



GHELAMCO
250.000.000 PLN

XII 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 2.500.000 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 1 czerwca 2023 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 250.000.000 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 1 czerwca 2023 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, a jeżeli dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym nie będzie możliwe, Obligacje będą przedmiotem ubiegania się wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu 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 załączniki 6, 14 i 21 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 (lokataми) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta lub Gwaranta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub Gwaranta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również Inwestorzy mogą nie otrzymać Odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji.

Zwraca się również uwagę Inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej Wartości Nominalnej lub ceny nabycia. Ponadto zwraca się uwagę Inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w 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.

OFERTA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH LUB BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI LUB DO JAKIEGOKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI ANI INNYCH PODMIOTÓW OBJĘTYCH OGRANICZENIAMI W OFEROWANIU WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW KRAJOWYCH I UNIJNYCH.

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 (<https://ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/>).

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 25 września 2023 r. („**Dzień Prospektu**”).

SPIS TREŚCI

	strona
CZYNNIKI RYZYKA	4
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	14
ISTOTNE INFORMACJE	22
Zastrzeżenia	22
Prezentacja informacji finansowych i innych danych	22
Dane finansowe	22
Dane operacyjne	23
Informacje pochodzące od osób trzecich	23
Prezentacja waluty	23
Odniesienia do terminów zdefiniowanych	24
PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	25
WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	60
Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta	60
Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta	60
Wybrane dane ze sprawozdania przepływów pieniężnych Emitenta	61
Wybrane dane ze skonsolidowanych zysków i strat, i skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów Gwaranta	62
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta	62
Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta	63
OTOCZENIE RYNKOWE	70
Tempo wzrostu ekonomicznego, inflacja, bezrobocie oraz perspektywy gospodarcze	70
Kursy walut	70
Sytuacja rynkowa – rynek powierzchni biurowej	70
Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w I kwartale 2023 roku	71
Rynek powierzchni biurowej w Polsce (z wyłączeniem Warszawy)	75
Rynek inwestycyjny w Warszawie	77
Rynek inwestycyjny w 2022 roku	77
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE GHELAMCO	78
Grupa Ghelamco	78
Podstawowe informacje o Emitencie	80
Kapitał zakładowy Emitenta	80
Przedmiot działalności Emitenta	81
Kontrola Emitenta	81
Podstawowe informacje o Gwarancie	81
Kapitał zakładowy Gwaranta	81
Przedmiot działalności Gwaranta	82
Kontrola Gwaranta	82
OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY GHELAMCO	83
Działalność Grupy Ghelamco w Polsce	83
Historia Grupy Ghelamco i Grupy Gwaranta	86
Historia Emitenta	89
Działalność Emitenta	89
Działalność Grupy Gwaranta	91
Proces realizacji projektów przez Grupę Gwaranta	92
Projekty nieruchomościowe	95
Klienci	113
Konkurencja	114
Inwestycje	115
Istotne umowy	117
Emisje obligacji Emitenta i ich wykorzystanie	119
Program niepublicznych emisji obligacji	120
Pierwszy publiczny program emisji obligacji	122
Drugi publiczny program emisji obligacji (realizowany na podstawie prospektu)	123
Trzeci publiczny program emisji obligacji	124
Czwarty publiczny program emisji obligacji (realizowany na podstawie prospektu)	125
Piąty publiczny program emisji obligacji	127
Szósty publiczny program emisji obligacji (realizowany na podstawie prospektu)	129
Siódmy program emisji obligacji	130
Ósmy publiczny program emisji obligacji (realizowany na podstawie prospektu)	131
Obligacje emitowane przez Emitenta poza ustanowionymi programami emisji obligacji	133
Dziewiąty program emisji obligacji	133
Dziesiąty program emisji obligacji	134
Jedenasty program emisji obligacji	135
Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe	136
Ochrona środowiska	137
Nagrody i certyfikaty	137
INFORMACJE FINANSOWE	139
Historyczne informacje finansowe	139
Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe	140
Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej	140

SPIS TREŚCI

	strona
Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce.....	143
ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE.....	152
Emitent.....	152
Komitet ds. audytu i komitet ds. wynagrodzeń.....	156
Konflikt interesów.....	162
Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.....	162
INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY.....	163
Papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu.....	163
Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe.....	164
Rodzaj i forma papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych.....	164
Waluta emitowanych papierów wartościowych.....	164
Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych.....	164
Prawa związane z papierami wartościowymi, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami oraz procedury wykonywania tych praw.....	164
Wskaźnik rentowności.....	167
Reprezentacja posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.....	168
Spodziewana data emisji.....	168
Ograniczenia w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych.....	168
Przestrzeganie wymogów dotyczących oferowania Obligacji klientom.....	168
WARUNKI OFERTY.....	170
Rodzaje inwestorów, którym oferowane są Obligacje.....	170
Warunki oferty.....	171
Podział oferty na serie i transze.....	171
Terminy obowiązywania Oferty.....	171
Procedura składania zapisów na Obligacje.....	172
Minimalna lub maksymalna wielkość zapisu.....	172
Możliwość odwołania zapisu.....	172
Działanie przez pełnomocnika.....	173
Sposób i terminy wnoszenia wpłat na Obligacje.....	173
Przydział Obligacji.....	174
Procedura zawiadamiania subskrybentów o liczbie przydzielonych Obligacji.....	174
Wydanie Obligacji.....	174
Cena.....	175
Wcześniejszy Wykup.....	175
Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji.....	175
Zawieszenie Oferty danej serii Obligacji.....	175
Niedojście Oferty do skutku.....	176
Prawa pierwokupu do subskrypcji papierów wartościowych.....	176
Plasowanie i gwarantowanie.....	176
Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych.....	177
DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU.....	178
Dopuszczenie do obrotu.....	178
Rynki regulowane, na których są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co Obligacje.....	178
Pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym.....	178
OPODATKOWANIE.....	179
Podatek dochodowy.....	179
Podatek od spadków i darowizn.....	187
Podatek od czynności cywilnoprawnych.....	188
Odpowiedzialność płatnika.....	189
Danina solidarnościowa.....	189
INFORMACJE DODATKOWE.....	190
Dokumenty udostępnione do wglądu.....	190
Biegli rewidenci.....	190
Podmioty zaangażowane w Ofertę i dopuszczenie Obligacji do obrotu oraz koszty związane z Ofertą i dopuszczeniem Obligacji do obrotu.....	191
Informacje pochodzące od ekspertów.....	192
Ratingi kredytowe przyznane Emitentowi, Gwarantowi lub ich papierom wartościowym.....	192
OSOBY ODPOWIEDZIALNE.....	193
Oświadczenie Emitenta.....	193
Oświadczenie Gwaranta.....	194
SKRÓTY I DEFINICJE.....	195
ZAŁĄCZNIK 1 FORMULARZ WARUNKÓW OSTATECZNYCH DANEJ SERII.....	203
ZAŁĄCZNIK 2 KOPIE UCHWAŁ W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI.....	206
ZAŁĄCZNIK 3 WYKAZ DOKUMENTÓW WŁĄCZONYCH DO PROSPEKTU PRZEZ ODNIESIENIE.....	218
ZAŁĄCZNIK 4 UMOWA SPÓŁKI.....	220

CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni Inwestorzy powinni dokładnie 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 np. 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko zmaterializowało się, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. 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. Pomiedzy 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 przeznaczonych 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 okoliczności może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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 wstępnego 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 portfolio 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko zmaterializowało się w odniesieniu do niewypłacalności najemców ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko zmaterializowało się ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. 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 kredytujących 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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 usługowych, 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), usługowo-handlowych 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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 wielorodzinną zabudową mieszkaniową.

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 opóźnienia lub brak możliwości zwrotu środków pozyskanych od Emitenta.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko zmaterializowało się, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko zmaterializowało się, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. 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 czy też odmiennosc opinii stanowiące, że realizacja inwestycji jest czy też może być prowadzona w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi mogą potencjalnie doprowadzić do opóźnienia lub wstrzymania procesu inwestycyjnego aż do czasu uzyskania pozwolenia na budowę czy po jego uzyskaniu do 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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 niepewnością osiągnięcia realizacji przedsięwzięć kwalifikujących się jako Zielony Projekt

Jednym z elementów strategii Emitenta jest rozszerzenie działalności o prowadzenie działań inwestycyjnych w przedsięwzięcia kwalifikujące się do finansowania lub refinansowania zgodnie z Green Bond Framework (dokumentem udostępnionym na stronie korporacyjnej Emitenta), realizowane przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe z

przeznaczeniem na: (i) rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze biurowym posiadających lub zaprojektowanych aby uzyskać odpowiednie certyfikaty; (ii) rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze mieszkaniowym lub przeznaczonych pod najem instytucjonalny (PRS) albo nabywaniu takich budynków (lub ich części) w celu ich rewitalizacji i przebudowy; (iii) finansowaniu lub refinansowaniu projektów, inwestycji oraz wydatków na odnawialne źródła energii takich jak farmy słoneczne i wiatrowe (offshore), instalacje lub urządzenia (docelowo neutralne energetycznie budynki). Przedsięwzięcia opisane powyżej definiowane są przez Emitenta na potrzeby Programu, a także innych istniejących programów emisji obligacji, jako „Zielone Projekty”.

Istnieje ryzyko, iż realizacja niektórych przedsięwzięć zakwalifikowanych jako Zielone Projekty, w tym finansowanych za pomocą środków pochodzących z emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu, może opóźnić się lub że przedsięwzięcia takie nie zostaną ostatecznie zrealizowane. W szczególności może to być następstwem opóźnienia albo niepowodzenia w uzyskaniu certyfikatu dla danego projektu budowlanego. Ponadto, inwestycje w instalacje lub urządzenia dotyczące odnawialnych źródeł energii mogą posiadać wady uniemożliwiające ich prawidłowe funkcjonowanie jak również rentowność tych projektów może okazać się niższa od zakładanej. Ziszczenie się powyższych ryzyk może negatywnie wpłynąć na skalę działalności Emitenta oraz osiągnięte wyniki finansowe, co z kolei może mieć wpływ na możliwości spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji. Emitent minimalizuje niniejsze ryzyko poprzez szczegółową analizę zarówno pod kątem prawnym, ekonomicznym oraz możliwym do zrealizowania harmonogramem dla każdego przedsięwzięcia lub projektu, podejmując decyzję przy zachowaniu daleko idącej ostrożności.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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 250.000.000 PLN. Emitent może w przyszłości emitować obligacje w ramach 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 1.214.672.600 PLN, przy czym saldo wyemitowanych obligacji może się zmieniać w związku z wykupami i emisjami nowych serii obligacji. Na Dzień Prospektu Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i udzielonych gwarancji.

Na dzień 31 grudnia 2022 r., wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta (bez uwzględniania zobowiązań w stosunku do Gwaranta, spółki Granbero Holding Limited z tytułu gwarancji wykupu obligacji w kwocie 3.435.971,86 PLN) wyniosła 1.066.757.836,78 PLN (słownie: jeden miliard sześćdziesiąt sześć milionów siedemset pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset trzydzieści sześć złotych 78/100), w tym 0,00 PLN (słownie: zero złotych 00/100) zobowiązań przeterminowanych. Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i udzielonych gwarancji.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. wartości nominalne zobowiązań Spółek Projektowych Grupy Gwaranta z tytułu kredytów udzielonych w EUR wyniosły 229.674 tys. EUR oraz kredytów bankowych denominowanych w PLN w kwocie 122.210 tys. PLN, a w przypadku całkowitego wykorzystania kwot dostępnych w ramach udzielonych kredytów mogą wzrosnąć do 250.100 tys. EUR oraz 160.000 tys. PLN (na Dzień Prospektu są to odpowiednio: z tytułu kredytów kwota 241.572 tys. EUR oraz 70.000 tys. PLN, a w przypadku całkowitego wykorzystania kwot dostępnych w ramach udzielonych kredytów kwota do odpowiednio 270.600 tys. EUR oraz 70.000 tys. PLN).

Na dzień 31 grudnia 2022 r. łączna ekspozycja Gwaranta z tytułu udzielenia gwarancji na zabezpieczenie spłaty obligacji Emitenta, uwzględniając gwarancję dla emisji w ramach XI programu emisji obligacji do kwoty 150.000 tys. EUR lub równowartości tej kwoty w PLN, wynosi 1.748.485.000 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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. Zasadnicza część aktywów Emitenta składa się z wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta, w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym. Z kolei zasadnicza 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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) lub instytucje finansowe (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 (dodatkový dług wewnątrzgrupowy podporządkowany). Spłata tych dodatkowych wierzytelności jest podporządkowana spłacie długu bankowego. Dług bankowy oraz dług wewnątrzgrupowy podporządkowany są spłacane ze 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 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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 Gwaranta nie byłaby 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 z 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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, inflacji czy 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.

Na działalność Emitenta i Grupy Gwaranta niezmiennie w istotny sposób wpływają zjawiska o zasięgu globalnym, a w szczególności ich skutki dla kondycji gospodarczej Polski. Istotne dla działalności Grupy Gwaranta są w szczególności czynniki makroekonomiczne dotyczące kondycji polskiej gospodarki: poziom stóp procentowych, inflacja, poziom PKB, poziom inwestycji, dochody gospodarstw domowych, poziom bezrobocia co wpływa na sytuację w branży deweloperskiej i budowlanej oraz koniunkturę na rynku nieruchomości.

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.

Z perspektywy działalności Grupy Gwaranta kluczową rolę odgrywać będzie w przypadku projektów biurowych popyt najemców na nową powierzchnię biurową oraz w przypadku projektów mieszkaniowych kondycja rynku pracy oraz poziom dochodów gospodarstw domowych.

Ryzyko stanowią dodatkowo trudne do przewidzenia konsekwencje gospodarcze, m.in. możliwy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium Ukrainy w większym zakresie niż oczekiwano wzrost cen surowców, w szczególności tych importowanych z Rosji, jak gaz ziemny i ropa naftowa, dostępność pracowników pochodzących z Ukrainy, zwiększenie cen czy negatywny wpływ na decyzje banków odnośnie finansowania, decyzje inwestorów nabywających projekty nieruchomościowe, jak również pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w regionie na skutek eskalacji działań wojennych.

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

ryнку potencjalnych nabywców i najemców projektów, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów.

Dostępność kredytów w latach 2020-2023 istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów. Negatywna sytuacja na rynkach finansowych skutkowałą wprowadzeniem przez banki zaostrzonych procedur kredytowych i warunków uruchomienia kredytów, 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.

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.

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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko zmaterializowało się, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. 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, prawa energetycznego i prawa ochrony środowiska, przepisów podatkowych, 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.

Z uwagi na inwestowanie w farmy fotowoltaiczne w celu zaopatrywania w zieloną energię projektów nieruchomościowych realizowanych przez Grupę Ghelamco, zmiany w zakresie prawa energetycznego oraz prawa ochrony środowiska, takie jak w szczególności wprowadzanie środków mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej (m.in. obowiązkowy odpis na Fundusz Wyплаты Różnicy Ceny, o którym mowa w ustawie z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz

wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku) czy regulacje dotyczące cen maksymalnych energii, mogą wpływać na konieczność ponownej oceny przyjętego modelu inwestowania w farmy fotowoltaiczne, jak również na konieczność podjęcia dodatkowych działań w celu dostosowania dotychczasowego sposobu prowadzenia działalności do nowych regulacji.

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 wprowadzających 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).

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko zmaterializowało się, ale nie miało to istotnego wpływu na działalność Grupy. 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

W Polsce obowiązują przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące raportowania tzw. schematów podatkowych (*Mandatory Disclosure Rules*) wprowadzone na podstawie dyrektywy UE Dyrektywy Rady (UE) 2018/822 z dnia 25 maja 2018 r. zmieniającej dyrektywę 2011/16/UE w zakresie obowiązkowej automatycznej wymiany informacji w dziedzinie opodatkowania w odniesieniu do podlegających zgłoszeniu uzgodnień transgranicznych. Przepisy są jednak w sposób znaczny rozszerzone w stosunku do ich proponowanego zakresu wynikającego z dyrektywy. 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 ok. 34 milionów złotych), zakazem prowadzenia działalności gospodarczej oraz w przypadku braku procedury wewnętrznej – karą pieniężną do 10 milionów złotych.

