaży aktywów zostały wskazane w tabeli 34 poniżej.

Skonsolidowana wartość aktywów Gwaranta na dzień 30 czerwca 2019 r. wynosiła 1.275 mln EUR (zgodnie ze śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.).

### **Poręczenia dotyczące kredytów udzielonych Spółkom Projektowym**

Tabela 34.

| <b>Spółka Projektowa</b>  | <b>Instytucja finansująca</b>  | <b>Kwota kredytu pozostająca do spłaty na dzień 31 grudnia 2019 (tys. EUR lub tys. PLN)</b> | <b>Poręczenia związane z finansowaniem</b>  |
|---|--|---|---|
| <b>The Warsaw Hub</b>   |  |   |   |
| Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością The HUB S.K.A. | Konsorcjum Banków: Santander Bank Polska S.A., PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. | 145.225 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 7,74 mln 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 |

| <b>Spółka Projektowa</b>  | <b>Instytucja finansująca</b>   | <b>Kwota kredytu pozostająca do spłaty na dzień 31 grudnia 2019 (tys. EUR lub tys. PLN)</b> | <b>Poręczenia związane z finansowaniem</b>   |
|---|---|---|--|
| <b>Synergy Business Park</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.    | BNP Paribas Bank Polska S.A.  | 1.950 tys. EUR  | porównania kosztów w przypadku roszczeń 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  |
| <b>Foksal 13/15</b>   |   |   |  |
| Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. | mBank Hipoteczny S.A.   | 25.731 tys. PLN   | Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 28,2 mln PLN  |
| <b>Bellona Tower</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.  | Santander Bank Polska S.A.  | 5.552 tys. EUR  | Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 5.7 mln EUR   |
| <b>Włoska 24</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A  | Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft)   | 34.650 tys. EUR   | Zobowiązanie do uzupełnienia niedoboru z tytułu płatności kwot czynszów do całkowitej kwoty nieprzekraczającej 3,0 mln EUR.  |
| <b>Plac Vogla</b>   |   |   |  |
| Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.  | BNP Paribas Bank Polska S.A.  | 2.265 tys. EUR  | Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 6,5 mln EUR.  |
| <b>Nowe Soho</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira SKA    | Santander Bank Polska S.A.  | 8.100 tys. EUR  | Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 8,1 mln EUR.  |
| <b>Postępu Business Park</b>  |   |   |  |
| Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu SKA   | Bank BNP Paribas S.A.   | 9.333 tys. PLN  | Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 18,2 mln PLN.   |
| <b>The Warsaw Unit</b>  |   |   |  |
| Apollo Invest Sp. z o.o.  | Santander Bank Polska S.A., PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A. i TUiR Warta S.A. | 32.075 tys. EUR   | Poręczenie zapłaty kosztów z tytułu zabezpieczenia stopy procentowej (w tym saldo zamknięcia, odsetki, prowizje, opłaty) do kwoty 15 mln EUR; zobowiązanie do pokrycia przekroczonych kosztów do kwoty 23.693 mln EUR; zobowiązanie do wniesienia wkładu własnego w przypadku, gdy jakkolwiek kwota kapitałów własnych nie zostanie wniesiona do czasu niezbędnego do terminowego zakończenia projektu lub fazy projektu zgodnie z harmonogramem prac; poręczenie zapłaty na rzecz agenta zabezpieczeń wskazanej kwoty w przypadku niedoboru DSCR; zobowiązanie do zapłaty na rzecz agenta zabezpieczeń kwoty potencjalnego roszczenia |

| Spółka Projektowa       | Instytucja finansująca | Kwota kredytu pozostająca do spłaty na dzień 31 grudnia 2019 (tys. EUR lub tys. PLN) | Poręczenia związane z finansowaniem  |
|-------------------------|------------------------|--|--|
|                         |                        |  | (bez ograniczeń) w przypadku roszczeń wykonawców, podwykonawców, najemców, władz administracyjnych, gminy lub innych organów lub dostawców mediów; poręczenie wniesienia kwoty stanowiącej kwotę kosztu zakończenia projektu; gwarancja pokrycia kosztów operacyjnych do kwoty 20 mln PLN; poręczenie zapłaty kwoty do 2,454,800 EUR w przypadku braku kwot wymaganych do pełnego osiągnięcia poziomu wskaźników ICR/DSCR; zobowiązanie do pokrycia każdej kwoty długu podporządkowanego w przypadku skierowania przez podporządkowanego wierzyciela roszczeń. |
| <b>Flisac</b>           |                        |  |  |
| Tilia Bis Sp. z o.o.    | mBank S.A.             | 1.941 tys. EUR   | Gwarancja ważna do momentu wygaśnięcia kredytu (do 3,5% całkowitego budżetu z wyłączeniem gruntów i rezerwy na nieprzewidziane wydatki).   |
| <b>Razem (tys. EUR)</b> |                        | <b>229.817</b>   |  |
| <b>Razem (tys. PLN)</b> |                        | <b>37.005</b>  |  |

Źródło: Emitent.

#### Poręczenia stanowiące zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez Emitenta

Poniższa tabela przedstawia poręczenia udzielone przez Gwaranta w związku z obligacjami wyemitowanymi przez Emitenta.

Tabela 35.

| Rodzaj finansowania   | Wartość nominalna obligacji pozostających do wykupu na Dzień Prospektu (PLN) | Poręczenia związane z finansowaniem  |
|---|--|--|
| <b>W ramach IV programu publicznych emisji do 350.000.000 PLN</b> |  |  |
| Obligacje Serii PPE .....   | 29.865.000 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 odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.                       |
| Obligacje Serii PPF .....   | 10.000.000 PLN   |  |
| Obligacje Serii PPG.....  | 28.878.600 PLN   |  |
| Obligacje Serii PPH.....  | 30.000.000 PLN   |  |
| Obligacje Serii PPI.....  | 49.600.000 PLN   |  |
| Obligacje Serii PPJ.....  | 18.550.000 PLN   |  |
| Obligacje Serii PPK.....  | 24.581.500 PLN   |  |
| Obligacje Serii PPL .....   | 35.000.000 PLN   |  |
| <b>W ramach V programu publicznych emisji do 400.000.000 PLN</b>  |  |  |
| Obligacje Serii PF .....  | 113.700.000 PLN  | Poręczenie wierzytelności 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.....   | 145.854.000 PLN  |  |
| Obligacje Serii PH.....   | 42.830.000 PLN   |  |
| Obligacje Serii PI .....  | 19.083.000 PLN   |  |
| Obligacje Serii PJ .....  | 9.080.000 PLN  |  |
| Obligacje Serii PM .....  | 30.000.000 PLN   |  |
| Obligacje serii PN .....  | 24.756.000 PLN   |  |
| <b>W ramach VI programu publicznych emisji do 400.000.000 PLN</b> |  |  |
| Obligacje Serii PPM.....  | 35.000.000 PLN   | Poręczenie wierzytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach VI Programu Emisji Obligacji maksymalnej kwoty 720.000.000 PLN. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN. |
| Obligacje Serii PPN.....  | 25.000.000 PLN   |  |

| Rodzaj finansowania  | Wartość nominalna obligacji<br>pozostających do wykupu<br>na Dzień Prospektu<br>(PLN) | Poręczenia związane z finansowaniem   |
|--|---|---|
| <b>W ramach VII programu publicznych emisji do 400.000.000 PLN</b> |   |   |
| Obligacje Serii PK.....  | 140.000.000 PLN   | Poręczenie wierzycelności z obligacji do wyemitowanych w ramach VII Programu Emisji Obligacji maksymalnej kwoty 720.000.000 PLN. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN. |
| Obligacje Serii PL.....  | 50.000.000 PLN  |   |
| Obligacje Serii PO.....  | 85.000.000 PLN  |   |
| Obligacje Serii PP.....  | 35.000.000 PLN  |   |
| Obligacje Serii PR.....  | 30.000.000 PLN  |   |
| Obligacje Serii PQ.....  | 14.889.000 PLN  |   |
| <b>Razem (w PLN)</b>   | <b>1.026.667.100 PLN</b>  |   |

Źródło: Emitent.

W ramach VIII programu publicznych emisji obligacji do 350.000.000 PLN objętego niniejszym prospektem Gwarant ustanowił poręczenie do maksymalnej kwoty 630.000.000 PLN. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach VIII programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.

Kwota wyemitowanych obligacji i ilość emisji w ramach poszczególnych programów jest uzależniona od czynników takich jak popyt na obligacje ze strony inwestorów, warunków rynkowych, możliwości pozyskania dodatkowego finansowania bankowego i dostępności środków własnych. Obligacje stanowią jedynie jedną z opcji pozyskiwania kapitału na realizację inwestycji jakie stosuje Emitent. Pozyskanie finansowania jest również uzależnione od bieżących potrzeb w związku z realizacją inwestycji.

W 2019 r. działalność Grupy Gwaranta była finansowana w mniejszym stopniu ze środków pozyskanych w ramach VI Programu Emisji. Emitent w 2019 r. wykorzystuje dostępne limity w ramach istniejących innych programów emisji obligacji. Projekty Grupy Gwaranta były ponadto finansowane kredytami bankowymi i wkładem własnym.

#### *Poręczenia dotyczące zobowiązań z tytułu sprzedaży aktywów Spółek Projektowych*

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 z tytułu sprzedaży aktywów Spółek Projektowych.

Tabela 36. Poręczenia Gwaranta zabezpieczające zobowiązania spółek z Grupy Gwaranta

| <b>Projekt</b>              | <b>Umowa/ugoda</b>                          | <b>Przedmiot poręczenia</b>  | <b>Kwota poręczenia</b>  |
|-----------------------------|---|--|--|
| <b>Senator</b>              | umowa poręczenia z 22 maja 2013 r.          | zobowiązanie do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych   | do 4.092.137 EUR do 22 listopada 2023 r.   |
| <b>Mokotów Nova</b>         | umowa poręczenia z 12 września 2013 r.      | zobowiązanie do usunięcia wad w pracach budowlanych  | do 4 mln EUR (zmniejszane co roku o 0,2 mln EUR przez pierwsze 5 lat, a po pierwszych 5 latach do 3 mln EUR do 30 kwietnia 2022 r.   |
| <b>T-Mobile Office Park</b> | umowa poręczenia z 19 sierpnia 2014 r.      | zobowiązania z „Master Lease” za najem miejsc parkingowych niewynajętych w dacie sprzedaży   | do 3.742.250,40 EUR do 18 sierpnia 2021 r.   |
| <b>Przystanek mBank</b>     | umowa gwarancyjna 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;<br>zobowiązanie do naprawienia szkody z tytułu przekazania powierzchni najemcom, usuwania usterek oraz inne zapewnienia i zobowiązania określone w umowie sprzedaży i dokumentach transakcyjnych. | kwota poręczenia ograniczona:<br>(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,<br>(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,<br>(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. |

