

Raport 17/2017 Ghelamco Invest sp. z o.o. w związku z zawarciem istotnej umowy.

## Informacja o zawarciu istotnej umowy

11-08-2017

Zarząd Ghelamco Invest sp. z o.o. („Emitent”) informuje, że w dniu 11 sierpnia 2017 r. spółki Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PI. Europejski 1 S.K.A. („Kredytobiorca 1”), Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PI. Europejski 6 S.K.A. („Kredytobiorca 2”) oraz Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PI. Europejski 2 S.K.A. („Kredytobiorca 3”), wszystkie z siedzibą w Warszawie, należące do grupy kapitałowej, do której należy Emitent (Kredytobiorca 1, Kredytobiorca 2 i Kredytobiorca 3, dalej łącznie „Kredytobiorcy”) zawarły z Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Deutsche Pfandbriefbank AG oraz Berlin HYP AG (dalej łącznie „Kredytodawcy”) umowę kredytową dotyczącą refinansowania istniejącego zadłużenia finansowego związanego m.in. z kosztami budowy projektu Warsaw Spire („Umowa Kredytowa”). O zawarciu wcześniejszej umowy kredytowej, aneksu nr 1 oraz aneksu nr 2 do umowy kredytowej na finansowanie kosztów budowy projektu Warsaw Spire, Emitent informował w raportach bieżących nr 16/2016, 49/2016 oraz 14/2017 („Raporty”).

Zgodnie z Umową Kredytową długoterminowy kredyt inwestycyjny zostanie udzielony w następujący sposób:

- (i) Transza A kredytu do maksymalnej wysokości 238.470.000,00 EUR zostanie udzielona Kredytobiorcy 1 („Transza A”);
- (ii) Transza B kredytu do maksymalnej wysokości 65.450.000,00 EUR zostanie udzielona Kredytobiorcy 2 („Transza B”); oraz
- (iii) Transza C do maksymalnej wysokości 66.080.000,00 EUR zostanie udzielona Kredytobiorcy 3 („Transza C”),

do maksymalnej kwoty niższej niż:

- (i) 370.000.000,00 EUR, oraz
- (ii) kwoty równej:
  - a. z zastrzeżeniem punktów (b)-(d) poniżej, 70% łącznej wartości wolnorynkowej nieruchomości położonych przy PI. Europejskim 1, 00-844 Warszawa (księga wieczysta o numerze WA4M/00456000/6) („Nieruchomość A”), PI. Europejskim 6/B, 00-844 Warszawa (księga wieczysta o numerze WA4M/00456027/1) („Nieruchomość B”) oraz PI. Europejskim 2/C, 00-844 Warszawa (księga wieczysta o numerze WA4M/00455980/2) („Nieruchomość C”) (dalej łącznie „Nieruchomości”) (przygotowanej zgodnie ze standardami wyceny zatwierdzonymi przez Europejską Grupę Stowarzyszeń Rzeczoznawców (TEGoVA) lub Królewski Instytut Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS)) jak oszacowano w pierwotnej wycenie przygotowanej dla Kredytodawców przez Savills sp. z o.o.,
  - b. jeśli Nieruchomość B zostanie zbyta lub Transza B nie będzie co najmniej częściowo wykorzystana na jakikolwiek cel, 67,5% łącznej wartości wolnorynkowej Nieruchomości A i Nieruchomości C jak oszacowano w pierwotnej wycenie przygotowanej dla Kredytodawców przez Savills sp. z o.o.,

- c. jeśli Nieruchomość C zostanie zbyta lub Transza C nie będzie co najmniej częściowo wykorzystana na jakikolwiek cel, 67,5% łącznej wartości wolnorynkowej Nieruchomości A i Nieruchomości B jak oszacowano w pierwotnej wycenie przygotowanej dla Kredytodawców przez Savills sp. z o.o., lub
  - d. jeśli zarówno Nieruchomość B i Nieruchomość C zostaną zbyte lub zarówno Transza B i Transza C nie będą co najmniej częściowo wykorzystane na jakikolwiek cel, 65% łącznej wartości wolnorynkowej Nieruchomości A jak oszacowano w pierwotnej wycenie przygotowanej dla Kredytodawców przez Savills sp. z o.o.; oraz
- (iv) kwoty, która po wypłacie zapewni poziom wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia (*Debt Service Cover Ratio*) w wysokości 130%.

Na podstawie Umowy Kredytowej, Kredytobiorcy przeznaczą środki z udzielonego kredytu:

- (i) w pierwszej kolejności na całkowitą spłatę zobowiązań z obecnego zadłużenia bankowego, tj. umowy kredytowej, o której Emitent informował w Raportach,
- (ii) w drugiej kolejności na zapłatę jednorazowej prowizji przygotowawczej na rzecz agenta kredytu oraz
- (iii) pozostałą część kredytu na częściową spłatę obecnego zadłużenia wynikającego z wewnątrzgrupowych pożyczek.

Wierzytelności Kredytodawców wynikające z Umowy Kredytowej będą zabezpieczane poprzez:

- (i) złożenie oświadczeń o ustanowieniu hipotek przez Kredytobiorców;
- (ii) złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorców;
- (iii) zawarcie umów zastawu na udziałach w komplementariuszach Kredytobiorców;
- (iv) zawarcie umów zastawu na akcjach Kredytobiorców;
- (v) zawarcie umów zastawu na wierzytelnościach komplementariuszy z tytułu posiadanego udziału w Kredytobiorcy;
- (vi) zawarcie umów zastawu na rachunkach bankowych Kredytobiorców;
- (vii) zawarcie umów zastawu na aktywach Kredytobiorców;
- (viii) zawarcie umów przelewu wierzytelności na zabezpieczenie;
- (ix) zawarcie umowy podporządkowania;
- (x) zawarcie umów gwarancji zapłaty czynszu; oraz
- (xi) zawarcie umowy dotyczącej staranności (ang. *Duty of Care Agreement*).

Oprocentowanie kredytu oparte zostało na marży oraz aktualnej stopy EURIBOR.

Postanowienia Umowy Kredytowej nie przewidują kar umownych.

W Umowie Kredytowej brak jest zastrzeżenia warunku, niemniej Umowa Kredytowa przewiduje określone warunki zawieszające do ciągnięcia kredytu, w tym podpisanie określonych dokumentów zabezpieczeń.

Umowa Kredytowa została zawarta na warunkach rynkowych i zawiera standardowe w tego typu transakcjach postanowienia, w tym standardowe oświadczenia i zapewnienia Kredytobiorców, zapisy dotyczące przypadków żądania wcześniejszej spłaty kredytu oraz postanowienia dotyczące odpowiedzialności stron.

Zawarcie Umowy Kredytowej nie wpłynie, w ocenie Emitenta, w sposób istotny na jego sytuację finansową.

*Raport sporządzono na podstawie: art. 17 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywę Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014 r. str. 1 z późn. zm.).*

**Zarząd Ghelamco Invest sp. z o.o.**