Ordynacja Podatkowa zawiera także postanowienia dotyczące tzw. ogólnej klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania („GAAR”), która ma zastosowanie do korzyści podatkowych uzyskanych po dniu wejścia klauzuli w życie.

Zgodnie z GAAR, czynność 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).

W dniu 1 października 2021 r. Sejm przyjął zmiany do ustaw podatkowych w ramach tzw. Polskiego Ładu. Zmienione przepisy podatkowe były już kilkakrotnie nowelizowane i zawierają wiele niejasności, które z kolei prowadzą do problemów praktycznych w zakresie podatków powodując problemy interpretacyjne, w tym m.in. tzw. podatku od przerzuconych dochodów czy składki zdrowotnej.

Brak przepisów wykonawczych dla nowo wprowadzonych zmian, niespójne przepisy, niespójna praktyka polskich organów podatkowych oraz brak orzecznictwa w zakresie przepisów prawa podatkowego jest powszechnym problemem. W konsekwencji istnieje ryzyko, że polskie organy podatkowe mogą wydać nieoczekiwane decyzje w postępowaniach podatkowych, w tym z zastosowaniem GAAR w stosunku do Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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 nabyci 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.

W dotychczasowej działalności Grupy Ghelamco powyższe ryzyko nie zmaterializowało się. 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 związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych (Benchmarks Regulation, BMR), które ustanawia zasady dla opracowywania, wyznaczania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stosowany jako 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.

Stosowanie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennej Obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej może być: (i) stawka referencyjna WIBOR, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., wpisaną do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, lub każdy oficjalny następcą tej stawki, dla depozytów w PLN dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, albo (ii) stawka referencyjna WIRON, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., wpisaną do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, lub każdy oficjalny następcą tej stawki, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, albo (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. przez GPW Benchmark S.A., uznany za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu BMR.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na Dzień Prospektu GPW Benchmark S.A. jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach 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 wskaźnik referencyjny stopy procentowej przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym, minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez ministra właściwego do spraw instytucji finansowych.

Na Dzień Prospektu na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego dla WIBOR wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark S.A.

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował mapę drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON („**Mapa Drogowa**”). Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2024 roku, przy czym wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2025 roku. Jeśli WIBOR zostanie zastąpiony innym wskaźnikiem referencyjnym, informacja o takim zastąpieniu zostanie opublikowana przez Emitenta w formie suplementu do Prospektu.

Warunki Emisji Obligacji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR (patrz: rozdział „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji – 7.4. Stopa Procentowa dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym*”).

Dodatkowo, Mapa Drogowa opracowana w ramach Narodowej Grupy Roboczej przewiduje korektę (tzw. *spread* korygujący), która będzie miała charakter wartości lub działania, które skoryguje wartość wskaźnika alternatywnego. Mechanizm korekty został również przewidziany w Warunkach Emisji Obligacji. Zgodnie z ich treścią, wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem wskazanych wskaźników referencyjnych, co może spowodować zwiększenie, zmniejszenie lub utrzymanie na tym samym poziomie oprocentowania Obligacji o zmiennej stopie procentowej, dla których pierwotnym wskaźnikiem referencyjnym był WIBOR, a w konsekwencji zwiększenie, zmniejszenie lub utrzymanie na tym samym poziomie rentowności Obligacji. Na Dzień Prospektu Emitent nie jest w stanie stwierdzić, czy zastosowanie korekty (*spreadu* korygującego) spowoduje zmianę rentowności Obligacji.

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie

rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy, zastępujący wskaźnik referencyjny będzie wyższy niż pierwotny (zastępowany) wskaźnik referencyjny, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu jako wysokie, zaś jego istotność dla Inwestorów jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Emitenta ocenia się natomiast jako niską, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Grupy Gwaranta nie byłaby znacząca.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że Warunki Emisji przewidują, że w sytuacjach określonych w Warunkach Emisji zastosowanie będzie mieć korekta mająca na celu ograniczenie lub zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR wskaźnikiem alternatywnym.

Możliwość obniżenia rentowności Obligacji

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Emitenta będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki WIBOR, WIRON lub innego rodzaju stawki rynku pieniężnego zaś, w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji, podstawą ustalenia zmiennego oprocentowania Obligacji będzie wskaźnik alternatywny skorygowany o korektę (jeśli będzie miała zastosowanie). 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 oczekiwanej w momencie ich nabycia.

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

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. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, przy wysokiej redukcji zapisów, Inwestorowi może nie zostać 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. 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 Obligację.

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

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

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) oraz mieszkaniowych, 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 nabydzie Obligację 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.

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 „ubruttwienia” 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) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomicznej czy politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Emitenta i Grupy Gwaranta (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy naturalne i ekologiczne, powodzie), (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i Grupy Gwaranta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta i Grupę Gwaranta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem ich działalności, (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta i Grupy Gwaranta, (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji lub (v) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta i Grupy Gwaranta.

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

przekazana do publicznej wiadomości w formie 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 suplementach. 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 dośnięcia 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 albo w oparciu o art. 5 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obrocie, tj. jako papiery wartościowe wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu. Jeśli GPW nie podejmie stosownej uchwały przed planowanym dniem emisji Obligacji danej Serii, lub jeśli GPW wstrzyma dopuszczenie lub wprowadzenie 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 albo pkt 3 Ustawy o Obrocie. W przypadku niedośnięcia 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.

Ryzyko związane z inwestowaniem w zielone obligacje oraz wykorzystaniem środków pochodzących z emisji

Emitent planuje przeznaczyć środki pozyskane z emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu na realizację Zielonych Projektów, co może wiązać się z ryzykiem niewypełnienia przez Emitenta przewidzianych dla nich założeń. Zielone Projekty będą realizowane zgodnie z Green Bond Framework, który określa szereg wytycznych dotyczących procesu emisji zielonych obligacji i przeznaczenia środków pozyskanych w drodze emisji. W obecnym otoczeniu regulacyjnym, „zielone obligacje” czy „zielone projekty” nie są terminami prawnymi, a konsensus rynkowy w zakresie rozumienia tych pojęć jeszcze się nie ukształtował. W efekcie, Emitent nie jest w stanie zagwarantować, że sposób wykorzystania środków z emisji Obligacji będzie w pełni odpowiadał oczekiwaniom inwestorów. Ponadto inwestorzy muszą liczyć się z tym, że Emitent, w szczególności ze względu na materializację innych ryzyk, może być niezdolny do spełnienia kryteriów realizacji Zielonych Projektów wyznaczonych w Green Bond Framework, co w rezultacie może prowadzić do istotnego spadku wartości wyemitowanych Obligacji, a nawet do wystąpienia podstawy dla żądania przez inwestorów wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W związku z powyższym, inwestorzy muszą samodzielnie ocenić, czy oferowane Obligacje spełniają założone przez nich kryteria inwestycyjne.

Ponadto naruszenie przez Emitenta kryteriów Green Bond Framework w ramach realizacji Zielonych Projektów nie jest każdorazowo równoznaczne z wystąpieniem przypadku naruszenia przez Emitenta warunków emisji, a co za tym idzie nie każde niewykonanie założeń określonych w Green Bond Framework daje inwestorowi podstawę do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych 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.

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 odsetek, 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 bezwzględną większością głosów. Ponadto zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji danej serii. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji danej serii. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie. Obligatariusz może wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym udzielanie i odwoływanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej – brak jej zachowania będzie skutkowało nieważnością tak udzielonego pełnomocnictwa i czynności wykonanych na jego podstawie.

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

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: Załącznik 3 Prospektu tj. „Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie” poniżej oraz rozdziały Prospektu „Informacje finansowe” i „Informacje dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu”), treści zawarte na Stronie Internetowej prowadzonej przez 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 2022 r. i 31 grudnia 2021 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 (<https://nbp.pl/archiwum-kursow/tabela-nr-252-a-nbp-2022-z-dnia-2022-12-30/>); (ii) Standard & Poor's (<https://www.spglobal.com/en/>); (iii) Raport JLL – Rynek biurowy – Warszawa (luty 2023 r.) (<https://bpcc.org.pl/wp-content/uploads/2023/03/Raport-Rynek-biurowy.pdf>); (iv) Raport JLL Rynek biurowy w Polsce (luty 2023 r.) (<https://www.bazabiur.pl/report/9e7857/office%20market%20in%20poland%20q4%202022.pdf>); (v) Knight Frank – Rynek biurowy – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR – Warszawa (I kwartał 2023 r.) (<https://content.knightfrank.com/research/2301/documents/pl/warszawa-atrakcyjnosc-miast-i-rynek-biurowy-i-kw-2023-10124.pdf>); (vi) Knight Frank – Rynek biurowy – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR – Kraków (I kwartał 2023 r.) (<https://content.knightfrank.com/research/2296/documents/pl/krakow-atrakcyjnosc-miast-i-rynek-biurowy-i-kw-2023-10157.pdf>); (vii) Knight Frank – Rynek biurowy – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR – Katowice (I kwartał 2023 r.) (<https://content.knightfrank.com/research/2298/documents/pl/katowice-atrakcyjnosc-miast-i-rynek-biurowy-i-kw-2023-10156.pdf>); (viii) Knight Frank – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy – Warszawa (2022 r.) (<https://content.knightfrank.com/research/2301/documents/pl/warszawa-atrakcyjnosc-miast-i-rynek-biurowy-2022-9871.pdf>); (ix) Knight Frank – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy – Kraków (2022 r.) (<https://content.knightfrank.com/research/2296/documents/pl/krakow-atrakcyjnosc-miast-i-rynek-biurowy-iv-kw-2022-9912.pdf>); (x) Knight Frank – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy – Katowice (2022) (<https://content.knightfrank.com/research/2298/documents/pl/katowice-atrakcyjnosc-miast-i-rynek-biurowy-iv-kw-2022-9913.pdf>). 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 XII Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji 250.000.000 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. 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, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000185773, z kapitałem zakładowym w wysokości 25.150.000 PLN.
- 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.** PKO BP S.A. pełni obowiązki agenta ds. obliczeń w związku z emisją Obligacji, na podstawie umowy zawartej z Emitentem

2. DEFINICJE I INTERPRETACJA

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

„ Administrator ”	oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźnika referencyjnego.
„ Administrator Zabezpieczeń ”	oznacza Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, który pełni dla Obligacji emitowanych w ramach Programu funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
„ Agent ds. Obliczeń ”	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.
„ Agent Oferujący ”	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.
„ Brak Płatności ”	ma znaczenie wskazane w punkcie 11.1.
„ Brak Zezwolenia ”	oznacza sytuację, w której Stopa Bazowa nie zostanie zarejestrowana lub nie będzie wydana decyzja o jej ekwiwalentności lub Administrator nie otrzymał, nie otrzyma, lub cofnięto mu lub zawieszono zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania Stopy Bazowej.
„ Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika ”	oznacza brak publikacji Stopy Bazowej z powodów niezwiązanych z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia lub Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności.
„ Catalyst ”	oznacza rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW oraz alternatywny system obrotu dla dłużnych papierów wartościowych

	organizowany przez GPW.
„Depozytariusz”	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
„Dodatkowe Warunki”	oznacza dodatkowe warunki wskazane w punkcie 12.
„Dodatkowa Premia”	premia, o której mowa w pkt. 6.2, jeżeli została przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
„Dozwolone Rozporządzenie”	<p>Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) dokonane przez Emitenta lub Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta na rzecz Podmiotu Zależnego Gwaranta lub na rzecz podmiotu z Grupy Ghelamco, (ii) następujące na warunkach rynkowych, (iii) 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, <p>z zastrzeżeniem, że za Dozwolone Rozporządzenie uważa się również Dystrybucje dokonywane przez Gwaranta w sposób określony w punkcie 12.7(d).</p>
„Dozwolone Zabezpieczenie”	<p>Każde z poniższych form zabezpieczeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 z zbyciem udziałów, akcji lub aktywów w Spółkach Projektowych, o którym mowa z punkcie 12.9;

	(vii) zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Gwaranta w związku z realizacją, komercjalizacją lub wynajmem Projektów Inwestycyjnych.
„Dzień Emisji”	dla danej serii Obligacji - dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych. Przewidywany Dzień Emisji wskazany jest w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
„Dzień Ostatecznego Wykupu”	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
„Dzień Płatności Odsetek”	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, z zastrzeżeniem że dany dzień będzie podlegał przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego.
„Dzień Roboczy”	każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji.
„Dzień Ustalenia Praw”	o ile Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, Dzień Roboczy przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności.
„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”	o ile Regulacje Catalyst nie stanowią inaczej, dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa. Jeżeli tak ustalony termin będzie przypadał w dniu niebędącym dniem sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach Catalyst) Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w pierwszym dniu sesyjnym poprzedzającym taki dzień.
„Dzień Wcześniejszego Wykupu”	dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
„Dzień Wykupu”	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem, że data ta podlega przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego.
„EUR”	oznacza walutę euro wprowadzoną na mocy Rozporządzenia Rady (WE) NR 974/98 z dnia 3 maja 1998 r. w sprawie wprowadzenia euro (Dz.U. L 139 z 11.5.1998, str.1, z późn. zm.) i stanowiącą walutę uczestniczących Państw Członkowskich wskazanych w załączniku do tego rozporządzenia.
„Emitent”	Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
„Europejski Nakaz Zapłaty”	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.
„Green Bond Framework”	oznacza aktualny dokument Green Bond Framework dostępny na stronie https://www.ghelamco.com/site/assets/files/26930/ghelamco_invest_green_bond_framework.pdf pozytywnie zweryfikowany w formie Niezależnej Opinii Ekspertkiej.
„Green Bond Principles”	oznacza wytyczne dotyczące procesu emisji zielonych obligacji (<i>Green Bond Principles</i>) z 2021 r. (wraz z załącznikiem z czerwca 2022 r.) opublikowane przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Rynków Kapitałowych (<i>International Capital Market Association; ICMA</i>) i dostępne pod adresem: https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles-June-2022-060623.pdf
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„Grupa Ghelamco”	spółka prawa belgijskiego Ghelamco Group Comm. VA oraz podmioty, w stosunku do których Ghelamco Group Comm. VA jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 Kodeksu Spółek Handlowych.
„Grupa Gwaranta”	Gwarant oraz podmioty, w stosunku do których Gwarant jest podmiotem dominującym

	w rozumieniu art. 4 Kodeksu Spółek Handlowych.
„Gwarant”	oznacza: (i) spółkę Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze (lub w innym kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty), lub (ii) 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 i który ustanowi Poręczenie zgodnie z punktem 3.4(d); lub (iii) podmiot przejmujący albo nowo zawiązaną spółkę, o których mowa w punkcie 3.4(e).
„Instytucja Finansowa”	oznacza instytucję finansową w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 7 Kodeksu Spółek Handlowych.
„Istniejące Obligacje”	wyemitowane i niewykupione obligacje Emitenta, wprowadzone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie lub zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW.
„Istotny Podmiot Zależny”	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, Podmiot Zależny Gwaranta, którego łączna wartość aktywów stanowi więcej niż 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta.
„Kapitały Własne”	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, wartość kapitałów własnych określona w ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta.
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„Kodeks Spółek Handlowych”	ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity, Dz.U. z 2022 r., poz. 1467, z późn. zm.).
„Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego”	oznacza regułę, zgodnie z którą data do której ma zastosowanie Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym jest przesuwana na najbliższy Dzień Roboczy przypadający po tej dacie, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym co ta data. W przeciwnym przypadku, data przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym przesuwana jest na najbliższy Dzień Roboczy przed tą datą, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW.
„Kontrahent Centralny”	oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian.
„Korekta”	oznacza wartość lub działanie w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z punktem 7.4(h); dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR.
„Koszty Emisji”	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.
„Kwota Płatności”	Wartość Nominalna lub Odsetki.
„Łączna Wartość Aktywów Gwaranta”	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.
„Marża”	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.
„MSSF UE”	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (tj. Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji), których podstawa prawna zawarta jest w: (i) rozporządzeniu (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości; oraz (ii) rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującym określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady (z późniejszymi zmianami).
„Niezależna Opinia	oznacza niezależną opinię ekspercką (<i>Second Party Opinion</i>) z dnia 2 listopada 2022 r.