| <b>Projekt</b>       | <b>Umowa/ugoda</b>  | <b>Przedmiot poręczenia</b>  | <b>Kwota poręczenia</b>  |
|----------------------|---|--|--|
| <b>.big (Kraków)</b> | umowa zabezpieczeń z dnia 17 stycznia 2019 r.                                       | <p><b>I.</b> zobowiązania Ghelamco 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. z tytułu umowy sprzedaży przedsiębiorstwa zawartej pomiędzy Ghelamco 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. (sprzedający) a BIG Kraków Real Estate sp. z o.o. z dnia 17 stycznia 2019 r.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- z tytułu naruszenia oświadczeń i zapewnień przez sprzedającego;</li> <li>- do naprawienia szkody zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży przedsiębiorstwa;</li> <li>- z tytułu braku zapewnienia ustanowienia zabezpieczenia przez Ghelamco Poland sp. z o.o.</li> <li>- z tytułu korekty ceny wskazanej w umowie definitywnej sprzedaży przedsiębiorstwa;</li> <li>- z tytułu płatności kary umownej wskazanej w umowie sprzedaży przedsiębiorstwa.</li> </ul> <p><b>II.</b> zobowiązania Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. wynikające z umowy gwarancji czynszu z dnia 17 stycznia 2019 roku zawartej pomiędzy Ghelamco GP 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. (gwarant), a BIG Kraków Real Estate sp. z o.o. (beneficjent) w zakresie płatności za niewynajęte powierzchnie biurowe, niewynajęte powierzchnie magazynowe oraz niewynajęte miejsca parkingowe</p> | <p>4,934,236.35 EUR stanowiące 15% ceny do dnia 17 lutego 2022 r.</p> <p>Beneficjent jest uprawniony do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) przeniesienia praw pod umową zabezpieczeń na instytucje finansujące beneficjenta, oraz</li> <li>(ii) przeniesienia praw i obowiązków pod umową zabezpieczeń, jednakże tylko w odniesieniu do zabezpieczonych zobowiązań dotyczących umowy gwarancji czynszu na rzecz przyszłych właścicieli nieruchomości, pod warunkiem, że tacy właściciele zaakceptują przeniesienie praw i obowiązków z tytułu umowy gwarancji czynszu.</li> </ul> <p>460 tys. EUR od 18 stycznia 2022 r. do 17 kwietnia 2024 r.</p> |
| <b>Wronia 31</b>     | umowa gwarancji czynszu z dnia 26 kwietnia 2019 r.                                  | względem sprzedanej spółki (Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.) za prawidłowe i terminowe wykonanie zobowiązań Laboka Holdings Limited o charakterze pieniężnym, z tytułu zobowiązań spółki Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A., określonych w umowie gwarancji czynszu;  | 3.5 mln EUR do 26 kwietnia 2024 r.   |
|                      | gwarancja korporacyjna – umowa sprzedaży udziałów – z dnia 26 kwietnia 2019 r.      | odpowiedzialność za zobowiązania Laboka Holdings Limited za szkody poniesione przez kupującego, w sytuacji gdy zapewnienia Laboka złożone w umowie sprzedaży okażą się nieprawdziwe;   | <p>11.1 mln EUR do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 26 października 2020 r. – w odniesieniu do gwarancji innych sprzedawców;</li> <li>(ii) 31 grudnia 2025 r. – w odniesieniu do gwarancji podatkowych sprzedawcy;</li> <li>(iii) Upływu 6 miesięcy od zakończenia postępowania rozpoczętego przez m.st. Warszawa, Dzielnica Wola o sygn. UD-XVII-WGN-GN.6725.29.2018.ATO tj. od wydania ostatecznej niezaskarżalnej decyzji lub orzeczenia sądu – w przypadku „Specific Indemnification”.</li> </ul>   |
|                      | gwarancja korporacyjna – umowa indemnifikacji podatkowej z dnia 26 kwietnia 2019 r. | Za prawidłowe i terminowe wykonanie przez sprzedającego nr 2 zobowiązań pieniężnych z tytułu indemnifikacji podatkowej zawartej w umowie indemnifikacji podatkowej z dnia 26 kwietnia 2019 r. (w tym za szkody, kary umowne oraz zwrot kosztów).   | 2.5 mln EUR do 31 grudnia 2025 r.  |
| <b>RAZEM (w EUR)</b> |   |  | <b>41.868.623,75 EUR</b>   |

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 37.

| 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 | 1 grudnia 2011 r. do 30 września 2013 r.<br>oraz od 10 listopada 2015 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.

Wysokość miesięcznego wynagrodzenia członków zarządu Emitenta jest stała i została ustalona na podstawie uchwał Zgromadzenia Wspólników 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 1993 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 23 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 Neuville**

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 Nadzorcza**

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.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Rady Nadzorczej, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

Tabela 38.

| 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.  | Agnieszka Słomka-Gołębiowska** | Członek Rady Nadzorczej            | 22 stycznia 2020 r.                          | czas nieoznaczony            |

\* Uchwała powołująca członka Rady Nadzorczej weszła w życie w dniu rejestracji zmiany Nowej Umowy Spółki tj. 14 maja 2018 r.

\*\* ze względu na śmierć Michała Rumińskiego w dniu 26 listopada 2019 r. ustało jego członkostwo w Radzie Nadzorczej. W miejsce Michała Rumińskiego została powołana w dniu 22 stycznia 2020 r. Agnieszka Słomka-Gołębiowska.

Źródło: Emitent.

Poniżej przedstawione zostały informacje dotyczące kwalifikacji i doświadczenia zawodowego obecnych członków Rady Nadzorczej Emitenta.

### ***Frixos Savvides***

Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta

Pełnił funkcję prezesa Cypryjskiego Stowarzyszenia Handlu Międzynarodowego. 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 Savvides & 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.

### ***Jarosław Myjak***

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta oraz członek Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta

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 m.in. dla spółek z branży deweloperskiej w tym w formie kredytów i obligacji oraz obejmowaniu udziałów w kapitale zakładowym.

Jarosław Myjak jest również członkiem komitetu audytu, a także przewodniczącym komitetu audytu spółki giełdowej. Pełnił także funkcję wiceprezesa i 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 z siedzibą w Poznaniu, w ramach wykonywanych kompetencji, regularnie dokonuje analiz rynku nieruchomości i raportów branżowych.

### ***Philippe Pannier***

Członek Rady Nadzorczej Emitenta oraz Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta

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. W związku z pełnioną funkcją Dyrektora Finansowego całej Grupy Ghelamco od ponad 25 lat, Philippe Pannier zdobył bogate i wieloletnie doświadczenie w zakresie rachunkowości i audytu, zgromadzone poprzez sprawowanie kontroli nad rachunkowością i finansami całej Grupy Ghelamco, a także współpracę z audytorami, również na poziomie całej Grupy Ghelamco.

### ***Agnieszka Słomka-Gołębiowska***

Członek Rady Nadzorczej Emitenta oraz Przewodnicząca Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta

Agnieszka Słomka-Gołębiowska jest absolwentką kierunku Bankowości i Finansów (w tym programu z rachunkowości finansowej i zarządczej) oraz Zarządzania (kierunek CEMS) Szkoły Głównej Handlowej i Copenhagen Business School, doktorem nauk ekonomicznych, absolwentką programu Harvard Business School & IESE pod tytułem ‘Value Creation Through Effective Boards’. Ukończyła program MBA organizowany przez French Management Institute w Warszawie. Agnieszka Słomka-Gołębiowska jest profesorem w Katedrze Międzynarodowych Studiów Porównawczych SGH. W latach 2000 – 2002 pracowała w firmie audytorskiej Arthur Andersen, gdzie ukończyła liczne szkolenia w zakresie rewizji finansowej i audytu. W roku 2006 powierzono jej rolę Dyrektora Departamentu Prywatyzacji w Agencji Rozwoju Przemysłu, gdzie odpowiadała do roku 2009 za nadzór właścicielski. W latach 2006-2008 pełniła funkcję

wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej spółki Bumar oraz w 2006 Członka Rady Nadzorczej firmy Cenzin. W latach 2008-2014 piastowała mandat członka Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu w Banku BPH. W latach 2018-2019 Agnieszka Słomka-Gołębiowska pełniła funkcję wiceprzewodniczącej Rady Nadzorczej TransEU. Od 2014 roku jest Członkiem Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu mBank S.A. Od 2017 roku jest Członkiem Komitetu Audytu przy United Nations World Food Program – WFP. Od 2019 roku pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu spółki Budimex S.A. W swojej roli członka Komitetów Audytu dużych spółek publicznych, w tym instytucji finansowych, zajmuje się zagadnieniami dotyczącymi monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej oraz systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, a także monitorowaniem systemu zarządzania zgodnością (compliance). Doświadczenie Pani Agnieszki Słomka-Gołębiowskiej w zakresie rachunkowości obejmuje w szczególności:

- Przegląd i dyskusja z zarządami spółek, a także audytorem zewnętrznym nad sprawozdaniami finansowymi, m.in. takich kwestii jak: otoczenia spółki i całej branży oraz związane z tym ryzyka, różnice pomiędzy planowanymi a bieżącymi wynikami finansowymi, płynność finansowa spółki; sprawdzenie i dyskusja nad istotnymi korektami do sprawozdania finansowego zbadanego przez audytora;
- Badanie rzetelności informacji finansowych publikowanych przez spółkę, w szczególności przegląd zasadności i ciągłości zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę i jej grupę kapitałową;
- Omówienie transakcji i zdarzeń wyjątkowych czy złożonych, jak odzwierciedlono je w księgach spółki;
- Przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej wynikających z nowych regulacji lub nowych zdarzeń w spółce;
- Przegląd systemu rachunkowości zarządczej;
- Monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej przez audytora zewnętrznego.

Od 2005 roku jest Członkiem Polskiego Instytutu Dyrektorów, który był inicjatorem i promotorem Dobrych Praktyk spółek notowany na giełdzie. Jest członkiem założycielem rady ekspertów Forum Rad Nadzorczych powołanym we współpracy z PwC i SEG, przygotowujących seminaria i szkolenia dla profesjonalnych członków Rad Nadzorczych i Komitetów Audytu. Współpracuje z Instytutem Rachunkowości i Podatków, upowszechniając najbardziej aktualną wiedzę dotyczącą funkcjonowania organów spółek publicznych, w tym Komitetów Audytu. Zasiada w Kapitulie Konkursu GPW na najlepsze oświadczenie spółki giełdowej o ładzie korporacyjnym. W 2019 roku otrzymała nagrodę Osobowość Corporate Governance.

## 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.

| Lp. | Imię i nazwisko               | Funkcja                            | Data pierwszego powołania do Rady Nadzorczej | Data upływu obecnej kadencji |
|-----|-------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------|
| 1.  | Agnieszka Słomka-Gołębiowska* | Przewodnicząca Komitetu Audytu     | 22 stycznia 2020 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            |

\* ze względu na śmierć Michała Rumińskiego w dniu 26 listopada 2019 r. ustało jego członkostwo w Komitecie Audytu. W miejsce Michała Rumińskiego została powołana w dniu 22 stycznia 2020 r. Agnieszka Słomka-Gołębiowska.

Źródło: Emitent.

Na Dzień Prospektu Agnieszka Słomka-Gołębiowska – Przewodnicząca 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 Agnieszka Słomka-Gołębiowska posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 129 ust.1 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Philippe Pannier oraz Jarosław Myjak posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent.

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, (vii) opracowywanie „Polityki wyboru biegłego rewidenta/firmy audytorskiej do przeprowadzania badań sprawozdań finansowych Emitenta”, (viii) opracowywanie „Procedury przeprowadzania wyboru biegłego rewidenta/firmy audytorskiej 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.

### ***System kontroli wewnętrznej Emitenta i Grupy Gwaranta***

Grupa Gwaranta nie ma ukonstytuowanej komórki audytu wewnętrznego. Nadzór, kontrola wewnętrzna, zarządzanie ryzykiem oraz audyt wewnętrzny są przeprowadzane przez Zarząd przy współudziale audytora zewnętrznego, jak również w przypadku Emitenta przez Komitet Audytu i Radę Nadzorczą.

Powyższe obszary podlegają także systemowi kontroli w ramach Działu Compliance (powołanego w ramach Grupy Ghelamco w Polsce).

Komitet Audytu monitoruje na bieżąco skuteczność systemu, o którym mowa wyżej, w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane mu bezpośrednio przez Zarząd oraz Compliance Officer'a (powołanego w ramach Grupy Ghelamco w Polsce).

Do kompetencji Komitetu Audytu należy w szczególności:

- monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowania skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
- monitorowania 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,
- 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,
- 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 w procesie badania,
- dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem u Emitenta, po przeprowadzeniu przez Komitet oceny zagrożeń i zabezpieczeń jego niezależności,
- opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem,
- przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawach dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich,
- przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej u Emitenta.

Posiedzenia Komitetu Audytu odbywają się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż dwa razy do roku, w terminach ustalonych przez Przewodniczącego Komitetu Audytu. Komitet Audytu składa Radzie Nadzorczej coroczne sprawozdania ze swojej działalności.

Emitent korzysta z wyodrębnionego w strukturze organizacyjnej Grupy Ghelamco Działu Finansowego, którego celem jest dbałość o rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej spółek Grupy Gwaranta jak i Emitenta. W ramach ww. działu wydzielona została odrębna jednostka, tj. Dział Księgowości, odpowiedzialny głównie za

rachunkowość i księgowość oraz sprawozdawczość finansową. Dział wdraża i systematycznie aktualizuje politykę rachunkowości Emitenta do obowiązujących zasad rachunkowości. Pozostałe zadania Działu Księgowości obejmują prowadzenie ksiąg rachunkowych oraz terminowe sporządzanie sprawozdań finansowych, w tym rocznego i półrocznego sprawozdania finansowego. Zakres informacji finansowych przekazywanych w ramach sprawozdawczości finansowej przygotowywany jest wspólnie z innymi działami Grupy Ghelamco.