Ekspercka”	wydaną przez Sustainalytics, dostępną na Stronie Internetowej Emitenta dotyczącą zgodności Green Bond Framework z Green Bond Principles.
„Obligacje”	obligacje danej serii emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, a „Obligacja” oznacza każdą z nich.
„Obligatariusz”	osoba, której przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osoba wskazana podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim rachunku.
„Odsetki”	odsetki od Obligacji.
„Ogłoszenie Końca Publikacji”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny przyjęty w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny.
„Ogłoszenie Utraty Reprezentatywności”	oznacza sytuację, w której Podmiot Wyznaczający poda do publicznej wiadomości, że Stopa Bazowa przestała lub przestanie być reprezentatywna dla właściwego dla niej rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą Stopa Bazowa miała mierzyć i że brak jest możliwości przywrócenia reprezentatywności tej Stopy Bazowej.
„Okres Odsetkowy”	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 7.7.
„Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii”	ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta, stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu.
„Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii”	szczegółowe warunki Oferty danej serii Obligacji stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu.
„PLN”	oznacza złoty polski, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.
„Podatki”	ma znaczenie wskazane w punkcie 9.1.
„Podmiot Powiązany”	podmiot powiązany w rozumieniu międzynarodowych standardów rachunkowości przyjętych na podstawie rozporządzenia (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. UE L 243 z 11.09.2002 str. 1, z późn. zm. - Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne rozdz. 13, t. 29, str. 609).
„Podmiot Wyznaczający”	oznacza KNF, Narodowy Bank Polski, Administratora wskaźnika referencyjnego przyjętego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii lub organizację branżową, organizację bankową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia wskaźnika referencyjnego przyjętego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
„Podmiot Zależny Gwaranta”	oznacza, w odniesieniu do każdego Gwaranta: (i) każdą spółkę lub inny podmiot, w tym spółkę rynku wynajmu nieruchomości (REIT), w którym Gwarant posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) ponad 50% kapitału zakładowego lub innych praw udziałowych dających prawo głosu do powoływania członków władz lub administratorów takiej spółki lub innego podmiotu; lub (ii) każdą spółkę lub inny podmiot, którego sprawozdania konsolidowane są ze sprawozdaniami Gwaranta albo którego sprawozdania powinny być, zgodnie z MSSF, konsolidowane ze sprawozdaniami Gwaranta; lub (iii) fundusz inwestycyjny, w tym fundusz inwestycyjny zamknięty, którego wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne posiada pośrednio lub bezpośrednio Gwarant i który posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe.
„Podstawowe Warunki Emisji”	niniejsze podstawowe warunki emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.
„Poręczenie”	oznacza poręczenie ustanowione przez Gwaranta (przy czym poręczenie Granbero Holdings Limited udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 25 września 2023 r. pomiędzy Granbero Holdings Limited, jako udzielającym poręczenia

	<p>oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy obligacji emitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji) na warunkach określonych w punkcie 3.4, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji należne Obligatariuszom 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 tym Obligacji).</p>
„Pożyczka Podporządkowana”	<p>oznacza pożyczkę udzieloną Emitentowi przez podmiot wchodzący w skład Grupy Ghelamco, w celu obsługi (w tym spłaty) 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.</p>
„Program Emisji” lub „Program”	<p>XII 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 250.000.000 PLN, na podstawie Uchwał o Programie.</p>
„Projekt Inwestycyjny”	<p>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 (i) jeden Projekt Inwestycyjny może być realizowany przez więcej niż jedną Spółkę Projektową, oraz (ii) przez Projekt Inwestycyjny rozumie się również Zielone Projekty.</p>
„Prospekt”	<p>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.</p>
„Przypadek Naruszenia Warunków Emisji”	<p>każde ze zdarzeń określonych w pkt 13.1.</p>
„Rachunek”	<p>Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbioreczy.</p>
„Rachunek Papierów Wartościowych”	<p>rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.</p>
„Rachunek Wykupu Obligacji”	<p>oznacza rachunek bankowy Emitenta, na którym mogą być gromadzone środki przeznaczone na spełnienie świadczeń z obligacji Emitenta (w tym Obligacji), przy czym od Dnia Emisji aż do wykonania wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji, wypłaty z Rachunku Wykupu Obligacji mogą być dokonywane wyłącznie w celu zapłaty przez Emitenta kwot z tytułu wykupu obligacji (w tym Obligacji), płatności kwot odsetek oraz premii w dniach wykupu lub dniach wcześniejszego wykupu obligacji (w tym Obligacji).</p>
„Rachunek Zbioreczy”	<p>rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.</p>
„Regulacje Catalyst”	<p>stosowne regulaminy obowiązujące na rynku Catalyst, do obrotu na którym dopuszczone lub wprowadzone są Obligacje danej serii.</p>
„Regulacje KDPW”	<p>Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW oraz uchwały i decyzje organów KDPW.</p>
„Rozporządzenie”	<p>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).</p>
„Rozporządzenie BMR”	<p>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 dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.</p>

„Spółka Projektowa”	Podmiot Zależny Gwaranta realizujący lub mający realizować Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, który (i) posiada nieruchomości, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, lub (ii) zamierza nabyć dowolne prawo związane z nieruchomością (w tym również na podstawie umowy warunkowej lub przedwstępnej), na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, przy czym nabycie to nastąpi najpóźniej w terminie 90 dni od daty przekazania Spółce Projektowej jakichkolwiek środków finansowych przez Emitenta (z zastrzeżeniem punktu 12.1). Dla uniknięcia wątpliwości, jedna Spółka Projektowa może realizować więcej niż jeden Projekt Inwestycyjny.
„Spółka”	Emitent, Ghelamco Invest sp. z o.o.
„Stopa Bazowa”	oznacza przyjętą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii stopę bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji oprocentowanych w sposób zmienny, którą może być: (i) stawka referencyjna WIBOR ustalana przez GPW Benchmark S.A., wpisaną do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR, lub każdy oficjalny następcą tej stawki, dla depozytów w PLN dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku, albo (ii) stawka referencyjna WIRON, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., wpisaną do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR, lub każdy oficjalny następcą tej stawki, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; albo (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR.
„Stopa Procentowa”	stopa procentowa, na podstawie której obliczane będą Odsetki, zgodnie punktem 7.3 lub 7.4 Warunków Emisji.
„Strona Internetowa”	strona internetowa o adresie https://www.ghelamco.com/investor-relations/poland/ lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
„Uchwały o Programie”	uchwała wspólnika Emitenta i uchwała zarządu Emitenta z dnia 1 czerwca 2023 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 250.000.000 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji, oraz uchwała rady nadzorczej Emitenta z dnia 1 czerwca 2023 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.
„Udziałowiec”	akcjonariusz, wspólnik, partner, posiadacz certyfikatów inwestycyjnych zamkniętego funduszu inwestycyjnego lub inny posiadacz udziałów w kapitale danego podmiotu.
„Ustawa o Obligacjach”	ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity Dz.U z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.).
„Ustawa o Obrocie”	ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 646, z późn. zm.).
„Wartość Nominalna”	100 PLN (sto złotych).
„Warunki Emisji”, „Warunki Emisji Obligacji”	dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii.
„Warunki	Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej

Ostateczne Danej Serii	Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu
„WIBOR”	wskaźnik referencyjny WIBOR administrowany przez GPW Benchmark S.A. lub inny podmiot, który go w tej roli zastąpi.
„WIRON”	ma znaczenie nadane mu w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym uchwałą Zarządu GPW Benchmark S.A. nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub w innym dokumencie, który go zastąpi.
„Wskaźnik Alternatywny”	wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z Punktami 7.4(f) - 7.4(m), który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji.
„Zadłużenie Finansowe”	<p>danej osoby oznacza, uwzględnione jednokrotnie:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) wszelkie zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez takie osoby, w tym, (bez ograniczenia co do formy instrumentu) zadłużenie z tytułu kredytów, pożyczek, akceptów weksli, emisji dłużnych papierów wartościowych, bądź jakiegokolwiek zobowiązania, którego potwierdzeniem są obligacje, skrypty dłużne (<i>debentures</i>), obligacje krótkoterminowe (<i>notes</i>) lub podobne instrumenty; (ii) skapitalizowane zobowiązania takiej osoby z tytułu umów leasingu finansowego; oraz (iii) wszelkie gwarancje, poręczenia, przystąpienia do długu lub zwolnienia z odpowiedzialności (<i>indemnity</i>) udzielone przez taką osobę w związku z jakimikolwiek zobowiązaniami wymienionymi w punkcie (i) lub (ii) powyżej, innej osoby nie będącej członkiem Grupy Ghelamco (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), <p>przy czym następujące zobowiązania nie stanowią Zadłużenia Finansowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) gwarancje i poręczenia lub podobne zobowiązania udzielone przez Gwaranta na rzecz finansujących Instytucji Finansowych 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 finansujących Instytucji Finansowych na majątku podmiotów innych niż Gwarant o wartości rynkowej nie niższej niż wartość gwarancji, poręczenia lub podobnego zobowiązania; (ii) zobowiązania zaciągnięte przez Gwaranta w związku ze sprzedażą udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych jako zabezpieczenie wykonania oświadczeń i zapewnień złożonych w umowach sprzedaży udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych i związane z nimi gwarancje i poręczenia; oraz (iii) zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez Emitenta lub Gwaranta (bez ograniczenia co do formy instrumentu) w ramach Grupy Ghelamco.
„Założyciel”	oznacza Paula Gheysens lub jego spadkobierców, kontrolującego pośrednio lub bezpośrednio Grupę Gwaranta.
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	zgromadzenie Obligatariuszy danej serii zwoływane oraz przeprowadzone zgodnie z zasadami określonymi w Załączniku 1 do Podstawowych Warunków Emisji oraz Ustawie o Obligacjach.
„Zielony Projekt”	<p>oznacza projekt lub przedsięwzięcie kwalifikujące się do finansowania lub refinansowania zgodnie z Green Bond Framework, realizowane przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe w Polsce, polegające w szczególności na:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. rozwoju lub budowie projektów budowlanych o charakterze biurowym posiadających, lub zaprojektowanych aby uzyskać, następujące certyfikaty: <ul style="list-style-type: none"> a) BREEAM \geq "Excellent" wraz z WELL \geq "Gold" wraz z: <ul style="list-style-type: none"> (i) Green Building Standard z minimum 20% poprawą wydajności

- energetycznej w stosunku do budynków referencyjnych
- (ii) DGNB \geq "Gold"
- albo
- b) LEED \geq "Gold" wraz z WELL \geq "Gold" wraz z:
 - (i) Green Building Standard z minimum 20% poprawą wydajności energetycznej w stosunku do budynków referencyjnych
 - (ii) DGNB \geq "Gold";
- B. rozwoju lub budowie projektów budowlanych o charakterze mieszkaniowym lub przeznaczonych pod najem instytucjonalny (PRS), albo nabywaniu takich budynków (lub ich części) w celu ich rewitalizacji i przebudowy:
- a) budynki mieszkalne wybudowane po 31 grudnia 2020 r. (uznawane za nowe budynki), spełniające warunek 10% redukcji zapotrzebowania na energię pierwotną (*Primary Energy Demand*, PED) w stosunku do standardu dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii (*Nearly-Zero Energy Building*, NZEB) w Polsce, na podstawie Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (*Energy Performance of Buildings*, EPBD), wdrożonej na mocy Warunków Technicznych 2021;
 - b) wyremontowane istniejące budynki mieszkalne z redukcją zapotrzebowania na energię pierwotną (*Primary Energy Demand*, PED) o co najmniej 30% w stosunku do charakterystyki energetycznej budynku przed renowacją;
 - c) wyremontowane istniejące budynki lub renowacje mające na celu spełnienie optymalnych pod względem kosztów minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej zgodnie z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (*Energy Performance of Buildings*, EPBD);
 - d) budynki mieszkalne spełniające w roku ich wzniesienia warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie („**Warunki Techniczne 2017**”) lub nowsze automatycznie uznawane są za nadające się do finansowania lub refinansowania z zielonych obligacji, jeżeli połowa okresu zapadalności obligacji przypada nie później niż w 2025 r., w oparciu o kryteria dla budynków niskoemisyjnych przygotowane przez Climate Bonds Initiative („**CBI**”), w zgodności z ustalonym przez CBI pośrednikiem (proxy) dla rynku mieszkaniowego w Polsce; wymagane warunki techniczne mogą ulec zmianie, w zależności od roku emisji obligacji i okresu zapadalności obligacji, ponadto obowiązkowe jest przestrzeganie ustalonych liniowych trajektorii zeroemisyjnych 2050 dla domów jednorodzinnych lub wielorodzinnych zgodnie z kryteriami CBI dotyczącymi budynki niskoemisyjnych;
 - e) budynki mieszkalne ze Świadectwem Charakterystyki Energetycznej wskazującym na Warunki Techniczne 2017 lub nowsze, w zależności od roku emisji obligacji i okresu zapadalności obligacji, w oparciu o kryteria CBI dotyczące budynków niskoemisyjnych, w zgodności z ustalonym przez CBI pośrednikiem (proxy) dla rynku mieszkaniowego w Polsce;
 - f) wyremontowane istniejące budynki mieszkalne z redukcją zapotrzebowania na energię pierwotną (*Primary Energy Demand*, PED) o co najmniej 30%, na podstawie danych ze Świadectwa Charakterystyki Energetycznej przed i po modernizacji, w zależności od każdorazowego okresu zapadalności obligacji;
- C. wydatkach na odnawialne źródła energii, rozwoju lub budowie projektów, inwestycji takich jak farmy słoneczne i wiatrowe (offshore), instalacje i/lub urządzenia (docelowo neutralne energetycznie budynki).

Dla uniknięcia wątpliwości, jeden Zielony Projekt może być realizowany przez więcej niż jedną Spółkę Projektową.

- 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.** Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach w formie zdematerializowanej. Obligacje zostaną objęte wnioskiem o ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst albo wnioskiem o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
- 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.**
- (a) Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji, w tym Obligacje emitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, są zabezpieczone Poręczeniem.
- (b) Każdy Obligatariusz jest wierzycielem z tytułu Poręczenia. W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie poręcza wierzytelności przysługujące każdorazowym posiadaczom obligacji wyemitowanych w ramach Programu (w tym Obligacji), z tytułu zapłaty wszelkich Kwot Płatności wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 450.000.000 PLN (słownie: czterystu pięćdziesięciu milionów złotych), obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot Płatności. W przypadku zwiększenia wartości Programu, odpowiednio proporcjonalnie zwiększona zostanie także wartość Poręczenia. Dodatkowo Gwarant, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, zobowiązuje się do zapłaty na rzecz posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu 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: dziesięciu milionów złotych).
- (c) Świadczenia pieniężne z tytułu wierzytelności, o których mowa w punkcie 3.4(b) powyżej będą dokonywane przez Gwaranta zgodnie z Poręczeniem, na pierwsze pisemne wezwanie Obligatariusza, w terminie 5 Dni Roboczych od daty doręczenia wezwania. Wezwanie do zapłaty podpisane przez Obligatariusza lub osoby uprawnione do reprezentacji Obligatariusza należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres Gwaranta. Alternatywnie, wezwanie do zapłaty opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi Obligatariusza lub osób uprawnionych do reprezentacji Obligatariusza może być przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Gwaranta: legal@granbero.com.cy. W takim przypadku, wezwanie uważa się za doręczone z chwilą wysłania wiadomości. Gwarant zobowiązuje się do zapłaty odsetek, zgodnie z polskim prawem, od kwot należnych Obligatariuszowi za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających z punktu 3.4(b) powyżej.
- (d) W przypadku przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta („**Zmiana Gwaranta**”):
- (i) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, ale mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, nowy Gwarant w dniu takiego przeniesienia udzieli Poręczenia, które stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Poręczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited) zabezpieczenie wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom obligacji wyemitowanych w ramach Programu (w tym Obligacji), przy czym dotychczasowy Gwarant (Granbero Holdings Limited) oraz nowy Gwarant odpowiadać będą jak współdłużnicy solidarni;
- (ii) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, nowy Gwarant w dniu takiego przeniesienia udzieli Poręczenia, które stosownie do decyzji Emitenta (i) zastąpi Poręczenie ustanowione przez Granbero Holdings Limited, lub (ii) stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Poręczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited) zabezpieczenie wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom obligacji wyemitowanych w ramach Programu (w tym Obligacji), przy czym dotychczasowy

Gwarant (Granbero Holdings Limited) oraz nowy Gwarant odpowiadać będą jak współdłużnicy solidarni.

Nowy Gwarant zobowiąże się, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, do zapłaty na rzecz posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub nowego 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 wskazanej w pkt 3.4(b) powyżej.

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.

Emitent opublikuje raport przedstawiający planowane zmiany w strukturze Grupy Ghelamco nie później niż na 45 dni przed planowaną Zmianą Gwaranta.

W przypadku braku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu uzyskania zgody na Zmianę Gwaranta, albo w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zwołane w celu uzyskania zgody na Zmianę Gwaranta takiej zgody nie udzieli zaś Emitent nie poinformuje o rezygnacji ze Zmiany Gwaranta, raport o planowanej Zmianie Gwaranta uprawniać będzie każdego posiadacza Obligacji do doręczenia Emitentowi najpóźniej w dniu publikacji przez Emitenta raportu o dokonaniu Zmiany Gwaranta pisemnego żądania (z kopia dla podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek oraz dla Administratora Zabezpieczeń) wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. W przypadku, gdy zwołane zostało Zgromadzenie Obligatariuszy w celu uzyskania zgody na Zmianę Gwaranta, publikacja przez Emitenta raportu o dokonaniu Zmiany Gwaranta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 7 Dni Roboczych od daty podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie Zmiany Gwaranta.

Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) załączyć do żądania świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu. Doręczenie takiego żądania oraz dokonanie Zmiany Gwaranta powoduje, że Wartość Nominalna Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza powiększona o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia dokonania płatności winna być zapłacona w najbliższym Dniu Płatności Odsetek bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami, za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego podmiotu prowadzącego Rachunek.

Podjęcie decyzji o rezygnacji ze Zmiany Gwaranta lub niemożliwość dokonania Zmiany Gwaranta przed najbliższym Dniem Płatności Odsetek przypadającym po złożeniu przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu powoduje, iż Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego opublikowania raportu (nie później niż na 7 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek) o rezygnacji ze Zmiany Gwaranta, albo raportu o planowanym nowym terminie Zmiany Gwaranta, oraz do niezwłocznego zwrotu otrzymanych świadectw depozytowych, zaś złożone żądania wcześniejszego wykupu wygasają.

Ogłoszenie nowego planowanego terminu Zmiany Gwaranta przeprowadzonej bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy upoważnia każdego Obligatariusza do doręczenia Emitentowi w terminie najbliższych 3 miesięcy, liczonych od daty ogłoszenia, pisemnego żądania (z kopia dla podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek oraz dla Administratora Zabezpieczeń) wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) załączyć do żądania świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu. Doręczenie takiego żądania powoduje, że Wartość Nominalna Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza powiększona o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia dokonania płatności winna być niezwłocznie zapłacona (nie później niż w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia doręczenia pisemnego żądania opisanego powyżej) bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami, za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego podmiotu prowadzącego Rachunek.

Dokonanie Zmiany Gwaranta pomimo braku uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie stanowi naruszenia Warunków Emisji, jeżeli Obligacje posiadane przez Obligatariuszy żądających

wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z planowaną zmianą Gwaranta wykupione zostaną najpóźniej w terminach wskazanych w niniejszym punkcie.

- (e) Dla uniknięcia wątpliwości, Zmianę Gwaranta, o której mowa w punkcie 3.4(d)(ii) powyżej stanowić będzie także transgraniczne połączenie się Gwaranta (Granbero Holdings Limited) z Podmiotem Zależnym Gwaranta z siedzibą w państwie, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, w sytuacji jeśli podmiot ten będzie podmiotem przejmującym, zaś Gwarant będzie podmiotem przejmowanym, albo gdy połączenie skutkować będzie zawiązaniem nowej spółki.
- (f) Zmiany Gwaranta w rozumieniu punktu 3.4(d) powyżej nie stanowi w szczególności:
 - (i) transgraniczne przeniesienie siedziby Gwaranta (Granbero Holdings Limited) do innego państwa, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty; lub
 - (ii) transgraniczne połączenie się Gwaranta (Granbero Holdings Limited) z Podmiotem Zależnym Gwaranta z siedzibą w państwie, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty (w sytuacji jeśli Gwarant będzie podmiotem przejmującym).
- (g) Każdy Obligatariusz z chwilą udzielenia Poręczenia przez innego Gwaranta niż Granbero Holdings Limited będzie wierzycielem z tytułu tego Poręczenia.
- (h) Oryginał dokumentu Poręczenia jest przechowywany przez Administratora Zabezpieczeń, który na pisemne żądanie Obligatariusza wystawi kopię dokumentu Poręczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem.

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, w szczególności art. 8 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach, 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 wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii 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.** Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa wskazana jest w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.
- 7.4. **Stopa Procentowa dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym.**
- (a) Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego jest Stopa Bazowa powiększona o Marżę.
 - (b) W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent ds. Obliczeń ustali wysokość Stopy Procentowej zgodnie z zasadami określonymi poniżej.
 - (c) W przypadku, gdy Monitor Rates Services Reuters, lub jej oficjalny następca, nie udostępni stawki Stopy Bazowej zgodnie z Warunkami Ostatecznymi Danej Serii o godz. 11.00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania danego wskaźnika referencyjnego), stawka Stopy Bazowej będzie równa stawce Stopy Bazowej opublikowanej bezpośrednio przez GPW Benchmark S.A. lub przez inny podmiot będący Administratorem w odniesieniu do tego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR.
 - (d) W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności stawka referencyjna będąca Stopą Bazową przestanie być reprezentatywna, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako wskaźnik alternatywny skorygowany o korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
 - (e) Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia dla WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym

przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

- (f) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia BMR;
 - (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, z zastrzeżeniem, że jeśli zamiennikiem dla wskaźnika referencyjnego WIBOR będzie wskaźnik oparty o WIRON (wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia BMR), to do obliczeń odsetek używany jest WIRON;
 - (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR KNF;
 - (iv) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - (v) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator WIBOR;
 - (vi) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany (w tym przez uprawniony organ administracji publicznej, w tym zwłaszcza minister właściwy do spraw instytucji finansowych), Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - (vii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
 - (viii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- (g) Emitent stosuje metody, o których mowa w punkcie 7.4(f) powyżej, w kolejności od podpunktu (i) do (viii). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu do Dnia Ustalenia Stopy Procentowej włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- (h) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - (ii) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;
 - (iii) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w punkcie 7.4(f) podpunkt (vii) powyżej, stosuje się Korektę taką, jak zastosował Kontrahent Centralny;
 - (iv) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punkcie 7.4(f) podpunkty od (ii) do (vi) powyżej:
 - (A) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (B) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (v) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punkcie 7.4(f) podpunkty od (ii) do (vi) powyżej, Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 7.4(f) podpunkt (i) lub (viii) powyżej:
 - (A) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - (B) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR a Wskaźnikiem Alternatywnym;

- (C) mediana różnic jest ustalana:
- (1) za okres pięciu lat przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo dniem w którym wystąpił Brak Zezwolenia dla WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - (2) biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- (i) Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR, Brakiem Zezwolenia dla WIBOR lub Ogłoszeniem Utraty Reprezentatywności WIBOR jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stopy Procentowej).
 - (j) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane przez Emitenta. Emitent opublikuje na Stronie Internetowej wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinie, że Korekta nie jest wymagana.
 - (k) W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 7.4(f) podpunkt (ii), na potrzeby ustalania oprocentowania zgodnie z punktem 7.10, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Emitent obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

SB oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, obliczoną zgodnie ze wzorem:

$$SB = [(Index_koniec/Index_start)-1] \times [365]/D$$

Index_koniec oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez GPW Benchmark S.A.) z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej;

Index_start oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez GPW Benchmark S.A.) z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej dla poprzedniego Okresu Odsetkowego;

D oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Stopy Procentowej dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższej części setnej (0,005 będzie zaokrąglane w górę).

- (l) W przypadku, gdy zgodnie z punktem 7.4(e) Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia punktów od 7.4(d) do 7.4(i), odnoszące się do WIBOR, stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty. W przypadku, gdy Stopą Bazową przyjętą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii jest stawka referencyjna inna niż WIBOR, postanowienia punktów od 7.4(d) do 7.4(i), odnoszące się do WIBOR, stosuje się odpowiednio do tej Stopy Bazowej.
- (m) Zmiana metody obliczania WIBOR lub innej stawki referencyjnej będącej Stopą Bazową lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego Administratora, w tym zmiana uznana przez Administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- (n) W przypadku Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie Stopy Bazowej ustalonej w poprzednim Okresie Odsetkowym, z zastrzeżeniem punktów 7.4(o) oraz 7.4(p).
- (o) W przypadku, gdy Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika trwa nieprzerwanie przez okres co najmniej 90 dni, w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po 90 dni Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika Wskaźnik Alternatywny i Korekta są wyznaczane zgodnie z postanowieniami punktów 7.4(d) - 7.4(l).
- (p) Jeżeli w trakcie trwania Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika zaistnieje Ogłoszenie Końca Publikacji, Brak Zezwolenia lub Ogłoszenie Utraty Reprezentatywności, zastosowanie będą miały postanowienia punktów 7.4(d) - 7.4(l), z zastrzeżeniem, że jeżeli Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z punktem 7.4(o), nie wyznacza się go ponownie.

- (q) Informacje odnośnie wysokości Stopy Procentowej będą udostępniane zgodnie ze stosownymi Regulacjami Catalyst i Regulacjami KDPW.
- (r) Jeżeli Stopa Procentowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego przyjmuje się, że Stopa Procentowa wynosi zero.
- 7.5. **Naliczanie Odsetek.** Odsetki od Obligacji danej serii obliczane są od dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii jako pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.
- 7.6. **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.
- 7.7. **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).
- 7.8. **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.
- 7.9. **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).
- 7.10. **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 7.9).

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

- 7.11. **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.

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.** Miejsce spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji ustalone zostanie zgodnie z Ustawą o Obrocie.
- 8.4. **Przesunięcie terminu płatności.** Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, 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 za opóźnienie, 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 biegłego rewidenta, w terminie sześciu miesięcy od końca danego roku kalendarzowego; oraz (ii) skonsolidowane, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Gwaranta wraz z raportem biegłego rewidenta 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 Zadłużenia Finansowego na kwotę przewyższającą 10% Kapitałów Własnych Gwaranta (w przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów);

- (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 (w przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów);
 - (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 (w przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów);
 - (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. **Inne informacje.** Do wykupu wszystkich Obligacji Emitent zobowiązany jest udostępnić Obligatariuszom następujące informacje:

- (a) niezwłocznie po zajściu zdarzeń, których te informacje dotyczą - informację o:
 - (i) wystąpieniu każdego Przypadku Naruszenia Warunków Emisji (niezależnie od tego, czy upłynął wskazany dla takiego Przypadku Naruszenia Warunków Emisji okres naprawczy);
 - (ii) informację o otrzymaniu złożonego przez Obligatariusza, żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy; oraz
 - (iii) informację o otrzymaniu złożonego przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji lub innych obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji;
- (b) raporty i informacje, które Emitent zobowiązał się udostępnić Obligatariuszom zgodnie z Green Bond Framework, w terminach wskazanych w Green Bond Framework.

10.5. **Sposób udostępnienia.** Dokumenty i informacje, o których mowa w niniejszym punkcie 10 udostępniane będą na Stronie Internetowej.

10.6. **Informacje w formie drukowanej.** Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej 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, 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 Zielonych Projektów realizowanych przez Spółki Projektowe, w tym poprzez udzielanie pożyczek na realizację nowych Zielonych

Projektów oraz refinansowanie Zielonych Projektów realizowanych przez Spółki Projektowe, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych udzielonych Spółkom Projektowym realizującym Zielone Projekty, lub na przykład poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu Istniejących Obligacji, z których środki zostały wykorzystane na sfinansowanie Zielonych Projektów, mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Zielonych Projektów.

- 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 Poręczenie 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 tym 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) Z zastrzeżeniem pkt 12.7(d), bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy: (i) Emitent ani Gwarant nie nabędą udziałów lub akcji własnych ani jakichkolwiek innych instrumentów finansowych zamiennych lub wymiennych na udziały lub akcje własne lub uprawniających do nabycia lub objęcia udziałów lub akcji własnych, w szczególności obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, opcji, warrantów lub praw do akcji, 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 lub poniżej kwoty stanowiącej równowartość 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji Emitenta, w tym Obligacji, którakolwiek z tych kwot będzie wyższa. 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) Z zastrzeżeniem pkt 12.7(d), oraz 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.

- (c) Z zastrzeżeniem pkt 12.7(d), oraz niezależnie od pkt 12.7(a) oraz 12.7(b), zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy nie będzie wymagana, jeżeli: wskutek zmian strukturalnych w Grupie Ghelamco (i) zmniejszenie Kapitału Własnego Gwaranta (lub Gwarantów, w przypadku istnienia więcej niż jednego Gwaranta) nie spowoduje, że współczynnik finansowy, o którym mowa w pkt 12.4 będzie niższy niż 30% oraz (ii) zmniejszenie Kapitału Własnego Gwaranta (lub Gwarantów) 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.
- (d) Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie dojdzie do:
- (i) wypłaty przez Gwaranta dywidendy w środkach pieniężnych na rzecz jego Udziałowców lub Podmiotów Powiązanych; lub
 - (ii) nabycia przez Gwaranta udziałów lub akcji własnych lub jakichkolwiek innych instrumentów finansowych zamiennych lub wymiennych na udziały lub akcje własne lub uprawniających do nabycia lub objęcia udziałów lub akcji własnych, w szczególności obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, opcji, warrantów lub praw do akcji; lub
 - (iii) udzielenia przez Gwaranta lub spółkę z Grupy Gwaranta pożyczki podmiotowi nienależącemu do Grupy Gwaranta; lub
 - (iv) przekazania przez Gwaranta lub spółkę z Grupy Gwaranta w jakikolwiek inny sposób o podobnym skutku ekonomicznym środków pieniężnych Udziałowcom lub innym podmiotom kontrolowanym pośrednio lub bezpośrednio lub powiązanych z Założycielem (nienależącym do Grupy Gwaranta),

chyba że, (i) środki pieniężne przekazywane w sposób określony w punktach a) - d) powyżej („**Dystrybucje**”) pochodzą będą wyłącznie ze sprzedaży po dniu 31 grudnia 2022 r. przez podmiot z Grupy Gwaranta na rzecz podmiotu nienależącego do Grupy Gwaranta dowolnej nieruchomości (w tym poprzez zbycie Spółki Projektowej lub Projektu Inwestycyjnego), oraz (ii) łączna kwota Dystrybucji po dniu 31 grudnia 2022 r. nie będzie wyższa niż 40% łącznej kwoty nadwyżki, liczonej od wszystkich wyżej opisanych transakcji sprzedaży nieruchomości mających miejsce po dniu 31 grudnia 2022 r., równej otrzymanej cenie netto sprzedaży (bez uwzględnienia podatku VAT), pomniejszonej o: (i) aktualną na dany dzień łączną wartość uiszczonych świadczeń pieniężnych tytułem spłaty kredytu i/lub finansowania udzielonego Spółce Projektowej przez podmioty trzecie (w tym finansowania udzielonego Spółce Projektowej przez Emitenta przy wykorzystaniu środków uzyskanych z emisji obligacji) i przypisanego do danej nieruchomości, (ii) koszty transakcyjne związane ze sprzedażą danej nieruchomości (prowizje, usługi doradców i inne podobne koszty) oraz (iii) podatek dochodowy do zapłaty z tytułu sprzedaży danej nieruchomości („**Nadwyżka**”).