Bazę danych do sporządzania raportów stanowią dane pozyskane z systemów informatycznych. Dane pobierane z wymienionych systemów są następnie odpowiednio przetwarzane, grupowane i weryfikowane z bilansem głównym. W celu zminimalizowania ryzyka wystąpienia błędów stosowane są mechanizmy kontrolne, takie jak weryfikacja bieżąca, formuły walidacyjne czy sprawdzenie zgodności danych wykorzystywanych do sporządzania sprawozdawczości ostrożnościowej z danymi bilansowymi wykazanymi w sprawozdawczości finansowej. Dodatkowo, kontrola dostępu oraz wielostopniowa autoryzacja funkcjonuje na każdym etapie sporządzania sprawozdania finansowego, począwszy od wprowadzania danych źródłowych, poprzez przetwarzanie danych, aż do generowania informacji wyjściowych. W zakresie sporządzania sprawozdań finansowych system kontroli wewnętrznej oparty jest na przejrzystym podziale zadań i obowiązków osób odpowiedzialnych za przygotowanie oraz sprawdzenie sprawozdań finansowych Emitenta.

Do zadań Działu Księgowości należy również koordynowanie prac w zakresie sporządzenia rocznego i półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta. Dział współpracuje z biegłym rewidentem w zakresie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

W Dziale Księgowości prowadzone są kontrole według rocznego planu przygotowania sprawozdania finansowego określające zakres testowanych czynności, osobę odpowiedzialną za przeprowadzenie testu oraz częstotliwość i sposób jej prowadzenia.

Kontroli podlegają m.in.:

- sporządzanie bilansów, sprawozdań finansowych i raportów z wykorzystania środków z emisji obligacji (poprzez weryfikację poprawności sporządzenia wybranego sprawozdania czy raportu),
- wyliczania rezerw podatkowych (poprzez weryfikację poprawności wyliczeń oraz sprawdzenie dokumentów ze stanami księgowymi).

Grupa Gwaranta nie ma ukonstytuowanej komórki audytu wewnętrznego, zatem nadzór i kontrola są przeprowadzane przez Zarząd przy współudziale audytora zewnętrznego, jak również w przypadku Emitenta, przez Komitet Audytu i Radę Nadzorczą. Procesy księgowe, ład korporacyjny, system sprawozdawczości finansowej, wiarygodność i rzetelność informacji finansowych i operacyjnych, należności i zobowiązania, w tym wobec podmiotów publicznoprawnych są objęte weryfikacją przez kierownictwa Działu Księgowości i Zarząd.

Zgodność z prawem podlega także systemowi kontroli Działu Compliance (powołanemu w ramach Grupy Ghelamco w Polsce).

System sprawozdawczości finansowej podlega ocenie przez niezależnego audytora zewnętrznego badającego sprawozdanie finansowe Emitenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności przegląd półrocznego sprawozdania finansowego oraz badania sprawozdania rocznego. Wyboru niezależnego biegłego rewidenta dla Emitenta dokonuje Rada Nadzorczą, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, w oparciu o polityki przyjęte przez te organy, co dodatkowo zapewnia spójność i jednolitość stosowanych zasad sprawozdawczych.

Jednym z obowiązków niezależnego biegłego rewidenta jest ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej, w tym także w zakresie sprawozdawczości finansowej. Biegły rewident zarówno za rok ubiegły, jak i za lata wcześniejsze pozytywnie ocenił funkcjonujący u Emitenta system kontroli wewnętrznej.

Po zakończeniu badania przez audytora sprawozdania finansowe przesyłane są Radzie Nadzorczej Emitenta, która dokonuje ich oceny w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Ponadto do głównych zadań Komitetu Audytu należy wspomaganie Rady Nadzorczej w sprawowaniu nadzoru finansowego oraz dostarczanie Radzie Nadzorczej informacji i opinii pozwalających sprawnie podjąć właściwe decyzje w zakresie sprawozdawczości finansowej, kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, a także zapewnienie niezależności i obiektywizmu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Jest to jednostka powołana przez Radę Nadzorczą w celu zapewnienia jej wsparcia w zakresie nadzoru oraz kontroli nad przedmiotowymi obszarami.

Emitent na bieżąco monitoruje zmiany zachodzące w przepisach i regulacjach zewnętrznych związanych ze sporządzaniem sprawozdań, a następnie na tej podstawie aktualizuje wewnętrzne regulacje, a w razie potrzeby, dostosowuje systemy informatyczne oraz narzędzia wspomagające sprawozdawczość. Dzięki temu Komitet Audytu Rady Nadzorczej Emitenta otrzymuje informacje o najistotniejszych zmianach w polityce rachunkowości. Komitetowi Audytu przedstawiany jest również szczegółowo raport roczny wraz z sprawozdaniem finansowym Emitenta oraz sprawozdaniem

Zarządu z działalności Emitenta. Członkowie Komitetu Audytu otrzymują także na bieżąco informacje o wynikach zakończonych badań audytowych.

Rada Nadzorcza zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta wraz z raportem biegłego rewidenta, jak również zatwierdza politykę informacyjną Emitenta w zakresie adekwatności kapitałowej oraz innych informacji podlegających ogłoszeniu.

Ponadto dla zapewnienia jednolitości i spójności stosowanych zasad rachunkowości oraz w celu maksymalizacji bezpieczeństwa podatkowego wszystkie nowe i nietypowe transakcje są konsultowane na poziomie Grupy z zewnętrznymi doradcami z renomowanych firm audytorskich i/lub podatkowych.

Rada Nadzorcza wyodrębniła w swoich ramach Komitet Audytu, do którego głównych zadań należy wspomaganie Rady Nadzorczej w sprawowaniu nadzoru finansowego oraz dostarczanie Radzie Nadzorczej informacji i opinii pozwalających sprawnie podjąć właściwe decyzje w zakresie sprawozdawczości finansowej, kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, a także zapewnienie niezależności i obiektywizmu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Powyższe pozwala Radzie Nadzorczej na dokonanie oceny sprawozdania finansowego Emitenta oraz sprawne i rzetelne sprawowanie nadzoru nad obszarami sprawozdawczości finansowej, kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

Audytór zewnętrzny Emitenta wydał opinię bez zastrzeżeń do sprawozdania finansowego sporządzonego przez Emitenta za rok 2018 oraz lata poprzednie, nie wskazując w swoich opiniach na istotne nieprawidłowości w kontrolach wewnętrznych Emitenta.

Emitent utrzymuje systemy zarządzania ryzykiem oraz nadzoru odpowiednie do jego wielkości oraz rodzaju i skali prowadzonej przez Emitenta działalności. Za wdrożenie i utrzymanie skutecznego systemu zarządzania ryzykiem odpowiada Zarząd Emitenta. Osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu.

Kluczowe obszary ryzyka są na bieżąco identyfikowane są przez podmioty Grupy Gwaranta i Emitenta. Tymi procesami objęte są ryzyka uznawane przez podmioty Grupy Gwaranta i samego Emitenta za trwale istotne lub takie, które są potencjalnie istotne tj. mogą zostać uznane w danym momencie czasowym za istotne dla możliwości realizacji zobowiązań.

*Ryzyko kredytowe, w tym:*

- ocenę zdolności Spółek Projektowych Grupy Gwaranta do terminowej realizacji zobowiązań wobec Emitenta,
- szacunek potencjalnych odpisów aktualizujących (rezerw celowych) na poszczególne ekspozycje pożyczkowe.

*Ryzyko koncentracji i zaangażowania środków mierzone poprzez:*

- analizę wykorzystania limitów wykorzystania środków pozyskanych z emisji obligacji na poszczególne projekty realizowane przez podmioty z Grupy Gwaranta w tym poziomie koncentracji środków zainwestowanych w jeden projekt określonych w warunkach emisji poszczególnych serii obligacji.

*Ryzyko płynności mierzone poprzez:*

- analizę wskaźników płynności dla Emitenta i podmiotów z Grupy Gwaranta,
- analizę luki skumulowanej płynności w poszczególnych przedziałach czasowych,
- analizę przyszłych urealnionych przepływów pieniężnych wynikających z możliwych terminów zapadalności aktywów i zobowiązań.

*Ryzyko braku zgodności mierzone poprzez:*

- jakościową ocenę zgodności działań Emitenta z przepisami prawa, normami wewnętrznymi oraz standardami działania grupy kapitałowej do której należy Emitent.

*Ryzyko reputacji, którego pomiar odbywa się poprzez jakościową ocenę:*

- produktów i usług świadczonych przez podmioty Grupy Gwaranta w porównaniu do jakości analogicznych produktów i usług oferowanych przez konkurencję,
- postrzegania działalności Grupy Gwaranta i Emitenta przez jego klientów,
- analizy ocen działalności Emitenta dokonywanych przez m.in. biegłego rewidenta, instytucje i organy nadzorcze, czy inne zewnętrzne podmioty i instytucje mające lub mogące mieć wpływ na działalność i wyniki Emitenta,

- zgodności poszczególnych celów i zadań cząstkowych realizowanych przez podmioty Grupy Gwaranta z celami strategicznymi.

*Ryzyko biznesowe (w tym ryzyko strategiczne wraz z ryzykiem zmian warunków makroekonomicznych mierzone poprzez ocenę wpływu niżej wymienionych czynników na przyszłe wymogi kapitałowe bądź poziom dostępnych zasobów finansowych):*

- zmiany PKB, potencjalne spowolnienie gospodarcze,
- analizę potencjalnej podaży i popytu na rynku nieruchomości na którym działają spółki z Grupy Gwaranta,
- zmiany rynkowych stóp procentowych,
- zmiany rynkowych kursów walutowych,
- zmian poziomu bezrobocia,
- zmiany poziomu inflacji.

*Ryzyko nadmiernej dźwigni finansowej, którego pomiar dokonywany jest:*

- poziom wskaźnika dźwigni finansowej i LTV na poziomie Grupy Gwaranta i dla Emitenta.

Rada Nadzorcza Emitenta monitoruje efektywność zarządzania obszarami ryzyka poprzez:

- ocenę działań Zarządu Emitenta w zakresie kontroli nad działalnością Emitenta pod kątem skuteczności i zgodności,
- dokonywanie przeglądu raportów Zarządu Emitenta na temat rodzajów oraz istotności ryzyka, na jakie narażony jest Emitent, w szczególności nadzór nad zgodnością podejmowanego ryzyka ze strategią działania i planem finansowym,
- zatwierdzanie procedur dotyczących szacowania kapitału wewnętrznego, zarządzania kapitałem oraz planowania kapitałowego,
- nadzór nad procesem zarządzania ryzykiem braku zgodności, zatwierdzanie kluczowych założeń polityki Emitenta w tym zakresie.

Rada Nadzorcza, Komitet Audytu i Zarząd Emitenta otrzymują obiektywną, wiarygodną informację na temat funkcjonowania wyżej wskazanych procesów wraz z rekomendacjami, których celem jest usprawnienie procesów, czy też działalności operacyjnej pod względem skuteczności, bezpieczeństwa, etc.

Grupa Gwaranta nie ma ukonstytuowanej komórki audytu wewnętrznego.

Podmioty odpowiedzialne na bieżąco raportują Komitetowi Audytu oraz Radzie Nadzorczej o kwestiach związanych z audytem wewnętrznym.

Rada Nadzorcza monitoruje efektywność realizacji funkcji audytu wewnętrznego poprzez kontrolę raportu Zarządu Emitenta oraz Compliance Officer'a (powołanego w ramach Grupy Ghelamco w Polsce) z wdrażania polityki zgodności (compliance), zadawanie dodatkowych pytań, żądanie wyjaśnień oraz wydawanie zaleceń w tym zakresie. Rada Nadzorcza kontruje zastosowanie się Zarządu Emitenta oraz Compliance Officer'a do powyższych zaleceń.