Łączna kwota Dystrybucji może przekroczyć 40% Nadwyżki, pod warunkiem że kwota stanowiąca równowartość różnicy pomiędzy łączną kwotą Dystrybucji, a 40% Nadwyżki zostanie uprzednio wpłacona na Rachunek Wykupu Obligacji.

12.8. **Ograniczenia w spłacie pożyczek od Udziałowców.** Przed spłatą zobowiązań z tytułu Obligacji ani Emitent ani Gwarant nie będzie dokonywał spłaty pożyczek udzielonych przez Udziałowców Emitenta lub Gwaranta, jeżeli (i) wystąpił Brak Płatności albo Przypadek Naruszenia Warunków Emisji, lub (ii) w wyniku dokonania spłaty pożyczek udzielonych przez Udziałowców może wystąpić Brak Płatności 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 lub finansowania projektowego udzielonych przez banki finansujące Instytucje Finansowe, 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 (łącznie z innymi zbywanymi na rzecz tego podmiotu aktywami) 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 Poręczenie 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 (pod warunkiem, że wskutek takiego połączenia wartość aktywów podmiotu przejmującego stanowić będzie co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, zaś w sytuacji, jeśli Gwarant będzie podmiotem przejmowanym, albo gdy połączenie skutkować będzie zawiązaniem nowej spółki - także pod warunkiem, że podmiot przejmujący albo spółka nowo zawiązana wstąpi z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki lub spółek przejmowanych lub łączących się, w tym z tytułu Poręczenia), lub (iii) 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 finansujących Instytucji Finansowych 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 (w tym spłaty) 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 któregoś 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 jakiegokolwiek 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. W celu uniknięcia wątpliwości, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa;
- (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) Założyciel straci kontrolę nad Grupą Ghelamco; lub (ii) Emitent lub Gwarant przestaną być członkami Grupy Ghelamco; lub (iii) Grupa Ghelamco straci kontrolę nad Emitentem, lub (iii) Gwarant (lub w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant - wszyscy Gwaranci) przestaną być, bezpośrednio lub pośrednio Udziałowcami, posiadającymi większość głosów w podmiotach, które będą ostatecznymi odbiorcami wpływów z emisji Obligacji (z zastrzeżeniem pkt 3.4 oraz możliwości sprzedaży lub zbycia w inny sposób na rzecz innego Gwaranta większości udziałów lub akcji w podmiotach, które będą ostatecznymi odbiorcami wpływów z emisji Obligacji);
 - (i) **Nacjonalizacja.** Jakikolwiek organ władzy publicznej przyjmie regulacje lub przeprowadzi postępowanie, którego skutkiem będzie zajęcie, nacjonalizacja, wywłaszczenie lub przymusowe przejęcie istotnej części akcji lub udziałów 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 finansujących Instytucji Finansowych, jeżeli taki wymóg będzie wynikał z warunków umów kredytów bankowych lub umów o finansowanie.
- 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 oraz dla Administratora Zabezpieczeń) 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 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, 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 zostaną 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 z Emitentem.

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. Agent ds. Obliczeń oferujący Obligacje nie dokonuje oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponosi odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji. W przypadku niedokonania płatności z Obligacji przez Emitenta, podmiot prowadzący Rachunek, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący właściwie brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji.
- 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, jak również nie ponosi odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta ds. Obliczeń, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Stopy Bazowej, Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Procentowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 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 Catalist bądź Regulacjach KDPW.

17. PRAWO WŁAŚCIWE

17.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

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. Zgromadzenia mogą odbywać się w miejscach innych niż siedziba Emitenta. Dokładne miejsce Zgromadzenia ustala Emitent lub inna osoba zwołująca Zgromadzenie. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, postanawia Emitent zwołujący zgromadzenie.
- (c) Informacja o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy („**Zawiadomienie**”) publikowana jest przez Emitenta na Stronie Internetowej. 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 ppkt (c) i (d) powyżej, brak powiadomienia Obligatariusza, który nabył Obligacje pomiędzy Datą Zwołania Zgromadzenia a datą Zgromadzenia Obligatariuszy, nie ma wpływu na ważność Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (g) Obligatariusze uprawnieni są do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożą u Emitenta imienne świadectwa depozytowe (wystawione zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie) potwierdzające posiadanie Obligacji i nie odbiorą ich do zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępni w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia.
- (h) Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- (i) Oprócz Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii, w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział: Agent 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 Zgromadzenia Obligatariuszy 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 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) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, (iv) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie, oraz (v) pozostałych kwestii uznanych za kwalifikowane postanowienia warunków emisji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, zapadają 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 25 września 2023 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 0000185773, na podstawie uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 1 czerwca 2023 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 250.000.000 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 1 czerwca 2023 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 250.000.000 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 1 czerwca 2023 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 21 września 2023 r. ustanowił na okres 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu podstawowego, XII Program emisji obligacji („Program”), w ramach którego może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji, w jednej lub kilku seriach, na zasadach określonych w

SURETYSHIP AGREEMENT

This suretyship agreement (“Agreement”) was entered into on September 25, 2023, 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 0000185773, on the basis of the resolution of the sole Shareholder of June 1, 2023 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 250,000,000, 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 June 1, 2023 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 250,000,000, 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 June 1, 2023 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 September 21, 2023, had established for a period of 12 months from the approval of the base prospectus a XII Program of issuances of bonds (“Program”), within the scope of which it will be able to issue bonds, in one or

podstawowych i ostatecznych warunkach emisji („**Obligacje**”) do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu Obligacji w wysokości 250.000.000 PLN (dwustu pięćdziesięciu 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 21 września 2023 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 2022 poz. 2244, t.j.), 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 Płatności wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 450.000.000 PLN (słownie: czterysta pięćdziesiąt milionów złotych), obejmujących Wartość Nominalną, Odsetki oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot Płatności („**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

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 250,000,000 (two 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 September 21, 2023, 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 2022, item 2244, unified text), 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 Payment Amounts under the Bonds to an aggregate maximum amount of PLN 450,000,000 (in words: four hundred fifty million zloty), including the Nominal Value, Interest and the premium for the early redemption of Bonds, taking into account any amounts received by such Bondholder from the Issuer with respect to Payment Amounts (“**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

Programu opisane są jako świadczenia 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. Wierzyicielem 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 doręczenia wezwania. Wezwanie do zapłaty podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Obligatariusza należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres: Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cypr, lub inny adres Gwaranta, o którym Emitent zgodnie z warunkami emisji Obligacji poinformował poprzez zawiadomienie opublikowane na Stronie Internetowej. Alternatywnie, wezwanie do zapłaty opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi osób uprawnionych do reprezentacji Obligatariusza może być przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Gwaranta: legal@granbero.com.cy. W takim przypadku wezwanie uważa się za doręczone z chwilą wysłania wiadomości. 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 (lub sporządzone w równoważnej

as the Guarantor's undertakings (“**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 delivery of the demand. The demand for payment signed by persons authorized to represent Bondholder should be delivered in person, by courier or by mail to the following address: Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cyprus, or any other address of the Guarantor indicated by the Issuer via a notice published on the Website in accordance with the terms of issue of Bonds. Alternatively, the payment demand bearing qualified electronic signatures of the persons authorized to represent the Bondholder may be sent via e-mail to the Guarantor's e-mail address: legal@granbero.com.cy. In such a case, the payment demand is considered delivered when the message is sent. 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 (or in an equivalent electronic form referred to in art.

formie elektronicznej, o której mowa w art. 78¹ Kodeksu Cywilnego) oświadczenie Obligatariusza, że Emitent zalega z płatnością Wartości Nominalnej lub Odsetek lub premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji, 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 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 jakiegokolwiek zgód, zezwoleń, upoważnień lub dokonanie jakiegokolwiek zgłoszeń lub rejestracji) w celu wykonania Świadczeń

78¹ of the Civil Code) statement of the Bondholder that the Issuer is in delay with payment of the Nominal Value or the Interest Amount or the premium for the early redemption of Bonds 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 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

Gwaranta lub innych zobowiązań wynikających z Umowy.

other obligations arising from the Agreement.

5. ZOBOWIĄZANIA PORĘCZYCIELA

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

6. PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

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

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 Kwoty Płatności z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, jak również premii z tytułu wcześniejszego wykupu 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

5. UNDERTAKINGS OF THE GUARANTOR

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

6. TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS

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

7. 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 all Payment Amounts under the Bonds and the premium for the early redemption of 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

Gwaranta lub innych zobowiązań wynikających z Umowy.

other obligations arising from the Agreement.

5. ZOBOWIĄZANIA PORĘCZYCIELA

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

6. PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

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

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 Kwoty Płatności z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, jak również premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, jednak nie później niż do dnia [●] r.
- 7.5. Ze względu na cel niniejszej Umowy, Gwarant zrzeka się prawa do wypowiedzenia Umowy do czasu pełnej spłaty Wartości

5. UNDERTAKINGS OF THE GUARANTOR

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

6. TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS

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

7. 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 all Payment Amounts under the Bonds and the premium for the early redemption of Bonds have been fully paid, but not later than until [●].
- 7.5. Taking into account the aim of the Agreement, the Guarantor hereby waives its right to terminate this Agreement until the

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.

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 i zostały włączone do Prospektu przez odniesienie w rozdziale „Informacje finansowe – Historyczne informacje finansowe”. Wykaz wszystkich dokumentów włączonych do Prospektu przez odniesienie znajduje się w Załączniku 3 Prospektu tj. „Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie”.

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta

Tabela 1.

	Za okres zakończony	
	31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
Koszty zarządu	(2.562)	(2.450)
Strata na działalności operacyjnej	(2.562)	(2.450)
Przychody z tytułu udzielonych pożyczek	125.169	91.497
Pozostałe przychody finansowe	7.041	4.006
Przychody finansowe razem	132.210	95.503
Odsetki od wyemitowanych obligacji wycenione w zamortyzowanym koszcie	(112.781)	(82.395)
Pozostałe koszty finansowe	(3.325)	(4.783)
Koszty finansowe razem	(116.106)	(87.178)
Zysk przed opodatkowaniem	13.542	5.875
Podatek dochodowy	(2.724)	2.098
ZYSK NETTO	10.818	7.973
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	10.818	7.973

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta.

Koszty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta zostały zaprezentowane w układzie kalkulacyjnym. Uszczegółowienie kosztów Zarządu w układzie rodzajowym zostało zaprezentowane w nocie 6 do Roczego Sprawozdania Finansowego Emitenta. W 2022 r. jako koszty usług obcych zostały zaliczone: koszty usług bankowych – ok. 750 tys. PLN, koszty usług audytorskich związanych z badaniem sprawozdań finansowych – ok. 390 tys. PLN, pozostałe koszty (w tym m.in. koszty zarządzania finansami/koszty usług księgowych, koszty tłumaczeń i kosztu obsługi plac) – ok. 152 tys. PLN.

Dla celów sprawozdawczości finansowej zgodnie z MSSF UE 8 „Segmenty operacyjne”, Emitent wyodrębnia tylko jeden segment sprawozdawczy. Emitent uzyskuje przychody z jednej grupy podobnych produktów i usług tj. przychody finansowe z tytułu odsetek, opłat i prowizji z tytułu udzielonych pożyczek, tylko i wyłącznie na terytorium Polski.

W nocie 12 do Roczego Sprawozdania Finansowego Emitenta („Transakcje z jednostkami powiązаныmi”), Emitent ujawnił przychody uzyskane od zewnętrznych pojedynczych klientów stanowiących 10% lub więcej łącznych przychodów jednostki.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

Tabela 2.

	Za okres zakończony	
	31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
AKTYWA		
Aktywa trwale		
Udzielone pożyczki	979.200	857.877
Rozliczenia międzyokresowe czynne	590	57
Aktywa trwale razem	979.790	857.934
Aktywa obrotowe		
Udzielone pożyczki	133.673	466.561
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26.617	73.967
Aktywa obrotowe razem	160.290	540.528
Aktywa razem	1.140.080	1.398.462
PASYWA		

	Za okres zakończony	
	31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	25.150	25.150
Kapitał rezerwowy	50.032	50.032
(Straty)/Zyski zatrzymane	2.119	(8.699)
Razem kapitał własny.....	77.301	66.483
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe obligacje	898.607	991.061
Rezerwa na podatek odroczonej	10.923	8.786
Zobowiązania długoterminowe razem	909.530	999.847
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania.....	3.420	1.832
Bieżące zobowiązania podatkowe	29	26
Krótkoterminowe obligacje	149.538	330.135
Rezerwy krótkoterminowe	263	138
Zobowiązania krótkoterminowe razem	153.250	332.132
Zobowiązania razem	1.062.779	1.331.979
PASYWA RAZEM.....	1.140.080	1.398.462

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta.

Kapitał podstawowy Emitenta wynosi 25.150.000 PLN (50.300 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy). Od 1 stycznia 2021 r. do Dnia Prospektu wartość nominalna, liczba udziałów i wartość nominalna jednego udziału Emitenta nie ulegały zmianom.

Kapitał podstawowy Emitenta jest w pełni opłacony (nie występują udziały wyemitowane i nie opłacone). Emitent nie wykazuje nadwyżki ceny emisyjnej powyżej jej wartości nominalnej (wszystkie udziały były emitowane po wartości nominalnej). Emitent nie posiada różnych kapitałów rezerwowych i nie rozróżnia klas kapitału podstawowego.

W odniesieniu do udziałów Emitenta nie występują: (i) prawa, przywileje czy ograniczenia dotyczące prawa do dywidendy i zwrotu kapitału; (ii) udziały własne jednostki pozostające w jej posiadaniu lub w posiadaniu jednostek zależnych i jednostek stowarzyszonych; (iii) udziały zarezerwowane dla potrzeb emisji związanych z realizacją opcji i umów sprzedaży akcji.

Wybrane dane ze sprawozdania przepływów pieniężnych Emitenta

Tabela 3.

	Za okres zakończony	
	31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
(Strata)/Zysk za rok obrotowy	10.818	7.973
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej	2.998	(759)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.....	336.778	(66.984)
Środki pieniężne netto wygenerowane na/wykorzystane z działalności finansowej.....	(387.126)	48.485

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta.

Zmiany standardów i interpretacji wykorzystywanych do sporządzenia sprawozdania finansowego, które miały miejsce w 2022 r., nie miałyby istotnego wpływu na prezentację i dane przedstawione w Rocznym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta. Wskazane w zdaniu poprzedzającym zmiany dotyczyły: (i) MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych w zakresie ujawniania informacji dotyczących istotnych zasad rachunkowości zamiast znaczących zasad (polityki) rachunkowości; (ii) MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych w zakresie klasyfikacji zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe w zakresie prawa do odroczenia płatności lub decyzji na wcześniejsze ich rozliczenie; (iii) MSR 8 – Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów w zakresie odróżnienia zmiany zasad (polityki) rachunkowości od zmian wartości szacunkowych; oraz (iv) MSR 12 – Podatek dochodowy w zakresie podatku odroczonego dotyczącego aktywa oraz zobowiązania ujętego w wyniku pojedynczej transakcji.

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

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

Tabela 4.

	Za okres zakończony	
	31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
Przychody	52.221	71.576
Pozostałe przychody operacyjne.....	33.538	9.993
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie.....	(17.170)	(33.640)
Koszty świadczeń pracowniczych.....	(1.354)	(1.308)
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości.....	(58)	(48)
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.....	48.947	155.749
Pozostałe koszty operacyjne.....	(49.277)	(29.411)
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu).....	(25)	(4)
Zysk operacyjny, w tym udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu – wynik	66.822	172.907
Przychody finansowe.....	19.600	17.347
Koszty finansowe.....	(38.991)	(32.947)
Zysk przed opodatkowaniem	47.431	157.307
(Obciążenie)/zysk z tytułu podatku dochodowego.....	(8.004)	(34.302)
Zysk za rok obrotowy	39.427	123.005
Przypadający na:		
Akcjonariuszy spółki.....	40.764	123.025
Udziały niekontrolujące.....	(1.337)	(20)
Zysk za rok obrotowy	39.427	123.005
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych.....	2.371	(694)
Pozostałe.....	0	0
Pozycje, które są lub mogą być w późniejszym czasie przeklasyfikowane do wyniku finansowego	2.371	(694)
Razem całkowite dochody za rok	41.798	122.311
Przypadające na:		
Akcjonariuszy spółki.....	43.135	122.331
Udziały niekontrolujące.....	(1.337)	(20)

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta

Tabela 5.