Podstawowe procedury zapewniające Radzie Nadzorczej i Komitetowi Audytu monitorowanie i nadzór nad działalnością Emitenta, to:

- Umowa spółki Emitenta,
- Regulamin Rady Nadzorczej Emitenta,
- Regulamin Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Emitenta,
- Procedura wyboru biegłego rewidenta,
- Polityka wyboru biegłego rewidenta,
- Polityka świadczenia usług dodatkowych.

Działalność Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu unormowana jest przepisami wewnętrznymi, zgodnymi z zewnętrznymi unormowaniami, w tym Kodeksu Spółek Handlowych, Ustawy o rachunkowości, Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE, standardami rekomendowanymi

dla systemu zarządzania zgodnością w zakresie przeciwdziałania korupcji oraz systemu ochrony sygnalistów w spółkach notowanych na rynkach organizowanych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta przy wsparciu Komitetu Audytu. Rada podejmuje uchwały lub wydaje opinie w sprawach zastrzeżonych do jej kompetencji stosownie do postanowień Umowy Spółki Emitenta oraz regulaminów wewnętrznych. Ponadto Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w najważniejszych aspektach działalności Emitenta. Zarząd Emitenta jest w stałym kontakcie z Radą Nadzorczą. Wszystkie istotne sprawy związane z działalnością Emitenta są przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej, które odbywają się na wniosek Zarządu Emitenta lub samej Rady Nadzorczej. Na bieżąco Emitent przysyła wszystkim członkom Rady Nadzorczej materiały dotyczące istotnych kwestii. W posiedzeniach Rady Nadzorczej biorą udział zaproszeni przez Zarząd pracownicy Emitenta, jak również audytorzy zewnętrzni.

Emitent nie posiada komitetu ds. wynagrodzeń.

## **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 czterech dyrektorów.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Zarządu Gwaranta (dyrektorów), pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

*Tabela 40.*

| <b>Lp.</b> | <b>Imię i nazwisko</b> | <b>Funkcja</b>           | <b>Data pierwszego powołania do Zarządu</b> | <b>Data upływu obecnej kadencji</b> |
|------------|------------------------|--------------------------|---|-------------------------------------|
| 1.         | Eva Agathangelou       | Dyrektor/Członek Zarządu | 22 listopada 2012 r.                        | czas nieoznaczony                   |
| 2.         | Frixos Savvides        | Dyrektor/Członek Zarządu | 22 listopada 2012 r.                        | czas nieoznaczony                   |
| 3.         | Christakis Klerides    | Dyrektor/Członek Zarządu | 1 września 2018 r.                          | czas nieoznaczony                   |
| 4.         | Stavros Stavrou        | Dyrektor/Członek Zarządu | 1 września 2018 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 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. Pełnił również funkcję prezesa Cypryjskiego Stowarzyszenia Handlu Międzynarodowego. Wcześniej pełnił funkcję Partnera Zarządzającego w Savvides & 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 żegluga.

Ukończył Poultney College London oraz Walbrook College London oraz jest członkiem Institute of Chartered Accountants in England and Wales.

### ***Christakis Klerides***

Dyrektor i członek zarządu Granbero Holdings Ltd

Biegły rewident posiadający uprawnienia brytyjskie był starszym partnerem w KPMG Cyprus zanim w 1999 roku został Ministrem Finansów Republiki Cypru, którą to funkcję pełnił do lutego 2003 roku.

W czasie pełnienia funkcji Ministra w 2001 roku wprowadził zasadniczą reformę podatkową, której celem była harmonizacja cypryjskiego ustawodawstwa podatkowego z przepisami prawa unijnego, dzięki której udało się zamknąć na Cyprze formalne rozdziały dotyczące opodatkowania (w tym transportu morskiego) i konkurencji.

Od 2003 roku jest dyrektorem niewykonawczym w spółkach notowanych na giełdzie i prywatnych działających na Cyprze i za granicą, a także zasiada w komitetach ładu korporacyjnego (komitety audytu i wynagrodzeń). Zasiadał w Radzie Dyrektorów spółek notowanych na Giełdzie Londyńskiej LSE podlegających nadzorowi Europejskiego Banku Centralnego i Komisarza ds. Ubezpieczeń na Cyprze. Główne obszary jego zainteresowań to bankowość, finanse, ubezpieczenia i transport morski.

### ***Stavros Stavrou***

Dyrektor i członek zarządu Granbero Holdings Ltd.

Członek Instytutu Biegłych Rewidentów w Anglii i Walii oraz członek Instytutu Audytorów Wewnętrznych Zjednoczonego Królestwa i Irlandii. Posiada również dyplom Dyrektora Niewykonawczego. Zajmował wiele stanowisk wykonawczych, w tym w latach 1993-2003 był Dyrektorem Finansowym Grupy działającej w branży naftowej i w latach 2003-2008 był Dyrektorem Zarządzającym w tym samym sektorze. W latach 1998-2003 był członkiem Rady Powierniczej wyższej szkoły The International School of Monaco. Pełnił i nadal pełni funkcję Niezależnego Dyrektora Niewykonawczego w wielu Radach Dyrektorów firm działających w różnych sektorach gospodarki, w tym w bankowości, ubezpieczeniach, reasekuracji, przemyśle wydobywczym, rozwoju oprogramowania, działalności deweloperskiej i budownictwa oraz innych. Aktualnie jest Prezesem Izby Handlu i Przemysłu w Larnace oraz członkiem Komitetu Wykonawczego Cypryjskiej Izby Handlu i Przemysłu.

### **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.

### **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 3.500.000 (trzy miliony pięćset tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej łącznej kwoty 350.000.000 PLN (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) na podstawie uchwały wspólnika Emitenta i uchwały zarządu Emitenta, z dnia 11 października 2019 roku, w sprawie odpowiednio wyrażenia zgody na ustanowienie oraz w sprawie ustanowienia 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 350.000.000 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 11 października 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi („**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 będzie występował z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW („**Dopuszczenie na Rynek Regulowany**”).

Emisja danej serii Obligacji będzie dokonywana każdorazowo na podstawie uchwały 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 terminu 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. 8 ust. 4 oraz ust. 5 Rozporządzenia Prospektowego dla Obligacji danej serii. Formularz ostatecznych warunków (tj. formularz 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 jednolite warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 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. 8 ust. 5 Rozporządzenia Prospektowego, 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. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie.

Przed zarejestrowaniem Obligacji w KDPW, Emitent wystąpi z wnioskiem o ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst.

Informacja o kodzie ISIN stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku 14 do Rozporządzenia Delegowanego 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.

## **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. 2 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 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 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 Administratora Zabezpieczeń, który na pisemne żądanie Obligatariusza wystawi 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: Milanówek, ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek.

Poręczenie udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia 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 630.000.000 PLN (słownie: sześćset trzydzieści 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.

Informacja o ewentualnej zmianie Gwaranta, wraz z pełną informacją o nowym Gwarancie i jego oświadczeniem dotyczącym wszystkich informacji w Prospekcie, będzie przekazana do publicznej wiadomości w trybie suplementu do Prospektu. W odniesieniu do obligacji już wyemitowanych w ramach Programu Emisji zmiana Gwaranta wymagać będzie uzyskania uprzedniej zgody Obligatariuszy wyrażonej w sposób przewidziany Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji.

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 suplementu 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 Załącznik1 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 będzie 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 PKO BP 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 14 do Rozporządzenia Delegowanego 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 Dzień 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 14 do Rozporządzenia Delegowanego 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<sub>n</sub>** 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**

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 14 do Rozporządzenia Delegowanego 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 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**

Do powstania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń.

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 3.500.000 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 Rozporządzenia Prospektowego oraz 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 14 do Rozporządzenia Delegowanego 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, Rozporządzenia Prospektowego, 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, 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 w Obligacje zwiększa ryzyko Inwestora.

### **Rodzaje inwestorów, którym oferowane są Obligacje**

Do składania zapisów na Obligacje uprawnione są osoby fizyczne, osoby prawne, a także jednostki nieposiadające 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, 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 inwestorami kwalifikowanymi w rozumieniu art. 2 pkt e) Rozporządzenia Prospektowego), którzy w zamierzeniu Emitenta będą głównymi odbiorcami poszczególnych serii oferowanych Obligacji. Emitent nie wyklucza jednak oferowania Obligacji również Inwestorom Instytucjonalnym (w tym uprawnionym kontrahentom w rozumieniu art. 3 pkt 39d Ustawy o Obrocie).

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 formularz stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

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 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 14 do Rozporządzenia Delegowanego 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 („**Transza Inwestorów Indywidualnych**”) oraz liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym („**Transza Inwestorów Instytucjonalnych**”).

Zasady przesuwania Obligacji pomiędzy transzami, w przypadku, gdy przewidziano podział na transze, i łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie złożono zapisy w danej transzy będzie mniejsza niż liczba Obligacji danej serii oferowanych w tej transzy, wskazane zostaną w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

### **Terminy obowiązywania Oferty**

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Ważność Prospektu wygasa także 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 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 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 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 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 Agenta Oferującego, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Agent 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 Agent Oferujący zgodnie z regulacjami takich firm inwestycyjnych. Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta („POK”) Agenta Oferującego lub innych niż Agent 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.

Jeżeli Warunki Ostateczne Danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, 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. Jeżeli Warunki Ostateczne Danej Serii udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, 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 nieposiadający Rachunku Papierów Wartościowych powinni otworzyć 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) warunków 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 Agentem Oferującym lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

### **Minimalna lub maksymalna wielkość zapisu**

Jeżeli Warunki Ostateczne Danej Serii nie przewidują odmiennie minimalna wielkość zapisu to jedna Obligacja. Zaś maksymalna wielkość zapisu to liczba Obligacji oferowanych w danej serii albo, jeżeli Warunki Ostateczne Danej Serii przewidują podział na transe, liczba Obligacji danej serii oferowanych danej kategorii Inwestorów. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu zostanie uznany za zapis na Obligacje w liczbie równej maksymalnej dopuszczalnej wielkości zapisu.

### **Możliwość odwołania zapisu**

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych poniżej.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku, gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, 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 suplementu, 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, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej Serii.

Suplement zawierać będzie szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu, w tym 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 suplement 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 suplement.

### **Działanie przez pełnomocnika**

Inwestor może działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika o ile dopuszcza to regulamin firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis. Procedurę składania zapisów za pośrednictwem pełnomocnika oraz wymogi formalne pełnomocnictwa określają regulaminy Agenta 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 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 Agenta 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 Agenta 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 Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Agenta Oferującego w imieniu Emitenta. Rozliczenie na zasadzie *delivery versus payment* będzie mogło zostać zastosowane pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie dopuszczenia Obligacji danej Serii do obrotu na rynku regulowanym.

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 Agenta Oferującego lub innego podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis nie podlegają oprocentowaniu. Nerozliczone należności lub promesa kredytowa nie mogą stanowić formy pokrycia Ceny Emisyjnej za Obligacje.

Agent Oferujący lub inne podmioty, za pośrednictwem których składany jest zapis mogą pobierać prowizję 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 stronie internetowej Agenta Oferującego.

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii zostaną one zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW.

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 złożą 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 redukcji.

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 złożą 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 złożą 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 wynika 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.

#### **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 depozycie prowadzonym przez KDPW, oraz 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 jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% jej 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.

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”.

### **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.

### **Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji**

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Agentem 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, po konsultacji z Agentem 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, powodzie); (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 mogłoby 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 suplementu 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, po konsultacji z Agentem Oferującym, w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, po konsultacji z Agentem 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 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 uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis, w terminie wskazanym w treści suplementu 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 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 suplementu 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 zostaną prawidłowo subskrybowane i opłacone co najmniej dwie Obligacje 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 niedojściu emisji danej serii Obligacji do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o niedojściu 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**

#### ***Agent Oferujący***

Oferta koordynowana jest przez Agenta Oferującego, to jest: Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie, 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 umów o gwarantowanie emisji (w tym umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną) na zasadach wiążącego zobowiązania i nie planuje zawierania takich umów. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu. Suplement 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 Agentem Oferującym, będzie także Gwarant. 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 Agenta Oferującego.

Na Dzień Prospektu nie jest znana liczba Obligacji, jaka zostanie ostatecznie wyemitowana w ramach 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 lub w stosownym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

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 14 do Rozporządzenia Delegowanego i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełniane w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

### **Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych**

Wpływy z emisji obligacji mogą być wykorzystywane (w całości bądź części) na refinansowanie istniejącego zadłużenia z tytułu finansowania projektów inwestycyjnych w tym kredytów bankowych. 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 oraz ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym.

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 14 do Rozporządzenia Delegowanego 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 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 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**

Spółka zawrze umowę o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji w rozumieniu Regulaminu GPW z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim Spółką Akcyjną Oddziałem - Biuro Maklerskie w Warszawie.

## 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 PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, 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 PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

### ***Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji***

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT, dochodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych (w tym od Obligacji) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali progresywnej), lecz zgodnie z art. 30a ust 1 pkt 2 Ustawy o PIT podlegają one 19% podatkowi liniowemu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej dokonujące wypłat z tytułu odsetek (dyskonta) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych. Jednak zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, jeżeli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących dla podatników rachunki papierów wartościowych, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą wypłaty odsetek (dyskonta), oraz dochody uzyskiwane są na terytorium Polski (jak to ma miejsce w przypadku odsetek (dyskonta) od Obligacji), to podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych zobowiązane są do pobrania podatku; zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce i czy podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby potrąca podatek. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na lit. (g), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

W takim przypadku, należy co do zasady oczekiwać, że polski podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby pobierze podatek u źródła, ale podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych dla danej osoby nie potrąci podatku. Dzieje się tak, ponieważ, chociaż nie jest to wyraźnie uregulowane w polskim prawie podatkowym, zgodnie z ustaloną praktyką podmioty zagraniczne nie działają jako polscy płatnicy podatku u źródła (za wyjątkiem, gdy taki podmiot zagraniczny działa w formie oddziału stanowiącego zakład podatkowy w Polsce). Nie jest całkowicie jasne, czy w takim przypadku (tj. jeżeli płatność dokonywana jest za pośrednictwem zagranicznego podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych i niepobierającego podatku potrącanego u źródła), podatek u źródła nie powinien być pobrany przez Emitenta. Zgodnie z interpretacją ogólną z dnia 5 kwietnia 2018 r. wydaną przez Ministra Finansów w odniesieniu do osób fizycznych będących rezydentami Polski, które otrzymują odsetki od listów zastawnych (Ref.: DD5.8201.07.2018) („**Interpretacja**”), w przypadkach, w których podatek u źródła nie jest pobierany przez

podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych, emitent nie powinien być zobowiązany do odprowadzania podatku. Chociaż interpretacja dotyczy tylko listów zastawnych, wydaje się, że nie ma powodów, dla których sposób traktowania Obligacji byłby inny.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT, w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych płatnikiem 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. Zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Co więcej, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c ustawy o PIT, podatnicy są zobowiązani do ujawnienia kwoty odsetek (dyskonta) na papierach wartościowych (w tym Obligacjach) w rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli Obligacje zostały zarejestrowane na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi podatku.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie został pobrany u źródła, podatnicy są obowiązani rozliczyć go w zeznaniu rocznym, składanym do 30 kwietnia następnego roku.

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*

Dochód z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowany jest jako dochód z kapitałów pieniężnych (art. 17 Ustawy o PIT) i nie kumuluje się z dochodem opodatkowanym na zasadach ogólnych stawką progresywną, lecz podlega 19% podatkowi liniowemu (art. 30b ust. 1 i 5 Ustawy o PIT). 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 PIT (art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT). Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o PIT, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji). Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

#### *Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej*

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli Obligacje są posiadane w ramach działalności gospodarczej i traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, odsetki (dyskonto) i przychody z odpłatnego zbycia Obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła według 19% stawki liniowej lub stawki progresywnej, w zależności od wyboru oraz spełniania określonych warunków przez osobę fizyczną. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

#### ***Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek/dyskonta oraz odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, dla celów polskiego podatku dochodowego odsetki są ujmowane jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie

zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Odnosnie właściwego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli Obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

### ***Osoby fizyczne i osoby prawne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej***

Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiągniętych na terytorium Polski (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Polski przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- a) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Polski, w tym poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład;
- b) położonej na terytorium Polski nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- c) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Polski w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- d) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków lub tytułów uczestnictwa – jeżeli co najmniej 50 procent wartości aktywów takiej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, funduszu inwestycyjnego, instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Polski lub prawa do takich nieruchomości;
- e) 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;
- f) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. exit tax.

Podobne przepisy w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych znajdują się w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT.

Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce, zawarty w art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT oraz w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terenie Polski.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na lit. (e), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

#### *Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki*

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody, osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok;
- b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,
  - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu przepisów o cenach transferowych z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa-1ac ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1ab, składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od obligacji.

Analogiczne przepisy znajdują się na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26 ustawy o PIT). W powyższych przypadkach płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

#### *Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia*

W przypadku braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu uzyskane na terytorium Polski odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane są co do zasady zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% w przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT) lub 19% w przypadku osób fizycznych (art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o PIT). W przypadku osób prawnych, zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, 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, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, 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 siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika. W przypadku osób fizycznych zastosowanie będzie miał zaś art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym, płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-16 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-12, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21. Zgodnie zaś z art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c punkt 1 Ustawy o CIT, w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje

się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże zgodnie z przywoływanym przepisem obowiązek ten spoczywa także podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. Podobne przepisy dotyczące wypłat odsetek na rzecz osób fizycznych zawiera art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT.

Nie jest całkowicie jasne, czy w przypadku gdy płatność jest dokonywana przez podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych i niepobierający podatku u źródła, emitent powinien pobrać lub nie pobrać podatek u źródła, czy też – stosując rozumowanie przedstawione w Interpretacji – podatek powinien zostać rozliczony przez inwestorów we własnym zakresie.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego (art. 21 ust. 2 Ustawy o CIT, 30a ust. 2 Ustawy o PIT). 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 ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej. Co do zasady, certyfikat rezydencji podatkowej uznaje się za ważny przez dwanaście kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt. 29 ustawy o CIT oraz odpowiednio art. 5a pkt. 33d ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- b) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym prawnie lub faktycznie do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi; oraz
- c) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności uzyskiwane są w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z Art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zgodnie z Art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności (np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu).

#### ***Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności***

Zgodnie z art. 26 ust. 2e ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz tego samego podatnika przekracza 2.000.000 PLN w roku podatkowym wypłacającego, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na

podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („**Obowiązek Pobrania Podatku**”).

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 PLN i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Poboru Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Zgodnie z art. 26 ust. 2l ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- a) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- b) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, w szczególności nie posiada wiedzy o istnieniu okoliczności uniemożliwiających spełnienie określonych przesłanek, o których mowa w innych przepisach, w tym, że odbiorca odsetek/dyskonta jest ich rzeczywistym właścicielem oraz, jeżeli odsetki/dyskonto są uzyskiwane w związku z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą, że w kraju rezydencji podatkowej podatnik prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu ustawy o rachunkowości (np. zarząd płatnika), podając pełnioną przez siebie funkcję. Nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie składa się w formie elektronicznej najpóźniej w dniu dokonania wypłaty należności (art. 26 ust. 7b i 7c ustawy o CIT).

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubruttowania) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „Rozporządzenie”), wyłącza się stosowanie Obowiązku Pobrania Podatku m.in. w odniesieniu do odsetek/dyskonta przypadku wypłat należności:

- a) na rzecz banków centralnych niemających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskanych z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji skarbowych wyemitowanych przez Skarb Państwa na rynku krajowym i nabytych od dnia 7 listopada 2015 r.;
- b) na rzecz jednostek gospodarczych utworzonych przez organ administracji państwowej wspólnie z innymi państwami na podstawie porozumienia lub umowy, chyba że porozumienia te lub umowy stanowią inaczej;
- c) na rzecz organizacji międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem;
- d) na rzecz podmiotów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy o współpracy, jeżeli zostały zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych od tych należności; oraz
- e) na rzecz podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem wskazania ich nazwy w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Ponadto, do 31 grudnia 2019 r. wyłącza się stosowanie Obowiązku Pobrania Podatku w odniesieniu do odsetek/dyskonta z obligacji na rzecz podatników mających siedzibę lub zarząd na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, jeżeli istnieje podstawa prawna do wymiany informacji podatkowych z państwem siedziby lub zarządu tych podatników.

Należy zauważyć, że wyłączone na mocy Rozporządzenia z Obowiązku Pobrania Podatku wypłaty dokonywane w 2019 roku, ale przed 31 grudnia 2019 r., będą wliczane do wyżej opisanego limitu, od którego Obowiązek Poboru Podatku znajduje zastosowanie, w związku z wypłatami dokonywanymi po 31 grudnia 2019 r.

Obowiązek Pobrania Podatku nie ma zastosowania w przypadku zastosowania szczególnego zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających określone warunki, o którym mowa w sekcji „Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki” powyżej, pod warunkiem złożenia przez Emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że Emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji Obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od Obligacji.

Analogiczne rozwiązania znajdują zastosowanie na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych, w tym art. 41 ust. 12 ustawy o PIT zawiera analogiczny obowiązek poboru podatku, z tymże datą graniczną zwolnienia nie jest 31 grudnia 2019 r. lecz był to dzień 30 czerwca 2019 r. Treściowym odpowiednikiem Rozporządzenia na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych jest rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 41 ust. 12 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

### **Podatek od spadków i darowizn**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych 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. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, 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 Polski.

## **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 lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (i) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz
- (ii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż udziałów (akcji) spółek z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, jest z tego podatku zwolniona.

## **Odpowiedzialność płatnika**

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązku naliczenia, pobrania lub wpłaty podatku, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

## **Danina solidarnościowa**

Z dniem 1 stycznia 2019 r. do Ustawy o PIT wprowadzono tzw. daninę solidarnościową. Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi nadwyżka ponad 1 000 000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b (w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) po ich pomniejszeniu o: 1) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a; 2) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 - odliczone od tych dochodów (art. 30h ust. 2 Ustawy o PIT). Osoby fizyczne są obowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową (art. 30h ust. 4 Ustawy o PIT).

## 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;
- Umowa spółki Gwaranta;
- Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Sprawozdania Finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.;
- Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.;
- Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta;
- Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Sprawozdania Finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.;
- Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.;
- Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.;
- Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 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 2018 r.;
- Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Skonsolidowanego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta;
- Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.;
- Raport niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.;
- Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.;
- Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu Skonsolidowanego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 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 dniu 5 czerwca 2019 r. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o wyborze KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000339379), na audytora, który przeprowadzi badania półrocznych oraz rocznych sprawozdań finansowych Emitenta za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2020 r.

KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 3546. Spółka nie korzystała dotychczas z usług ww. podmiotu w zakresie przeglądów oraz badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Postępowanie na wybór biegłego rewidenta zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, w oparciu o politykę przyjętą przez Emitenta w tym zakresie oraz normami zawodowymi.

### ***Sprawozdania Finansowe Emitenta***

Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2018 r.) przeprowadziła spółka KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą przy ul. Inflanckiej 4a, 00-189 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3546.

W imieniu KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. zostało przeprowadzone przez biegłego rewidenta Bartłomieja Lachowicza, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 11003 oraz Wojciecha Wróbla, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 13291.

Badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 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 Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 73.

W imieniu Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. zostały przeprowadzone przez biegłego rewidenta Adama Chróścielewskiego, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 11341.

Badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (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 Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 73.

W imieniu Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. przegląd Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta oraz badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. i Roczego Sprawozdania Finansowego Emitenta zostały przeprowadzone przez biegłego rewidenta Adama Chróścielewskiego, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 11341.

### ***Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta***

Przegląd skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2018 r.) przeprowadziła spółka KPMG Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises CVBA/SCRL z siedzibą przy Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, Belgia, podmiot wpisany do rejestru osób prawnych w Belgii pod numerem rejestracyjnym BE 0419.122.548 oraz będący członkiem Instytutu Biegłych Rewidentów (*Instituut van de Bedrijfsrevisoren/Institut des Réviseurs d'Entreprises*) wpisany pod numerem B 00001, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych zgodnie z przepisami unijnymi.