	Za okres zakończony	
	31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne.....	786.200	667.087
Rzeczowe aktywa trwałe.....	2.778	198
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne.....	597.060	438.791
Aktywa z tytułu podatku odroczonego.....	2.478	3.619
Pozostałe aktywa finansowe.....	(84)	198
Aktywa trwałe razem	1.388.432	1.109.893
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie.....	100.553	95.199
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	204.439	183.930
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego.....	0	5
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.....	4.300	541.443
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	19.402	72.024
Aktywa obrotowe razem	328.694	892.601
AKTYWA RAZEM	1.717.126	2.002.494
W tym:		
Kwoty należności od podmiotów powiązanych nie konsolidowanych z Granbero Holdings Limited (Gwarantem)		
Saldo należności netto wynika z salda netto pożyczek, należności handlowych i narosłych odsetek.....	753.678	575.201
PASYWA		
Kapitał i rezerwy przypadające na akcjonariuszy Grupy		
Kapitał zakładowy.....	67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	495.903	495.903

	Za okres zakończony	
	31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
Korekta pozycji wyrażonych walutach obcych	15.526	13.155
Zyski zatrzymane	571.598	531.321
.....	1.083.094	1.040.446
Udziały niekontrolujące	1.909	2.107
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	1.085.003	1.042.553
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	421.962	404.886
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	53.662	93.381
Pozostałe zobowiązania.....	2.999	7.995
Zobowiązania długoterminowe razem	478.623	506.262
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	68.385	47.208
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku.....	1.130	2.627
Oprocentowane kredyty i pożyczki	83.985	403.844
Zobowiązania krótkoterminowe razem	153.500	453.679
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	632.123	959.941
PASYWA RAZEM.....	1.717.126	2.002.494

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta

Tabela 6.

	Za okres zakończony	
	31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	47.431	157.307
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności operacyjnej	(107.728)	38.533
Przepływy pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	337.733	(99.091)
Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej.....	(282.038)	96.530

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta.

Od czasu opublikowania Roczno-go Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Gwaranta lub Grupy Gwaranta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

Pomiary wyników oraz alternatywne pomiary wyników – analiza wskaźnikowa

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

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

Tabela 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.
Skorygowany wskaźnik wypłacalności.....	Skorygowany wskaźnik wypłacalności jest obliczany jako stosunek kapitału własnego pomniejszony o kwoty należności od podmiotów powiązanych nie konsolidowanych z Granbero Holdings Limited (Gwarantem) do aktywów razem pomniejszony o kwoty należności od podmiotów powiązanych nie konsolidowanych z Granbero Holdings Limited (Gwarantem). Saldo należności netto wynika z salda netto pożyczek, należności handlowych i narosłych odsetek. 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 wskaźników dla oceny finansowej Grupy.
Wskaźnik LTV	Wskaźnik LTV (ang. <i>loan to value</i>) 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.
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. Nieuwzględnienie 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, skorygowanego wskaźnika wypłacalności oraz skorygowanego wskaźnika LTV dla Grupy Gwaranta we wskazanych okresach.

Tabela 8.

Wskaźniki	Stan na dzień	
	31 grudnia	
	2022 r.	2021 r.
Wskaźnik wypłacalności	63,2	52,1
Skorygowany wskaźnik wypłacalności	34,4	32,7
Skorygowany wskaźnik LTV	49,3	52,9

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 założonych dat realizacji spłat na dzień 31 grudnia 2022 r. z tytułu udzielonych pożyczek do Spółek Projektowych (kapitał i naliczone odsetki wraz z prowizjami płatnymi przez Spółki Projektowe):

Tabela 9.

Należności na dzień 31 grudnia 2022 r.

	okres 15 miesiące zakończony 31 marca 2024 r.	okres 9 miesiące zakończony 31 grudnia 2024 r.	okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2025 r.	okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2026 r.	Po 2026	Razem
(tys. PLN)						
Apollo Invest Sp. z o.o. ¹ Warsaw Unit (Rondo Daszyńskiego, Warszawa)	105.752	-	-	-	-	105.752
Estima Sp. z o.o. ² Kreo (ul. Wadowicka, Kraków)	-	66.495	-	-	-	66.495
Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. ³ Plac Grzybowski (robocza nazwa projektu).....	-	-	-	-	25.732	25.732
Ghelamco NCL Sp. z o.o. ⁴ Nowe Soho (Łódź)	22.000	-	-	61.230	-	83.230
Ghelamco Wronia Sp. z o.o. ⁵ Wola Projekt (robocza nazwa projektu) (Plac Europejski, Warszawa)	-	-	-	-	165.955	165.955
Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. ⁶ The Bridge (Plac Europejski, Warszawa).....	-	-	239.483	-	-	239.483
Ghelamco SBP Sp. z o.o. ⁷ Synergy Business Park (Wrocław).....	43.000	-	45.237	-	-	88.237
Groen Konstancin I Sp. z o.o. ⁸ Groen (projekt mieszkaniowy) (Konstancin, Warszawa).....	26.091	-	-	-	-	26.091
Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. ⁹ Port Żerański (robocza nazwa projektu) (Warszawa).....	-	-	-	-	8.999	8.999
Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o. ¹⁰ Plac Vogla (Wilanów, Warszawa)	2.270	-	-	-	-	2.270
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub S.K.A. ¹¹ The Warsaw Hub (Rondo Daszyńskiego, Warszawa).....	12.478	-	-	-	-	12.478
Ghelamco Craft Sp. z o.o. ¹² Craft (Katowice).....	38.775	-	-	-	-	38.775
Ghelamco Foksal Sp. z o.o. ¹³ (projekt mieszkaniowy) (Foksal 13/15, Warszawa).....	1.608	-	-	-	-	1.608
Ghelamco Postępu Sp. z o.o. ¹⁴ Postępu, Warszawa (robocza nazwa projektu)	-	37.153	-	-	-	37.153
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. ¹⁵ Vibe (Warszawa)	9.400	-	88.636	-	-	98.036
Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o. ¹⁶ Bliskie Piaseczno (projekt mieszkaniowy) (Piaseczno)	13.088	-	-	-	-	13.088
Sobieski Towers Sp. z o.o. ¹⁷ Sobieski Tower (robocza nazwa projektu) (Warszawa)	-	-	-	-	70.700	70.700
Abisal Sp. z o.o. ¹⁸ Projekt Biurowy na warszawskim Mokotowie (nazwa robocza projektu) (Warszawa)	-	-	-	-	62.351	62.351
Nowa Marina Gdynia Sp. z o.o. ¹⁹ Nowa Marina Gdynia (projekt usługowo-handlowy z funkcją usług noclegowych) (Gdynia)	3.981	-	-	-	-	3.981
Pianissima Sp. z o.o. ²⁰ Pianissima Sp. z o.o.	212	-	-	-	-	212
Erato Sp. z o.o. ²¹ Erato Sp. z o.o.	456	-	-	-	-	456
RAZEM	279.111	103.648	373.356	61.230	333.737	1.151.082

¹ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 30 września 2024 r.;

² Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 grudnia 2024 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 31 października 2023 r.;

³ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej po 2026 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

⁴ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 29 grudnia 2023 r.;

⁵ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej po 2026 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

⁶ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 grudnia 2025 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 31 grudnia 2023 r.;

⁷ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r. oraz do 31 grudnia 2025 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

⁸ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

⁹ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej po 2026 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

¹⁰ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

¹¹ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

¹² Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 grudnia 2024 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 31 października 2023 r.;

¹³ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

¹⁴ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 grudnia 2024 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

¹⁵ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r. oraz 31 grudnia 2025 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 31 grudnia 2023 r.;

¹⁶ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

¹⁷ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej po 2026 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

¹⁸ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej po 2026 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

¹⁹ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

²⁰ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

²¹ Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej do 31 marca 2024 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

Źródło: Dane Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 r.

Zarząd Emitenta oceniając płynność Spółki bierze pod uwagę lukę płynności netto oraz skumulowaną lukę płynności netto. Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności w latach 2023-2025 wynika z charakteru działalności i postanowień umów podporządkowania finansowania udzielonego przez Emitenta czy inne spółki z Grupy Ghelamco spółtom 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 nadwyżka płynnościowa po uwzględnieniu należności od spółek celowych w okresie 15 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego wynika m.in. z szacunków, które mogą podlegać zmianom, dotyczących dat spłaty pożyczek podporządkowanych w tym udzielonych spółkom Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A. – projekt The HUB (projekt zakończony), Ghelamco Foksal Sp. z o.o. – projekt Foksal (zakończona budowa), Ghelamco Plac Vogła Sp. z o.o. – projekt Plac Vogła (projekt zakończony), Prima Bud Sp. z o.o. – projekt Prochownia Łomianki (projekt zakończony), Apollo Invest Sp. z o.o. – projekt Warsaw Unit (projekt zakończony), Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. – projekt The Bridge (projekt w fazie budowy), Groen Konstancin I Sp. z o.o. – projekt Groen (zakończona budowa I fazy; rozpoczęto prace budowlane dla II fazy), Ghelamco Bliskie Piaseczno - projekt Bliskie Piaseczno (zakończona budowa), Ghelamco Craft Sp. z o.o. – projekt Craft (projekt zakończony), Estima Sp. z o.o. – projekt Kreo (projekt zakończony), Erato Sp. z o.o. , Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. – projekt Plac Grzybowski (projekt nierozpoczęty), Ghelamco NCL Sp. z o.o. – projekt Nowe Soho (projekt nierozpoczęty), Ghelamco Wronia Sp. z o.o. – projekt Wola (projekt nierozpoczęty), Ghelamco SBP Sp. z o.o. – projekt Synergy Business Park (projekt nierozpoczęty), Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. – projekt Port Żerański (projekt nierozpoczęty), Ghelamco Postępu Sp. z o.o. – projekt Postępu Business Park (projekt nierozpoczęty), Sobieski Towers Sp. z o.o. – projekt Sobieski Tower (projekt nierozpoczęty), Abisal Sp. z o.o. – projekt biurowy na warszawskim Mokotowie (projekt nierozpoczęty), Nowa Marina Gdynia Sp. z o.o. – projekt Nowa Marina (projekt nierozpoczęty), Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. – projekt Vibe (projekt w fazie budowy), 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.

Możliwe jest także refinansowanie wybranych projektów kredytem bankowym, skutkiem czego Emitent może otrzymać zaangażowane przez siebie środki wcześniej lub później niż oczekiwana data spłaty pożyczek. 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 XI i XII 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 XII programu emisji przy założeniu wydłużenia okresu finansowania pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym bez uwzględnienia potencjalnych nowych inwestycji. Tabela przedstawia należności Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 r. z tytułu emisji obligacji (kapitał pozyskany):

Tabela 10.

	okres 15 miesiące zakończony 31 marca 2024 r.	okres 9 miesiące zakończony 31 grudnia 2024 r.	okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2025 r.	okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2026 r.	okresy 2027- 2030	Razem
	(tys. PLN)					
Środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2022 r.	26.617	-	-	-	-	26.617
Emisja obligacji serii PZ1 dnia 3 lutego 2023 r. (kwota nominalna pomniejszona o dyskonto i koszty emisji)	29.211	-	-	-	-	29.211
Emisja obligacji serii PZ2 dnia 27 lutego 2023 r. (kwota nominalna pomniejszona o dyskonto i koszty emisji)	29.481	-	-	-	-	29.481
Emisja obligacji serii PZ3 dnia 23 marca 2023 r. (kwota nominalna pomniejszona o dyskonto i koszty emisji)	179.239	-	-	-	-	179.239
Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PPR w dniu 23 marca 2023 r. (kwota nominalna pomniejszona o dyskonto).....	(18.531)	-	-	-	-	(18.531)
Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PPO w dniu 23 marca 2023 r. (kwota nominalna pomniejszona o dyskonto).....	(699)	-	-	-	-	(699)
Pozostałe zmiany środków pieniężnych tj. zmiana salda należności, koszty odsetek, koszty wykupu i inne koszty poniesione.....	(80.495)	-	-	-	-	(80.495)
Środki pieniężne na dzień publikacji sprawozdania finansowego	164.822	-	-	-	-	164 822
Saldo/zapadalność/zobowiązania z tytułu emisji na dzień 31 grudnia 2022 r.	(350.000)	(495.000)	(200.000)	-	-	(1.045.000)
Emisja obligacji serii PZ1 w dniu 3 lutego 2023 r.	-	-	-	(30.000)	-	(30.000)
Emisja obligacji serii PZ2 w dniu 27 lutego 2023 r.	-	-	-	(30.000)	-	(30.000)
Emisja obligacji serii PZ3 w dniu 23 marca 2023 r.....	-	-	-	(180.000)	-	(180.000)
Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PPR w dniu 23 marca 2023 r. (kwota nominalna).....	20.327	-	-	-	-	20.327
Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PPO w dniu 23 marca 2023 r. (kwota nominalna).....	700	-	-	-	-	700
Saldo/zapadalność/zobowiązania z tytułu emisji na dzień publikacji sprawozdania finansowego	(328.973)	(495.000)	(200.000)	(240.000)	-	(1.263.973)
Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na 31 grudnia 2022 r.	(323.383)	(495.000)	(200.000)	-	-	(1.018.383)
Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na dzień publikacji sprawozdania finansowego	(164.151)	(495.000)	(200.000)	(240.000)	-	(1.099.151)
Należności na dzień 31 grudnia 2022 r.	279.111	103.648	373.356	61.230	333.737	1.151.082
Pożyczki udzielone w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r.	80.996	10.090	16.575	148	17.820	125.629
Odsetki narosłe w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r.	10.053	3.278	13.005	1.580	10.814	38.730
Splata kapitałów w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r.	(18.268)	(9.350)	(8.210)	(13.034)	(13.225)	(62.087)
Splata odsetek w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r.....	(3.400)	(1.644)	(1.428)	(4.489)	(2.604)	(13.564)
Różnice kursowe w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r.....	-	-	-	-	-	-
Należności na dzień publikacji sprawozdania finansowego	348.492	106.023	393.299	45.435	346.543	1.239.791
Nadwyżka płynnościowa/(niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r.	(44.272)	(391.352)	173.356	61.230	333.737	132.699
Skumulowana nadwyżka płynnościowa/(niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r.	(44.272)	(435.624)	(262.268)	(201.038)	132.699	-
Nadwyżka płynnościowa/(niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień publikacji sprawozdania finansowego	184.341	(388.977)	193.299	(194.565)	346.543	140.640
Skumulowana nadwyżka płynnościowa/(niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień publikacji sprawozdania finansowego	184.341	(204.636)	(11.337)	(205.902)	140.640	-
Szacowane koszty odsetek od obligacji w kolejnych okresach	(134.149)	(90.733)	(52.665)	(14.342)	-	(291.889)
Szacowane otrzymane spłaty naliczonych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom projektowym	21.992	107.319	121.363	106.816	74.879	432.370
Nadwyżka płynnościowa/(niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz odsetek	72.184	(372.391)	261.998	(102.091)	421.422	281.121
Skumulowana nadwyżka płynnościowa/(niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31	72.184	(300.207)	(38.209)	(140.300)	281.121	

	okres 15 miesiące zakończony 31 marca 2024 r.	okres 9 miesiące zakończony 31 grudnia 2024 r.	okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2025 r.	okres 12 miesiące zakończony 31 grudnia 2026 r.	okresy 2027- 2030	Razem
			(tys. PLN)			
grudnia 2022 r. oraz odsetek						
Potencjalna i szacowana minimalna wartość emisji wymagana dla utrzymania nadwyżki płynności oraz oczekiwana spłata w kolejnych okresach. Rzeczywiste wartości emisji jak również moment emisji mogą różnić się od przedstawionych.	-	350.000	-	-	(350.000)	-
Szacowane koszty odsetek od powyższych emisji	-	(20.983)	(41.965)	(41.965)	(41.965)	(146.878)
Nadwyżka płynnościowa/(niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek	72.184	(43.373)	220.033	(144.056)	29.457	134.244
Skumulowana nadwyżka płynnościowa/(niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek	72.184	28.811	248.843	104.787	134.244	-