W imieniu KPMG Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises przegląd skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. przeprowadził Filip De Bock, wpisany na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Instytut Biegłych Rewidentów, zgodnie z przepisami unijnymi.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. 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 Neckebroek, wpisany na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Instytut Biegłych Rewidentów pod numerem A01529, zgodnie z przepisami unijnymi.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. 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 badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. przeprowadził Rik Neckebroeck, wpisany 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 oraz koszty związane z Ofertą i dopuszczeniem Obligacji do obrotu**

#### ***Agent Oferujący, Agent ds. Obliczeń oraz Globalny Koordynator***

Agentem Oferującym oraz Globalnym Koordynatorem jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie, z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438 (LEI: P4GTT6GF1W40CVIMFR43).

Wysokość wynagrodzenia Agentu Oferującego i Globalnego Koordynatora jest częściowo uzależniona od powodzenia Oferty.

Na Dzień Prospektu Agent Oferujący nie posiada udziałów stanowiących więcej niż 1% udziału w kapitale zakładowym Emitenta ani Gwaranta. Agent Oferujący oraz jego podmioty powiązane prowadził w przeszłości oraz może w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji z Emitentem, Gwarantem oraz ich podmiotami powiązanymi. Agent Oferujący oraz jego podmioty powiązane otrzymywał i może w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji.

W związku z każdą Ofertą Agent Oferujący oraz jego podmioty powiązane działają wyłącznie na rzecz Emitenta i Gwaranta oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów, nie ponoszą jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób.

Agent Oferujący lub jego 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 Agent Oferujący lub jego podmioty powiązane mogą również, działając jako inwestor na własny rachunek, nabyć Obligacje danej serii, a następnie je posiadać, zbyć lub rozporządzić nimi w inny sposób. Agent Oferujący przekaże 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 Agentem Oferującym 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 Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438. Wynagrodzenie Agentu 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 Agentu Oferującego***

Usługi prawne na rzecz Agentu 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 Agenta 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.

#### ***Szacunkowe koszty Oferty i dopuszczenia Obligacji do obrotu***

Emitent szacuje, że łączny koszt związany z przygotowaniem Oferty, w tym uwzględniając wynagrodzenie dla podmiotów zaangażowanych w Ofertę będzie wynosił około 1.100 tys. PLN. Emitent będzie informował o kosztach związanych z emisją danej serii Obligacji i dopuszczeniem Obligacji do obrotu zgodnie z odpowiednimi przepisami.

#### **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 14 do Rozporządzenia Delegowanego 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.

## 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, informacje zawarte w Prospekcie są 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



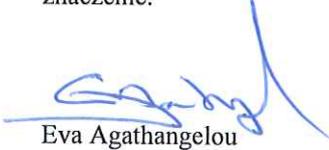
Jarosław Zagórski

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, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym oraz w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.



Eva Agathangelou

Dyrektor



Krixos Savvides

Dyrektor



Christakis Klerides

Dyrektor



Stavros Stavrou

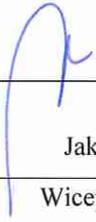
Dyrektor

## Oświadczenie Agenta Oferującego

Działając w imieniu Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie z siedzibą w Warszawie przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438 niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie jest odpowiedzialna są zgodne ze stanem faktycznym oraz w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Odpowiedzialność Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do następujących części Prospektu: „Warunki Oferty” z wyłączeniem punktu „Prawa pierwokupu do subskrypcji papierów wartościowych” oraz „Plasowanie i gwarantowanie”.

Podpis:



---

Imię i nazwisko:

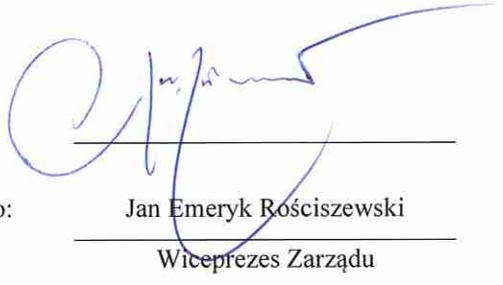
Jakub Papierski

Wiceprezes Zarządu

Stanowisko:

PKO Bank Polski S.A.

Podpis:



---

Imię i nazwisko:

Jan Emeryk Rościszewski

Wiceprezes Zarządu

Stanowisko:

PKO Bank Polski S.A.

## 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.

|  |   |
|--|---|
| <b>Administrator Zabezpieczeń</b>        | Wojciech Pfadt, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń Milanówek, ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, który pełni dla Obligacji emitowanych w ramach Programu funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach   |
| <b>Agent ds. Obliczeń</b>                | Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438  |
| <b>Agent Oferujący</b>                   | Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie, z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000026438   |
| <b>BondSpot</b>                          | BondSpot S.A., spółka akcyjna prowadząca rynek regulowany oraz inne platformy elektronicznego obrotu papierami wartościowymi  |
| <b>BREEAM</b>                            | (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. |
| <b>C&amp;W</b>                           | Cushman & Wakefield (dawniej DTZ Polska sp. z o.o.)   |
| <b>Catalyst</b>                          | prowadzony przez GPW system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi na organizowanych przez te podmioty rynkach regulowanych i alternatywnych systemach obrotu  |
| <b>CC26 FIZ</b>                          | CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty   |
| <b>CC28 FIZ</b>                          | CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty   |
| <b>Cena Emisyjna</b>                     | cena emisyjna Obligacji danej serii wskazana w Warunkach Ostatecznych Danej Serii   |
| <b>Decyzja Emisyjna</b>                  | decyzja Emitenta o emisji danej serii Obligacji w ramach Programu, w ramach której następuje ustalenie Warunków Ostatecznych Danej Serii  |
| <b>Depozytariusz</b>                     | podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje  |
| <b>Dłużne Papiery Wartościowe</b>        | obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe o podobnym charakterze  |
| <b>Dopuszczenie na Rynek Regulowany</b>  | dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW  |
| <b>DSCR</b>                              | wskaźnik pokrycia obsługi długu (ang. <i>debt service coverage ratio</i> )  |
| <b>Dzień Emisji</b>                      | 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  |
| <b>Dzień Ostatecznego Wykupu</b>         | dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii  |
| <b>Dzień Płatności Odsetek</b>           | dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii  |
| <b>Dzień Prospektu</b>                   | dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF   |
| <b>Dzień Roboczy</b>                     | każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji   |
| <b>Dzień Ustalenia Praw</b>              | o ile Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, Dzień Roboczy przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności   |
| <b>Dzień Ustalenia Stopy Procentowej</b> | 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   |
| <b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>       | dzień, w którym Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazany w  |

|  |   |
|--|---|
|  | Warunkach Ostatecznych Danej Serii  |
| <b>Dzień Wykupu</b>  | Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu   |
| <b>Emitent, Ghelamco Invest</b>                                    | 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          |
| <b>EUR, euro</b>   | prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej  |
| <b>Europejski Nakaz Zapłaty</b>                                    | nakaz zapłaty pozwalający dochodzić należności od zagranicznych kontrahentów bez potrzeby stwierdzenia 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                |
| <b>Ghelamco Poland</b>   | Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa   |
| <b>GPW</b>   | Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa  |
| <b>Granbero, Gwarant</b>   | 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  |
| <b>Grupa Ghelamco</b>  | spółka Ghelamco Group Comm. VA z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, wraz ze spółkami zależnymi   |
| <b>Grupa Gwaranta</b>  | Granbero Holdings Limited oraz Podmioty Zależne   |
| <b>Inwestor</b>  | Inwestor Indywidualny oraz Inwestor Instytucjonalny   |
| <b>Inwestor Indywidualny</b>                                       | inwestor niebędący investorem kwalifikowanym w rozumieniu art. 2 pkt e) Rozporządzenia Prospektowego (w tym klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt. 39c Ustawy o Obrocie) oraz inwestor kwalifikowany w rozumieniu art. 2 pkt e) Rozporządzenia Prospektowego, będący członkiem konsorcjum dystrybucyjnego |
| <b>Inwestor Instytucjonalny</b>                                    | inwestor będący investorem kwalifikowanym w rozumieniu art. 2 pkt e) Rozporządzenia Prospektowego (w tym klient profesjonalny w rozumieniu art.3 pkt 39b Ustawy o Obrocie oraz uprawniony kontrahent w rozumieniu art. 3 pkt 39d Ustawy o Obrocie), nie będący członkiem konsorcjum dystrybucyjnego           |
| <b>IRR</b>   | 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  |
| <b>Istniejące Obligacje</b>  | wyemitowane i niewykupione obligacje Emitenta, wprowadzone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie lub zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW  |
| <b>Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta</b>                      | zbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.)   |
| <b>Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta</b>                  | niezbadane śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.)   |
| <b>JLL</b>   | Jones Lang LaSalle sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Królewskiej 16, 00-103 Warszawa   |
| <b>Kapitały Własne</b>   | wartość kapitałów własnych danego podmiotu wskazana w jego ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym   |
| <b>KDPW</b>  | Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa  |
| <b>KNF</b>   | Komisja Nadzoru Finansowego   |
| <b>Knight Frank</b>  | Knight Frank sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, przy ul. Mokotowskiej 49, 00-542 Warszawa  |
| <b>Kodeks Cywilny</b>  | Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2019, poz. 1145, ze zm.)   |
| <b>Komitet Audytu</b>  | Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Emitenta  |
| <b>KRS</b>   | Krajowy Rejestr Sądowy  |
| <b>KSH</b>   | Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019, poz. 505, ze zm.)   |
| <b>Kwartalny Raport z Wykorzystania Środków z Emisji Obligacji</b> | Kwartalny raport z wykorzystania środków z Emisji Obligacji Serii PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PPD, PPE, PPF, PPG, PPH, PPI, PPJ, PPK, PPL, PPM i PPN za III kwartał 2019 roku wraz z Załącznikiem 1 oraz Załącznikiem 2   |

|   |   |
|---|---|
| <b><i>Kwota Finansowania Bankowego</i></b>          | Wartość na dzień bilansowy zobowiązań z tytułu uruchomionych kredytów zgodna z metodologią wyceny, wykazana w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Gwaranta lub w przypadku danych na dzień 30 czerwca pochodząca z ksiąg spółki projektowej  |
| <b><i>Kwota Płatności</i></b>                       | Wartość Nominalna lub Odsetki   |
| <b><i>LTV</i></b>                                   | Wskaźnik Loan-to-Value liczony jako stosunek kwoty kredytu do wartości projektu   |
| <b><i>Marża</i></b>                                 | wartość procentowa określona przez Emitenta w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym  |
| <b><i>MSSF UE</i></b>                               | 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   |
| <b><i>NBP</i></b>                                   | Narodowy Bank Polski  |
| <b><i>Obligacje</i></b>                             | obligacje emitowane przez Ghelamco Invest na podstawie niniejszego prospektu w ramach VIII Programu Emisji  |
| <b><i>Obligatariusz</i></b>                         | 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  |
| <b><i>Odsetki</i></b>                               | odsetki od Obligacji  |
| <b><i>OECD</i></b>                                  | Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju ( <i>Organisation for Economic Co-operation and Development</i> )   |
| <b><i>Oferta</i></b>                                | oferta Obligacji przeprowadzaną wyłącznie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF   |
| <b><i>Okres Odsetkowy</i></b>                       | okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 7.6 Podstawowych Warunków Emisji   |
| <b><i>Ordynacja Podatkowa</i></b>                   | Ordynacja Podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 900 z późn. zm.)   |
| <b><i>Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii</i></b> | szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii  |
| <b><i>Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii</i></b> | szczegółowe warunki Oferty danej serii Obligacji stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii   |
| <b><i>Peridot</i></b>                               | Peridot SL, spółka utworzona zgodnie z prawem Hiszpanii, udzielająca pożyczek podmiotom z Grupy Gwaranta  |
| <b><i>PKB</i></b>                                   | Produkt Krajowy Brutto  |
| <b><i>PKD</i></b>                                   | Polska Klasyfikacja Działalności, o której mowa w ustawie o statystyce publicznej z dnia 15 marca 2019 r. (Dz.U. 2019 r., poz.649 ze zm.)   |
| <b><i>PLN</i></b>                                   | prawny środek płatniczy na terytorium Polski  |
| <b><i>Podmiot Zależny Gwaranta</i></b>              | 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  |
| <b><i>Podmioty Zależne</i></b>                      | (a) Esperola LTD; (b) Milovat Limited (c), Ghelamco Invest sp. z o.o., Apollo Invest sp. z o.o., Innovation Bud Bis sp. z o.o., 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., Prima Bud sp. z o.o., Pianissima sp. z o.o., Qanta sp. z o.o., Erato sp. z o.o., 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., Laboka Poland sp. z o.o., Kemberton sp. z o.o., Ghelamco PL 17 sp. z o.o. w likwidacji, Ghelamco PL 18 sp. z o.o. w likwidacji, Ghelamco PL 19 sp. z o.o. w likwidacji, (d) Laboka Holdings Limited wraz z jej podmiotami zależnymi: Estima sp. z o.o., MeetDistrict sp. z o.o., |

Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A., Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A., Ghelamco GP 16 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 11 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 9 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 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. wraz z jej spółką zależną NCL Hotel sp. z o. o., 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 PI 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., Sobieski Towers sp. z o.o., Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością NCL B1 S.K.A., Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością NCL B2 S.K.A., Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością NCL B3 S.K.A., Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Arifa S.K.A., Ghelamco PL 17 sp. z o.o. w organizacji, Ghelamco PL 18 sp. z o.o. w organizacji, Ghelamco PL 19 sp. z o.o. w organizacji;

**Podstawowe Warunki Emisji**

podstawowe warunki emisji Obligacji zamieszczone w Prospekcie

**Poręczenie**

poręczenie ustanowione przez Gwaranta lub Gwarantów (w przypadku, gdy Granbero Holdings Limited przenieś 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

**Prawo Dewizowe**

Ustawa Prawo dewizowe z dnia 27 lipca 2002 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 826, ze zm.)

**Prawo Restrukturyzacyjne**

Ustawa Prawo restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 r. (Dz.U. z 2015 r., poz.978 ze zm.)

**Prawo Upadłościowe**

Ustawa Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. z 2015 r., poz. 233 ze zm.)

**Program Emisji, Program**

VIII program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały wspólnika Emitenta i uchwały zarządu Emitenta z dnia 11 października 2019 r. w sprawie odpowiednio wyrażenia zgody na ustanowienie oraz w sprawie ustanowienia 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 350.000.000 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 11 października 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi

**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 podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez KNF w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach VIII Programu Emisji

**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

**Regulacje KDPW**

Regulamin KDPW wraz z wszelkimi zmianami, Szczegółowe Zasady Działania KDPW wraz z

|  |  |
|--|--|
|  | wszelkimi zmianami oraz uchwały i decyzje organów KDPW   |
| <b>Rozporządzenie (UE) nr 596/2014</b>                                 | 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  |
| <b>Rozporządzenie Delegowane</b>                                       | Rozporządzenie Komisji (UE) Nr 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004   |
| <b>Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych</b>                        | 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.U.E.L z dnia 29 czerwca 2016 r., s. 1 ze zm.)  |
| <b>Rozporządzenie Prospektowe</b>                                      | Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE   |
| <b>Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta</b>     | zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.)   |
| <b>Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta</b> | niezbadane śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.   |
| <b>Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji</b>                  | 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   |
| <b>Spółka Projektowa</b>   | Podmiot Zależny Gwaranta przeznaczony do realizacji Projektu Inwestycyjnego, który (i) posiada nieruchomości, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny, lub (ii) zamierza zawrzeć umowę nabycia nieruchomości, na której realizowany będzie Projekt Inwestycyjny   |
| <b>Sprawozdania Finansowe Emitenta</b>                                 | sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r., Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta oraz sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.  |
| <b>Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta</b>                           | skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta   |
| <b>Stopa Bazowa</b>  | 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  |
| <b>Stopa Procentowa</b>  | wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z Warunkami Emisji  |
| <b>Strona Internetowa</b>  | strona internetowa o adresie <a href="http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html">http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html</a> lub inna strona internetowa, która ją zastąpi   |
| <b>Transza Inwestorów Indywidualnych</b>                               | w razie podziału oferty danej serii na transze, transza oferowana Inwestorom Indywidualnym   |
| <b>Transza Inwestorów Instytucjonalnych</b>                            | w razie podziału oferty danej serii na transze, transza oferowana Inwestorom Instytucjonalnym  |
| <b>Uchwały o Programie</b>   | uchwała wspólnika Emitenta i uchwała zarządu Emitenta z dnia 11 października 2019 r., w sprawie odpowiednio wyrażenia zgody na ustanowienie oraz w sprawie ustanowienia 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 350.000.000 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 11 października 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z |

|   |   |
|---|---|
|   | ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi  |
| <b>UE</b>   | Unia Europejska   |
| <b>Umowa Spółki</b>                                       | umowa spółki Ghelamco Invest z dnia 5 czerwca 2018 r. (Repertorium A nr 6409/2018) w jej brzmieniu na Dzień Prospektu   |
| <b>USD</b>  | Dolar amerykański   |
| <b>Ustawa o Biegłych Rewidentach</b>                      | Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r. poz.1421)  |
| <b>Ustawa o Obligacjach</b>                               | Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz.U. 2018. 483)  |
| <b>Ustawa o Obrocie</b>                                   | Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. 2018.2286, z późn. zm.)  |
| <b>Ustawa o Ofercie</b>                                   | Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2019.623, z późn. zm.)  |
| <b>Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych</b>      | Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2019 r., poz.1519, ze zm.)   |
| <b>Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn</b>             | Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1813)  |
| <b>Ustawa o Rachunkowości</b>                             | Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 900 z późn. zm.)  |
| <b>Wartość Księgowa</b>                                   | wartość przeliczona na EUR, pochodząca z ksiąg spółki projektowej, której wartość projektu wykazana jest według kosztu historycznego bez uwzględnienia dalszego przeszacowania do jego wartości rynkowej lub odpisów aktualizacyjnych tę wartość  |
| <b>Wartość Nominalna</b>                                  | 100 PLN (sto złotych)   |
| <b>Wartość Rynkowa</b>                                    | wartość zgodna z metodologią wyceny, wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Gwaranta; dla projektów komercyjnych wartość wynikająca z wyceny na dzień bilansowy; dla projektów mieszkaniowych wartość wykazana według kosztu historycznego skorygowane o ewentualne odpisy wynikające z utraty wartości   |
| <b>Warunki Emisji</b>                                     | dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii  |
| <b>Warunki Ostateczne Danej Serii</b>                     | Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu   |
| <b>WIBOR</b>  | stopa procentowa przyjęta na polskim rynku międzybankowym dla kredytów międzybankowych (ang. <i>Warsaw Inter Bank Offered Rate</i> )  |
| <b>Wytyczne ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników</b> | 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)  |
| <b>Zadłużenie</b>   | 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 FORMULARZ WARUNKÓW OSTATECZNYCH DANEJ SERII

### WARUNKI OSTATECZNE OBLIGACJI SERII [●] GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.

Niniejszy dokument stanowi Warunki Ostateczne Obligacji serii [●] emitowanych w ramach Programu ("Obligacje") stanowiące ostateczne warunki w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia Prospektowego, uwzględniające Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii. Emisja Obligacji następuje w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

Spółka zwraca uwagę, że niniejsze Warunki Ostateczne Obligacji należy interpretować w związku z prospektem podstawowym sporządzonym przez Emitenta i zatwierdzonym przez KNF w dniu [●] 2020 roku w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach VIII Programu Emisji ("Prospekt") oraz ewentualnymi suplementami do Prospektu. Pełne informacje na temat Spółki i Oferty Obligacji można uzyskać wyłącznie na podstawie zestawienia niniejszych Warunków Ostatecznych Obligacji, Prospektu oraz ewentualnych suplementów do Prospektu, udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>). Podsumowanie emisji Obligacji załącza się do Warunków Ostatecznych.

Ostateczne Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Oferty Obligacji sporządzone zostały w związku z publiczną ofertą i emisją Obligacji na podstawie Decyzji Emisyjnej Spółki z dnia [●] („Decyzja Emisyjna Spółki”).

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą mają znaczenie przypisane im w Prospekcie (w tym w Podstawowych Warunkach Emisji).

#### 1. OSTATECZNE WARUNKI EMISJI

Niniejsze Ostateczne Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji opublikowanymi przez Spółkę w Prospekcie. Niniejsze Ostateczne Warunki Emisji oraz Podstawowe Warunki Emisji stanowią łącznie jednolite warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, emitowanych na podstawie Uchwał o Programie (zdefiniowanych w Podstawowych Warunkach Emisji) oraz Decyzji Emisyjnej Spółki.

|   |   |
|---|---|
| Oznaczenie serii.....   | [●]   |
| Przewidywany Dzień Emisji.....                                  | [●]   |
| Dzień Ostatecznego Wykupu.....                                  | [●]   |
| Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu .....                       | [[●]/nie dotyczy]                                   |
| Dodatkowa Premia z tytułu wcześniejszego wykupu .....           | [[●]/nie dotyczy]                                   |
| Pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego.....               | [●]   |
| 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    |

Podmiot, do którego przekazywane będą dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach: [●]

#### 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Ostateczne Warunki Oferty Obligacji sporządzone zostały w związku z publiczną ofertą i emisją Obligacji na podstawie Decyzji Emisyjnej Spółki z dnia [●].

|  |  |
|--|--|
| Maksymalna liczba oferowanych Obligacji:.....  | [•]  |
| Podział na transze: .....  | [tak / nie]  |
| Liczba Obligacji oferowana Inwestorom Indywidualnym:   | [[•]/ nie dotyczy]   |
| Liczba Obligacji oferowana Inwestorom Instytucjonalnym:.....   | [[•] / nie dotyczy]  |
| Wartość nominalna 1 Obligacji wynosi.....  | 100 PLN (sto złotych).   |
| Łączna wartość nominalna Obligacji 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)]  |
| Minimalna wielkość zapisu: .....   | [[•] / nie dotyczy]  |
| Maksymalna wielkość zapisu: .....  | [[•] / nie dotyczy]  |
| Możliwość składania wielokrotnych zapisów.....   | [[•] / dotyczy Inwestorów Indywidualnych / zapisy będą / nie będą sumowane]  |
| Wysokość prowizji za plasowanie Obligacji:   | [•]% łącznej wartości emisyjnej wyemitowanych Obligacji. Przewidywana prowizja wyniesie [•] PLN, w przypadku wyemitowania wszystkich Obligacji. Całkowite koszty emisji i oferty wynoszą [•]. Szacunkowa kwota wpływów netto wynosi [•]                |
| Inwestorzy, do których kierowana jest oferta:  | [•] / [bez ograniczeń]   |
| Zasady dokonywania redukcji  | [•]<br>[Przydział w Kolejności Zapisów: [tak / nie / w obu transzach / wyłącznie w Transzy Inwestorów Indywidualnych / wyłącznie w Transzy Inwestorów Instytucjonalnych]]  |
| Opłacenie zapisów przez Inwestorów Instytucjonalnych w chwili składania zapisu:  | [tak /nie].  |
| Możliwość wcześniejszego wykupu:   | [[•]/nie dotyczy]  |
| Miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje:   | [są określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta ( <a href="http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html">http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html</a> )] / [•] |
| Możliwość składania przez Inwestorów Instytucjonalnych zapisów w firmach inwestycyjnych innych niż Agent Oferujący:        | [tak/nie]  |
| Rating Serii:  | [•]  |
| Kod ISIN:  | [•].   |
| Inne:  | [[•] / nie dotyczy]  |

### 3. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

|  |     |
|--|-----|
| Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:.....                              | [•] |
| Termin zakończenia przyjmowania zapisów: .....                             | [•] |
| Przewidywany termin przydziału: .....                                      | [•] |
| Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: ..... | [•] |
| Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu:.....                 | [•] |

Zgodnie Rozporządzeniem Prospektowym, jeżeli po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub

istotnymi niedokładnościami w treści Prospektu, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość przed zakończeniem oferty Obligacji, przydział dokonany zostanie nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>).