Źródło: Dane Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 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 XI programu emisji obligacji oraz ustanowieniem programu emisji obligacji o łącznej wartości do 250 milionów złotych w ramach XII 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 XII programu emisji obligacji nie będzie skutkowało zwiększeniem zadłużenia aż o 250 milionów PLN a wraz z dostępną w ramach XI programu emisji obligacji kwotą do wysokości programu XI emisji 150 milionów EUR pomniejszoną o wyemitowane do Dnia Prospektu serie PZ1, PZ2, PZ3 obligacji na łączną kwotę 240 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 kwoty opisane powyżej stanowią maksymalną możliwą wysokość dodatkowych środków pieniężnych, jakie Emitent może uzyskać na podstawie XI oraz XII 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 XI oraz XII 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 XI lub XII 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 XI programu emisji obligacji oraz ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości do 250 milionów złotych w ramach XII 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, Knight Frank 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 2022 r. był realnie wyższy o 4,9% w porównaniu z 2021 r., wobec wzrostu 6,8% w 2021 r. (w cenach stałych roku poprzedniego). Rynek pracy nadal się rozwija: w grudniu 2022 roku stopa bezrobocia spadła do rekordowo niskiego poziomu 5,2%, poziom zatrudnienia w przedsiębiorstwach w grudniu 2022 r. w ujęciu rocznym wzrósł o 2,2% a przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w 2022 r. wzrosło o 10,3% 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 2023 roku roczny wzrost PKB spadnie do 0,3%. Agencja S&P w komunikacie prasowym obniżyła swoją prognozę wzrostu dla Polski na 2023 r. do 0,9% uzasadniając to nadal występującymi skutkami gospodarczymi agresji Rosji na Ukrainę. Według S&P podniesienie oceny ratingowej Polski jest możliwe, gdyby po ustąpieniu skutków konfliktu Polska utrzymała wzrost gospodarczy oraz dobry stan finansów publicznych. S&P uważa, że konkurencyjna, zdywersyfikowana gospodarka, silna pozycja zewnętrzna oraz dobra sytuacja finansów publicznych w Polsce pozwolą zminimalizować negatywne ryzyko, jakie niesie za sobą wojna na Ukrainie. Agencja Fitch w komunikacie prasowym wskazuje na zdywersyfikowaną gospodarkę, stabilny wzrost gospodarczy w ostatnich latach, stosunkowo solidne podstawy makroekonomiczne oraz niski poziom długu publicznego w porównaniu do krajów z podobnym ratingiem. Według Fitch stabilna perspektywa ratingu odzwierciedla solidne perspektywy wzrostu polskiej gospodarki oraz jej wysoką odporność na szoki zewnętrzne oraz rosnące wyzwania makroekonomiczne. Komisja Europejska obniżyła prognozę wzrostu PKB Polski w 2023 roku z szacowanych 0,7% do 0,4%.

Kursy walut

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez NBP, na dzień 30 grudnia 2022 r. kurs polskiego złotego w stosunku do euro i dolara wyniósł, odpowiednio 4,6899 PLN/EUR i 4,4018 PLN/USD. Na dzień 31 grudnia 2021 r. kurs polskiego złotego w stosunku do euro i dolara wyniósł odpowiednio 4,5994 PLN/EUR i 4,0600 PLN/USD. Na dzień 31 grudnia 2020 r. kurs polskiego złotego w stosunku do euro i dolara wyniósł odpowiednio 4,6148 PLN/EUR i 3,7584 PLN/USD.

Tabela 11.

Data	EUR/PLN	USD/PLN
31 grudnia 2020 r.	4,6148	3,7584
31 grudnia 2021 r.	4,5994	4,0600
30 grudnia 2022 r.	4,6899	4,4018

Źródło: NBP

Sytuacja rynkowa – rynek powierzchni biurowej

Knight Frank opublikował raport Warszawa Atrakcyjność miasta i Rynek Biurowy, w którym analizuje najważniejsze czynniki i trendy kształtujące rynki nieruchomości biurowych.

W roku 2023 r. spodziewać się można następujących trendów:

- przewidywany relatywnie niski poziom nowej podaży może wpłynąć na obniżenie się współczynnika pustostanów;
- utrzymujące się wysokie koszty budowy (wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów pracy), a także wzrost kosztów obsługi kredytów budowlanych hamuje możliwości negocjacyjne inwestorów, dlatego zwłaszcza w nowych budynkach możliwy jest dalszy wzrost stawek czynszów. Dodatkowo, nadal należy oczekiwać dalszego wzrostu stawek eksploatacyjnych z uwagi na wciąż postępujący wzrost cen usług oraz mediów;
- ze względu na zmieniające się regulacje i dążenie do kolejnych organizacji do neutralności klimatycznej, ESG staje się trendem coraz silniej oddziałującym na rynek biurowy. Te zmiany już wywierają wpływ na deweloperów i stosowane przez nich rozwiązania, ale również zmuszają właścicieli starszych budynków do modernizacji biurowców, aby umożliwić optymalizację kosztów zarówno najemcy, jak i wynajmującego; oraz

- w najbliższych latach nowa podaż wciąż będzie koncentrować się na lokalizacjach centralnych. Zauważalny jest wzrost aktywności deweloperów i zapowiedzi realizacji nowych projektów, jednakże wciąż znacząco odbiega on od poziomów sprzed 2020 roku. Utrzymująca się trudna sytuacja gospodarcza w Polsce i wysoka inflacja wpływa na wstrzymywanie niektórych decyzji o rozpoczynaniu nowych inwestycji.

Rysunek 1. IV KW. 2022 w liczbach



Źródło: Raport Warszawa Atrakcyjność Miasta i Rynek Biurowy w 2022.

Polski rynek biurowy rozwija się dynamicznie. Obecnie łączny zasób powierzchni w całym kraju oferuje 6,27 mln m² nowoczesnych zasobów biurowych. Powierzchnia biurowa w budowie wynosiła na koniec IV kwartału 2022 roku 185.000 m².

Rynek powierzchni biurowej w Warszawie w I kwartale 2023 roku

Zgodnie z raportem Knight Frank – Rynek biurowy – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR – Warszawa (I kwartał 2023 r.), popyt na warszawskim rynku biurowym wyniósł w I kwartale 2023 r. 158.900 m².

Po bardzo dobrych wynikach po stronie popytu notowanych w IV kwartale 2022 r., pierwsze miesiące roku 2023 przyniosły mniejszą aktywność najemców na stołecznym rynku biurowym. W I kwartale 2023 r. w Warszawie podpisano umowy najmu na ponad 158.900 m², co było rezultatem znacznie niższym niż w analogicznym okresie 2022 roku (ponad 4% mniej). W analizowanym okresie zaledwie pięć umów najmu było zawartych na powierzchni przekraczające 5.000 m².

Rysunek 2. Roczna podaż biurowa oraz współczynnik pustostanów.



Źródło: Raport Knight Frank – Rynek biurowy – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR – Warszawa (I kwartał 2023 r.)

Zgodnie z raportem, jeżeli popyt utrzyma się na porównywalnym poziomie jak w 2022 roku, oczekiwane jest dalsze obniżanie się wskaźnika pustostanów w kolejnych kwartałach ze względu na bardzo ograniczoną podaż nowej powierzchni z terminem oddania do użytku w 2023 roku.

Rysunek 3. Główne obszary koncentracji powierzchni biurowej



Źródło: Raport Knight Frank – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy – Warszawa (2022 r.).

Spośród wszystkich stref i podstref biurowych w Warszawie należy wyróżnić siedem: Centralny Obszar Biznesu (COB), Centrum, Rondo Daszyńskiego, Służewiec, Mokotów, Aleje Jerozolimskie oraz Wschód. Największym zainteresowaniem najemców w I kwartale 2023 r. niezmiennie cieszyły się strefy centralne, w których przedmiotem transakcji było blisko 55% wynajętego wolumenu w badanym okresie. Na drugim i trzecim miejscu znalazły się Służewiec oraz Aleje Jerozolimskie, które osiągnęły udział odpowiednio 16% i ponad 12%. Poziom dostępnej powierzchni biurowej na koniec I kwartału 2023 r. był niemal identyczny jak na koniec 2022 r. Od zaraz dostępne było 724.600 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowiło 11,6% zasobów biurowych Warszawy.

Całkowite zasoby biurowe w Warszawie na koniec I kwartału 2023 r. wynosiły prawie 6,26 mln m², co powoduje, że Warszawa niezmiennie pozostaje liderem wśród rynków biurowych w Polsce. Najwięcej powierzchni biurowej (ponad 44%) zlokalizowane jest w centrum Warszawy, a także na Służewcu (ponad 17%). W okresie od stycznia do marca 2023 r. na stołeczny rynek nie został dostarczony żaden nowoczesny obiekt biurowy, co jest sytuacją niespotykaną od niemal 20 lat.

Na koniec I kwartału 2023 r. na etapie budowy zidentyfikowano w Warszawie ponad 212.000 m² powierzchni biurowej. Jest to poziom znacznie niższy niż w latach przed 2020 rokiem, kiedy to w budowie pozostawało około 700.000 – 800.000 m². Ponad 30% powierzchni planowane jest do oddania w kolejnych kwartałach 2023 r., zaś 110.000 m² ma zasilić stołeczny rynek w latach 2024 – 2025.

Podobnie jak w 2022 roku, projekty w budowie znajdowały się przede wszystkim w lokalizacjach centralnych i na koniec I kwartału 2023 roku stanowiły ponad 60% podaży w realizacji w mieście. Jednym z największych inwestycji pozostających w budowie był The Bridge (46.800 m² Ghelamco Poland).

W całym 2022 r. do użytku oddano 236.800 m² nowych biur, z czego tylko 8.700 m² przypadło na IV kw. Najwięcej nowej powierzchni ukończono w COB (99.100 m²), Centrum (88.700 m²) oraz na Mokotowie (32.000 m²). Na koniec IV kw. W budowie znajdowało się blisko 190.000 m². Pomimo niewielkiego wzrostu k/k, jest to nadal jeden z najniższych wyników notowanych na przestrzeni lat. Niezmiennie najwięcej nowej powierzchni powstaje w centralnej części miasta, gdzie realizowane są projekty Ghelamco takie jak The Bridge oraz Vibe.

W Raporcie podkreślono, iż ostatnie lata przyzwyczyły nas do rekordowych przyrostów podaży rzędu 200.000-300.000 m². Ten trend ulegnie odwróceniu w nadchodzących dwóch latach. Zgodnie z prognozami nowe budynki planowane na 2023 r. dostarczą łącznie 75.000 m² oraz 82.000 m² w 2024 r.

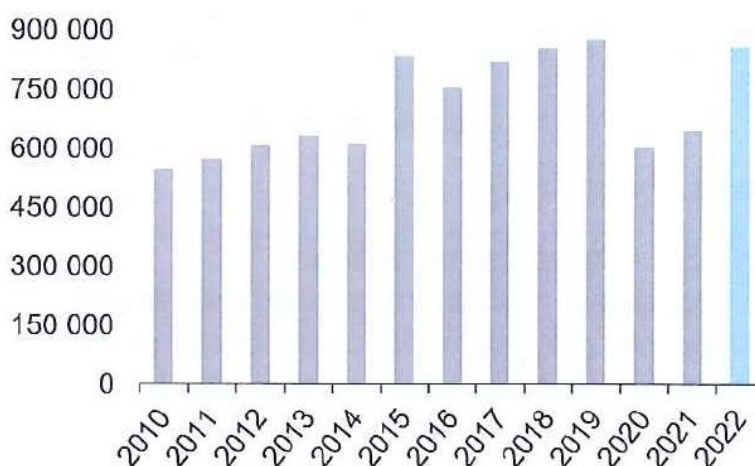
Zgodnie z raportem JLL, rok 2022 był rokiem daleko idącej ostrożności w podejmowaniu strategicznych decyzji na rynku biurowym, uwzględniając czynniki krótkoterminowe jak i te, które niosą długofalowe zmiany. W opinii JLL mimo, że rynek nieruchomości wszedł w nową fazę niepewności związaną z inwazją Rosji na Ukrainie, która diametralnie zmieniła sytuację. Raport JLL podkreśla, że w 2022 r. nasilały się obawy związane z globalną recesją, których wzrost spowodowany był napięciami geopolitycznymi, kryzysem energetycznym oraz zmianą kursu polityki banków centralnych.

Według raportu JLL, z uwagi na malejącą dostępność wysokiej klasy powierzchni w nadchodzących kwartałach, można się spodziewać, że w 2023 r. najemcy będą w znacznym stopniu skoncentrowani na przedłużeniu obowiązujących umów najmu, z uwzględnieniem ewentualnej korekty w przypadku nadwyżki lub niedoboru powierzchni. Od strony podażowej 2023 r. będzie charakteryzował się wyjątkowo niskim wynikiem. Na rynek trafią projekty o łącznej powierzchni ok. 75.000 m². Przewiduje się, że również 2024 r. odnotuje ograniczoną liczbę nowych inwestycji wchodzących na rynek.

Pomimo zawirowań na rynku aktywność najemców w 2022 r. zanotowała jeden z najwyższych wyników w historii. W całym 2022 r. popyt na biura wyniósł 860.000 m², co jest poziomem zbliżonym do rekordowych lat 2018-2019. W omawianym okresie rynek odnotował kilka spektakularnych transakcji najmu powyżej 20.000 m². Renegocjacje/przedłużenia obowiązujących kontraktów nadal stanowiły znaczącą część aktywności najemców. W całym 2022 r. było to 39%, przy czym dla niektórych kwartałów ich udział sięgał blisko 50%. Kluczowy wpływ na decyzję o pozostaniu w obecnej lokalizacji miało kilka czynników: wysoka niepewność związana z sytuacją ekonomiczną, ograniczona dostępność odpowiedniej powierzchni oraz wysokie koszty związane z relokacją i aranżacją powierzchni. Przewiduje się, że ten trend utrzyma się także w 2023 roku – chociaż tu wyzwaniem dla najemców będzie przede wszystkim ograniczona dostępność wysokiej jakości biur.

Rysunek 4. Aktywność najemców w Warszawie (2010 – 2022 r.)

Aktywność najemców w Warszawie (2010 – 2022 r.)



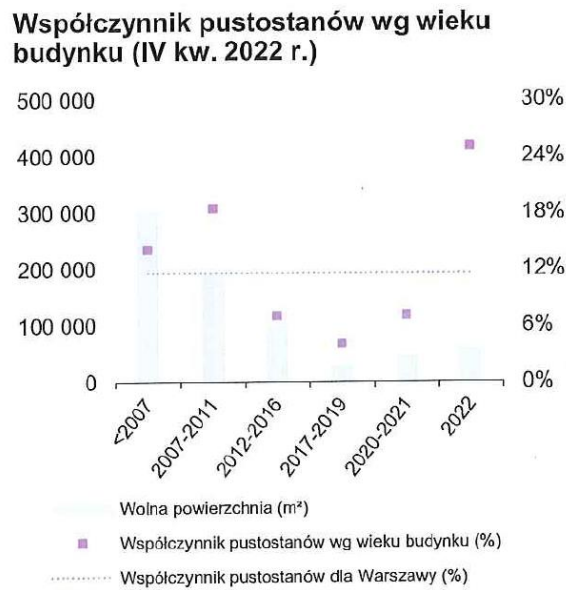
Źródło: Raport JLL – Rynek biurowy – Warszawa (luty 2023 r.)

Według raportu Knight Frank, współczynnik pustostanów w Warszawie w I kwartale 2023 r. obniżył się o 0,6 pp. (w porównaniu z analogicznym okresem 2022 r.). Dostępność powierzchni zmniejszyła się o ponad 35.100 m². W strefach centralnych wskaźnik pustostanów wynosił 10,2%, zaś poza centrum 12,7%. Najniższy wskaźnik pustostanów odnotowano na Ursynowie i Wilanowie (6%) oraz wzdłuż ulicy Puławskiej (6,4%).