## 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  
11 PAŹDZIERNIKA 2019 R.**

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie 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 350.000.000 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 postanawia o wyrażeniu zgody na ustanowienie przez Spółkę VIII 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 350.000.000 PLN („**Obligacje**” i „**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 odrębnych uchwał 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 będą zdematerializowane. 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 SHAREHOLDER OF  
GHELAMCO INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WITH ITS  
REGISTERED OFFICE IN WARSAW OF 11  
OCTOBER, 2019**

on granting consent to establish 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 350,000,000, and on the 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, entered into register of entrepreneurs 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 under KRS number 0000185773 (the “**Company**”), acting pursuant to Art. 227 §2 and Art. 230 of the Commercial Companies Code, approves the establishment of the VIII bond issue program by the Company, 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 350,000,000 (the “**Bonds**” and 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 separate resolutions 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 be dematerialised. 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 prospectus drawn up by the Company and approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*);

- (d) Obligacje mogą zostać dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu i dopuszczone do notowań na alternatywnym systemie 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 12 miesięcy 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 Wspólnika, lub inny podmiot z Grupy Ghelamco, na rzecz którego zgodnie z postanowieniami warunków emisji obligacji zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika;
- (k) Nie określa się minimalnej liczby obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.
- (d) the Bonds might be admitted and introduced to trading on the regulated market or introduced to trading and admitted to listing in Catalyst alternative trading 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 and conditions of the Bonds;
- (e) the Bonds will be issued under the Program during the 12-month period commencing on the date of the approval of the base prospectus for the Program by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*). 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 and conditions 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 and conditions 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 and conditions of Bonds of the particular series;
- (h) the issue date of a series of Bonds will be set out in a way indicated in accordance with the terms and conditions 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 terms and conditions of Bonds of the particular series. The terms and conditions of Bonds for a particular 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 the Shareholder, or any other entity from the Ghelamco Group which according to the terms and conditions of bonds will validly acquire the assets of the Shareholder;
- (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  
11 PAŹDZIERNIKA 2019 R.**

w sprawie ustanowienia 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 350.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznym Obligacji.

**§1**

Zarząd 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. 208 §5 Kodeksu Spółek Handlowych postanawia o ustanowieniu przez Spółkę 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 350.000.000 PLN („**Obligacje**” i „**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 odrębnych uchwał 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 będą zdematerializowane. 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 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 11  
OCTOBER, 2019**

on establishing of 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 350,000,000, and on the 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**

The Management Board of Ghelamco Invest sp. z o.o. with its registered office in Warsaw, entered into in the register of entrepreneurs the National Court Register kept by the District Court for the City of Warsaw in Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register under KRS number 0000185773 (the “**Company**”), acting pursuant to Art. 208 §5 of the Commercial Companies Code, resolves that the Company shall establish 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 350,000,000 (the “**Bonds**” and 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 separate resolutions 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 be dematerialised. Bonds shall 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 prospectus drawn up by the Company and approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*);

- (d) Obligacje mogą zostać dopuszczone oraz wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu i dopuszczone do notowań na alternatywnym systemie 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 12 miesięcy 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 may be admitted and introduced to trading on the regulated market or introduced to trading and admitted to listing on alternative trading system Catalyst operated by the Warsaw Stock Exchange (*Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*) or BondSpot S.A., if such condition results from the terms and conditions of the Bonds;
- (e) the Bonds shall be issued under the Program during the 12-month period commencing on the date of the approval of the base prospectus for the Program by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*). 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 and conditions 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 and conditions 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 and conditions of Bonds of the particular series;
- (h) the issue date of a series of Bonds will be set out in accordance with the terms and conditions 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 terms and conditions of Bonds of the particular series. The terms and conditions of Bonds for a particular series may provide for an 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 and conditions 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

**UCHWAŁA  
RADY NADZORCZEJ  
GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**Z DNIA 11 PAŹDZIERNIKA 2019 r.**

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi.

**§1**

Rada Nadzorcza Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółki wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 185773 („**Spółka**”) działając na podstawie art. 222 §4 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §24 ust. 1 Umowy Spółki postanawia wyrazić zgodę na ustanowienie VIII programu emisji obligacji („**Program**”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze („**Wspólnik**”) (lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki na rzecz którego zgodnie z postanowieniami warunków emisji obligacji zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika), w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 350.000.000 PLN (trzysta pięćdziesiąt milionów złotych) w danym czasie („**Obligacje**”), 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.

Obligacje emitowane w ramach Programu będą oferowane publicznie (na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r., poz. 483, ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”).

Szczegółowe warunki emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu („**Warunki Emisji**”) zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki.

Kwota Programu może ulec zwiększeniu w drodze odrębnych uchwał organów Spółki.

**§2**

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

**RESOLUTION  
OF THE SUPERVISORY BOARD OF  
GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW**

**OF 11 OCTOBER 2019**

on: consent to establish the bond issue program 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**

Supervisory Board of Ghelamco Invest sp. z o. o., a company with its registered office in Warsaw, entered into the register of entrepreneurs 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 under KRS number 185773 (the “**Company**”), acting pursuant to Art. 222 §4 of the Commercial Companies Code and §24 section 1 of the Company's Articles of Association, resolves to give its consent that the Company will establish VIII bond issue program (the “**Program**”) secured by a suretyship granted by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Cyprus (the “**Shareholder**”) (or any other entity from the Company’s Group which according to the terms of issue of bonds will validly acquire the assets of the Shareholder), under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of PLN 350,000,000 (three hundred fifty million zlotys) for all bonds issued under the Program and not redeemed (“the “**Bonds**”), pursuant to 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 bonds within the Program shall be issued within a public offering (pursuant to Article 33 item 1 of the Act on Bonds dated 15 January 2018 (Journal of laws of 2018, item 483, as amended), (the “**Act on Bonds**”).

The detailed conditions of an offering of each series of Bonds being issued within the Program (“**Terms and Conditions**”) shall be determined by separate resolutions of the Company’s Management Board.

The amount of the Program may be increased by separate resolutions 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;
- (b) the Bonds will be dematerialized. Bonds shall be registered in the securities deposit operated by the National Depository of Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*);

- |   |  |
|---|--|
| <p>(c) Obligacje mogą zostać dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu oraz dopuszczone do notowań na alternatywnym systemie obrotu Catalyst, prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A., jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z Warunków Emisji danej serii Obligacji;</p>   | <p>(c) the Bonds may be admitted and introduced to trading on the regulated market or introduced to and admitted to listing on Catalyst alternative trading system operated by the Warsaw Stock Exchange (<i>Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</i>) or BondSpot S.A., if such obligation results from the Terms and Conditions of the Bonds of a particular series;</p>   |
| <p>(d) Obligacje będą emitowane w ramach Programu, w okresie 12 miesięcy 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;</p>  | <p>(d) the Bonds will be issued under the Program during the 12-month period commencing on the date the Polish Financial Supervision Authority (<i>Komisja Nadzoru Finansowego</i>) approves the base prospectus for the Program. This shall not constitute an obligation of the Company to issue any Bonds during such period;</p>  |
| <p>(e) 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;</p> | <p>(e) the payments made by the Company under the Bonds shall only be in pecuniary form and shall consist of the payment of nominal value, interest and additional payments indicated in the Terms and Conditions of Bonds. The 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 and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;</p> |
| <p>(f) 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;</p>  | <p>(f) 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 and Conditions of the issuance of the Bonds of the particular series;</p>   |
| <p>(g) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;</p>  | <p>(g) the issue date of a series of Bonds will be set out in accordance with the Terms and Conditions of the Bonds of a particular series;</p>  |
| <p>(h) Obligacje mogą być emitowane z terminem wykupu nie dłuższym niż 5 (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;</p>  | <p>(h) the Bonds may be issued with a term of no more than 5 (five) years from the issue date. The terms of redemption will be set out in the Terms and Conditions of the Bonds of the particular series. The conditions of the Bonds for a given series may provide for their early redemption upon the request of the Company or a bondholder;</p>   |
| <p>(i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki, na rzecz którego w przyszłości zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika;</p>  | <p>(i) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity from the Company's group to which the Shareholder's assets will be effectively transferred in the future;</p>  |
| <p>(j) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.</p>   | <p>(j) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful.</p>  |

### §3

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do dokonywania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w celu zawarcia ważnej i skutecznej

### §3

The Supervisory Board authorizes the Management Board of the Company to perform all legal and/or factual actions that may be necessary or desirable in order to execute the valid and effective documentation of the Program on the

dokumentacji związanej z Programem na warunkach zgodnych z niniejszą uchwałą.

#### §4

W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy polską a angielską wersją językową niniejszej uchwały wiążąca będzie wersja polska.

#### §5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z zastrzeżeniem, że ustanowienie Programu nastąpi pod warunkiem i po podjęciu przez Wspólnika uchwały w sprawie ustanowienia Programu przez Spółkę oraz zawarciu wymaganej dokumentacji związanej z ustanowieniem Programu.

terms and conditions compliant with this resolution.

#### §4

In case of any discrepancies between the Polish and English language version of this resolution, the Polish version shall prevail.

#### §5

The resolution shall enter into force on the date of its adoption provided that the establishment of the Program shall be conditional upon and shall take place only after the adoption by the Shareholder of a resolution on the establishment of the Program by the Company and execution of the required documentation related to the establishment of the Program.

Strona podpisowa:

Signature page:

---

Frixos Savvides

---

Philippe Pannier

---

Jarosław Myjak

### ZAŁĄCZNIK 3

#### WYKAZ DOKUMENTÓW WŁĄCZONYCH DO PROSPEKTU PRZEZ ODNIESIENIE

Do Prospektu zostały włączone przez odesłanie następujące dokumenty:

- (i) roczne 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](https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-6-5ad04bbf75ae1.PDF); Raport roczny R 2017 – Załącznik 2, opublikowany w dniu 12 kwietnia 2018;
- (ii) roczne sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 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-6-5c9f1615d77b0.pdf](https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-6-5c9f1615d77b0.pdf); Raport roczny R 2018 – Załącznik 2, opublikowany w dniu 29 marca 2019;
- (iii) śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 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-6-5d92278f6b392.pdf](https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-6-5d92278f6b392.pdf); Raport śródroczny R 2019 – Załącznik 3, opublikowany w dniu 30 września 2019;
- (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](https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-60-5abe67156f391.pdf); Raport 6/2018 opublikowany w dniu 30 marca 2018;
- (v) skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok 2017) 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-32-5ce699d0025b0.pdf](https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-32-5ce699d0025b0.pdf); Raport 16/2019 opublikowany w dniu 29 marca 2019;
- (vi) śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 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-67-5d94b4574020b.pdf](https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-67-5d94b4574020b.pdf); Raport śródroczny R 2019 – Załącznik 3, opublikowany w dniu 30 września 2019;
- (vii) 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](http://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-3-55c4718074581.pdf);
- (viii) Kwartalny raport z wykorzystania środków z Emisji Obligacji Serii PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PPD, PPE, PPF, PPG, PPH, PPI, PPJ, PPK, PPL, PPM i PPN za III kwartał 2019 roku, został opublikowany w raporcie bieżącym Emitenta 41/2019 w dniu 31.10.2019 r., i jest dostępny na stronie internetowej Emitenta, w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty bieżące”, pod adresem: [https://www.ghelamco.com/uploads/ir\\_pol-67-5dbb072ddde20.pdf](https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-67-5dbb072ddde20.pdf), wraz z Załącznikiem 1 dostępnym pod adresem: [https://www.ghelamco.com/uploads/ir\\_pol-67-5dbb074c04627.pdf](https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-67-5dbb074c04627.pdf), oraz Załącznikiem 2 dostępnym pod adresem: [https://www.ghelamco.com/uploads/ir\\_pol-67-5dbb076baecd2.pdf](https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-67-5dbb076baecd2.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 rezerwowy. 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 nieobjętym 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 niezastrzeżone 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 nieuregulowanych 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

**AGENT OFERUJĄCY i GLOBALNY KOORDYNATOR**

**Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.**  
**Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie**  
ul. Puławska 15  
02-515 Warszawa

**DORADCA PRAWNY EMITENTA**

**White & Case M. Studniarek**  
**i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k.**  
ul. Jana Pawła II 22  
00-133 Warszawa, Polska

**DORADCA PRAWNY**  
**AGENTA OFERUJĄCEGO I GLOBALNEGO KOORDYNATORA**

**Baker McKenzie**  
**Krzyżowski i Wspólnicy sp.k.**  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa

**BIEGLY REWIDENT**

**KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.**  
ul. Inflancka 4a,  
00-189 Warszawa