JLL dodaje w raporcie, że rok 2022 zarejestrowano znaczny wzrost udziału ekspansji w całkowitym popycie do poziomu 8,5% wobec 6,5% w 2021 r. Najaktywniejsze w tym obszarze były firmy z sektorów technologicznego, finansowego oraz usług dla biznesu. Podkreśla się, że jest to tymczasowe post-pandemiczne odbicie, a nie długofalowy trend.

Według raportu JLL, współczynnik pustostanów w Warszawie obniżył się do 11,6% (10,5% w strefach centralnych i 12,4% poza nimi), co jest spadkiem o 1,1 p.p. r-d-r (rok do roku). JLL zauważa, że taka wartość współczynnika pustostanów spowodowana jest dużą aktywnością najemców na stołecznym rynku biurowym, a także niską nową podażą odnotowaną w 2022 roku. Głównym obszarem koncentracji powierzchni biurowej cechuje się rejon ronda Daszyńskiego. Na koniec 2022 roku czynsze wyjściowe w strefach centralnych kształtowały się od 18 do 26 EUR/m²/miesiąc. Czynsze poza centrum wahały się od 11 do 17 EUR/m²/miesiąc.

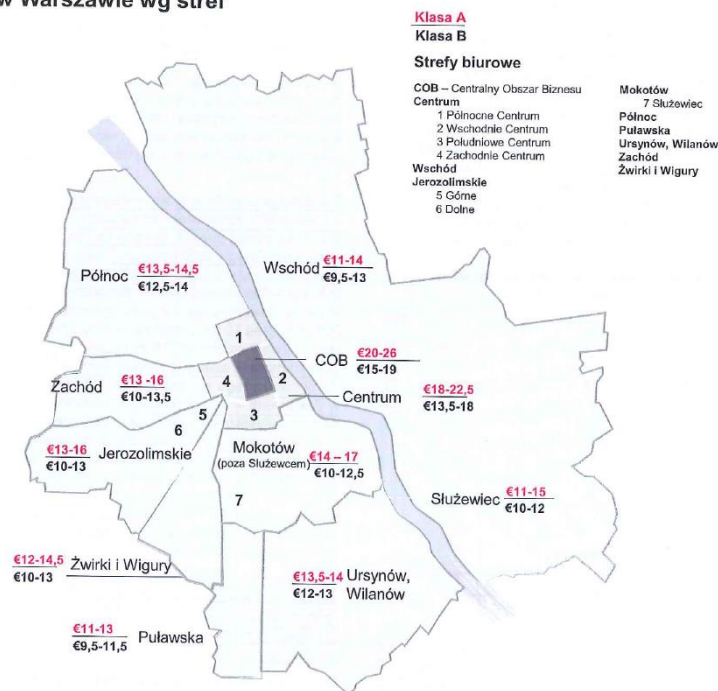
Rysunek 5. Współczynnik pustostanów wg wieku budynku (IV kw. 2022 r.).



Źródło: Raport JLL – Rynek biurowy – Warszawa (luty 2023 r.)

Rysunek 6. Najwyższe czynsze transakcyjne w Warszawie wg stref (€/m²/miesiąc)

Najwyższe czynsze transakcyjne (€/m²/miesiąc) w Warszawie wg stref



Źródło: Raport JLL – Rynek biurowy – Warszawa (luty 2023 r.)

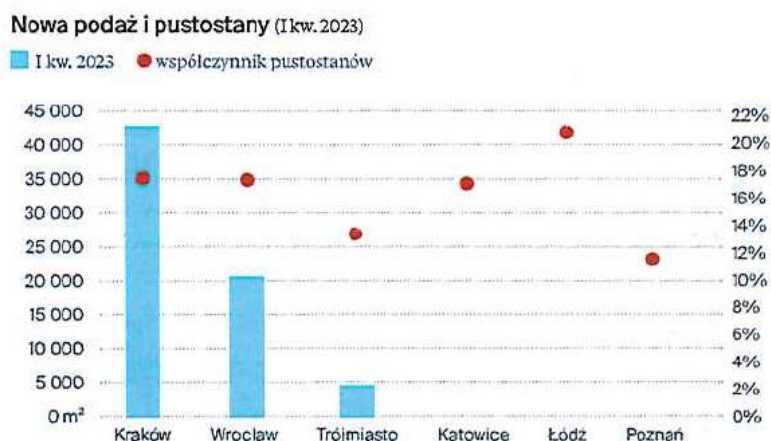
Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie pozostawały stabilne w I kwartale 2023 roku. W najlepszych budynkach biurowych w Centralnym Obszarze Biznesu stawki miesięczne kształtowały się na poziomie 19,00-26,00 EUR/ m². W pozostałych lokalizacjach centralnych wyjściowe czynsze znajdowały się w przedziale od 15,00 do 24,00 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynosiły od 10,00 do 16,00 EUR/m²/miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych na koniec marca 2023 roku kształtowały się w przedziale od 16,00 do 33,00 PLN m²/miesiąc.

Rynek powierzchni biurowej w Polsce (z wyłączeniem Warszawy)

Zgodnie z raportem JLL, w roku 2022 zaobserwować można było zwiększającą się ilość powierzchni na wynajem w starszych budynkach biurowych, a co za tym idzie stopniowo zmieniającą się strukturę wakatów. Spowodowane jest to trendem relokacji najemców do biurowców o wyższym standardzie. Zarówno w stolicy jak i na rynkach regionalnych widoczna jest tzw. „ucieczka do jakości”. Popyt na biura pozostaje w znacznym stopniu generowany przez relokacje najemców do lepszych jakościowo obiektów biurowych.

Po delikatnym spowolnieniu aktywności najemców w III kw., ostatnie trzy miesiące 2022 r. znów przyniosły ożywienie po stronie firm. W rezultacie wolumen popytu w ujęciu rocznym wyniósł ponad 623.200 m² (+5% r-d-r). JLL zwraca uwagę, że nie można w takiej sytuacji mówić o spadku zainteresowania biurami w skali roku. Prognozowana całkowita aktywność najemców na kolejne lata może utrzymać się na zbliżonych poziomach z ostatnich trzech lat.

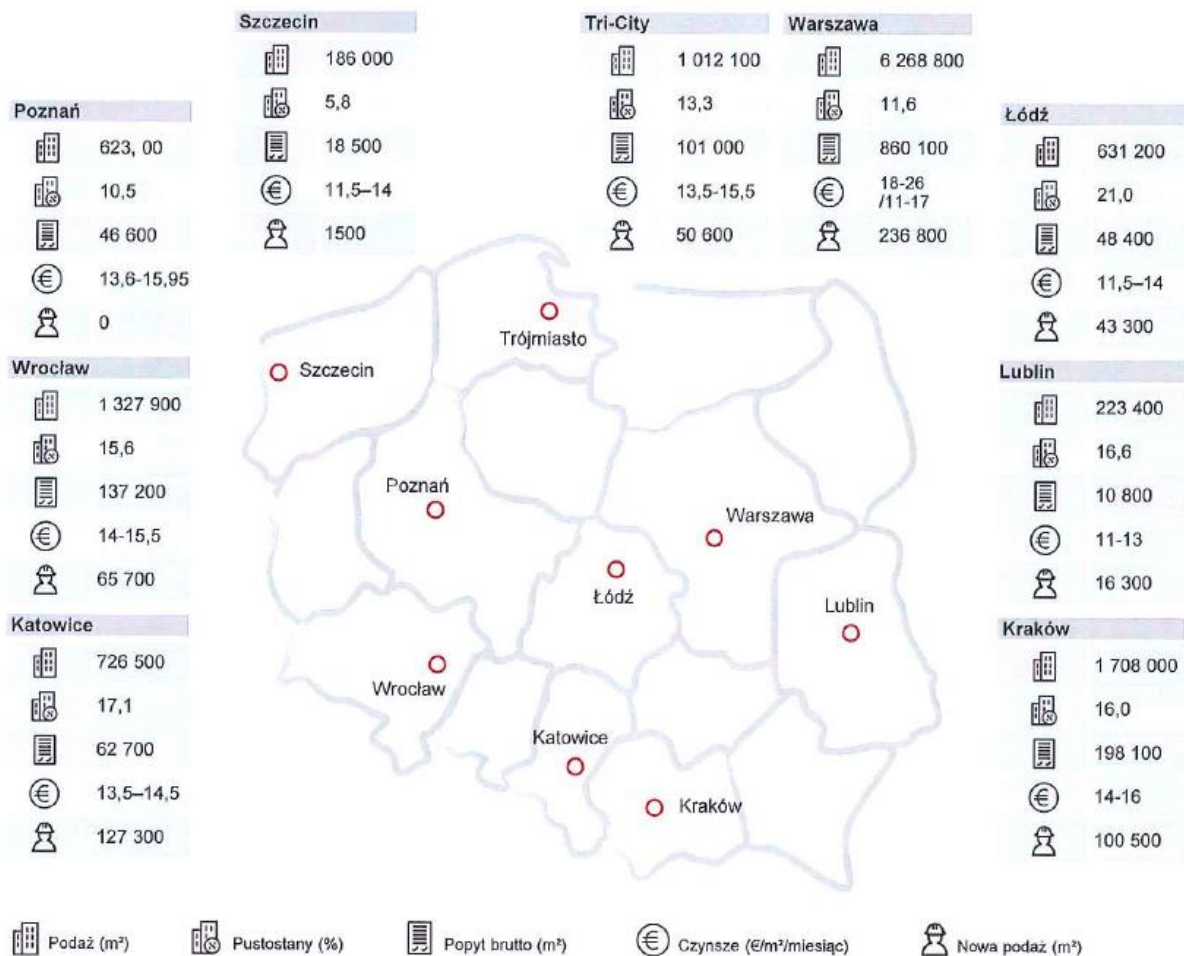
Rysunek 7. Zgodnie z raportem JLL największe transakcje zawarte w 2022 r. to renegocjacja umowy poufnego najemcy w Green Day we Wrocławiu na 14.800 m², relokacja Capgemini w Krakowie (przednajem, 13.800 m², Fabryczna Office Park) i nowa umowa podpisana przez PWC w Katowicach w budynku KTW II na 12.900 m². Podaż vs współczynnik pustostanów (główne rynki regionalne w Polsce, IV kwartał 2022 r.)



Źródło: Knight Frank – Rynek biurowy – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR – Warszawa (I kwartał 2023 r.)

Jak podaje JLL w raporcie, średni poziom pustostanów dla ośmiu rynków regionalnych wynosi obecnie 15,3%. Najniższym współczynnikiem powierzchni niewynajętej cechuje się Szczecin (5,8%), co oznacza, że dostępność powierzchni biurowych w tym regionie jest niewielka. Najwyższy wskaźnik występuje we Łodzi (21,0%). Wraz z dostarczeniem na rynek nowych projektów biurowych, wskaźnik pustostanów będzie wykazywał tendencję wzrostową w trakcie 2023 r., natomiast jego stopniowe obniżanie się może nastąpić wraz z luką nowej podaży szacowanej na rok 2024.

Podstawowe wskaźniki dla głównych rynków biurowych w Polsce

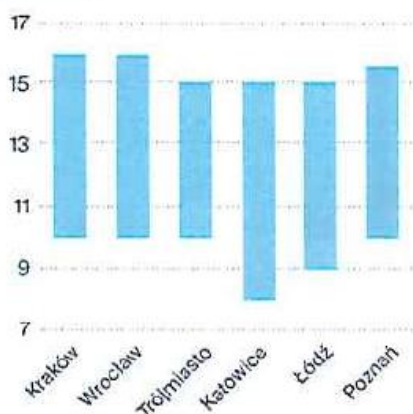


Raport JLL Rynek biurowy w Polsce (luty 2023 r.)

Rysunek 9. Czynsze wywoławcze w I kwartale 2023

Czynsze wywoławcze (I kw. 2023)

(EUR/m²/miesiąc)



Raport Knight Frank – Rynek biurowy – Atrakcyjność miasta, rynek biurowy, trendy HR – Warszawa (I kwartał 2023 r.)

Utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych hamują możliwości negocjacyjne inwestorów. W I kwartale 2023 r. najwyższe stawki czynszów wywoławczych odnotowano w:

Krakowie (obecnie 10,00 - 16,00 EUR/m²/miesiąc), w Trójmieście (10,00 – 15,00 EUR/m²/miesiąc) i we Wrocławiu (10,00-16,00 EUR/m²/miesiąc). Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne charakteryzują Kraków. W kolejnych kwartałach 2023 r. mogą nastąpić kolejne niewielkie zmiany.

Rynek inwestycyjny w Warszawie

Zgodnie z raportem Knight Frank w I kwartale 2023 r. największy udział w strukturze umów osiągnęły nowe umowy stanowiące aż 70% wolumenu podpisanych umów (ponad 111.000 m²). Trzynastą z dwudziestu największych umów najmu zawartych w stolicy od stycznia do marca 2023 roku to nowe umowy. Renegocjacje wynosiły blisko 25% wolumenu podpisanych umów (blisko 39.300 m² wynajętej powierzchni). Knight Frank podkreśla, że wciąż niewielu najemców decyduje się na powiększenie wynajmowanej powierzchni, umowy ekspansji w strukturze stanowiły niewiele ponad 8.300 m², tj. 5% wolumenu umów z I kwartału 2023 roku.

Zgodnie z raportem JLL mimo mniejszej aktywności deweloperów, zapotrzebowanie najemców na powierzchnię biurową w Warszawie wróciło do wyników notowanych przed pandemią w latach 2017-2019. W 2022 roku zawarto umowy najmu na około 860.000 m² (wzrost o ponad 33% w porównaniu z 2021 rokiem), w samym zaś IV kw. 2022 roku wynajęto ponad 253.00 m².

W raporcie zwrócono uwagę na strukturę zawartych transakcji najmu. Renegocjacje stanowiły blisko 40% wolumenu podpisanych umów (niemal 337.000 m²), przy czym trzynastą z dwudziestu największych umów zawartych w 2022 roku to renegocjacje. Pomimo mniejszego udziału w strukturze transakcji najmu niż dotychczas, nowe umowy przeważały i objęły ponad połowę wynajętej w Warszawie powierzchni. Z kolei relatywnie niewielu najemców w 2022 roku powiększyło wynajmowaną powierzchnię, a umowy ekspansji podpisano na jedynie 73.000 m², tj. około 8% rocznego wolumenu.

Największym zainteresowaniem najemców niezmiennie cieszyły się strefy centralne, w których przedmiotem transakcji było blisko 60% powierzchni wynajętej w 2022 roku (ponad 500.000 m²). Na drugim miejscu znalazł się Służewiec z niemal 16% udziałem w wolumenie transakcji najmu (137.000 m² wynajętej powierzchni).

Rynek inwestycyjny w 2022 roku

Zgodnie z raportem JLL w całym 2022 r. całkowity biurowy wolumen inwestycyjny w Polsce osiągnął 2,2 mld euro, przebijając tym samym całoroczny wynik z 2021 r. o 26%. Wynik ten został osiągnięty dzięki kilku warszawskim umowom o bezprecedensowej skali, jak również dzięki szeregowi transakcji w miastach regionalnych.

Transakcje zawarte w Warszawie odpowiadały za blisko 50% całkowitego wolumenu w Polsce. Poza rekordową transakcją nabycia The Warsaw Hub przez Google (583 mln euro), warszawski rynek odnotował kolejne znaczące przejęcie w III kw. – Generation Park Y, zlokalizowany przy Rondzie Daszyńskiego i w pełni wynajęty przez PZU na okres 10 lat, został zakupiony przez Hansa Invest za ponad 285 mln euro. Tylko te dwie transakcje stanowią aż 80% kapitału zainwestowanego w nieruchomości biurowe w Warszawie w ubiegłym roku. Dodatkowo, na rynku sfinalizowało się kilka małej i średniej wielkości transakcji.

Transakcje zawarte na rynkach regionalnych odpowiadały za ponad 50% całkowitego wolumenu odnotowanego w 2022 r. Znacząca jego część przypadła na Kraków i Wrocław. Stopa kapitalizacji dla Krakowa i Wrocławia, które pozostają głównymi miastami regionalnymi, wynoszą obecnie ok. 6%.

Na koniec IV kw. Stopa kapitalizacji dla najlepszych warszawskich aktywów biurowych (przy założeniu 5-letnich umów najmu) oczekiwana była na poziomie ok. 5,25%.

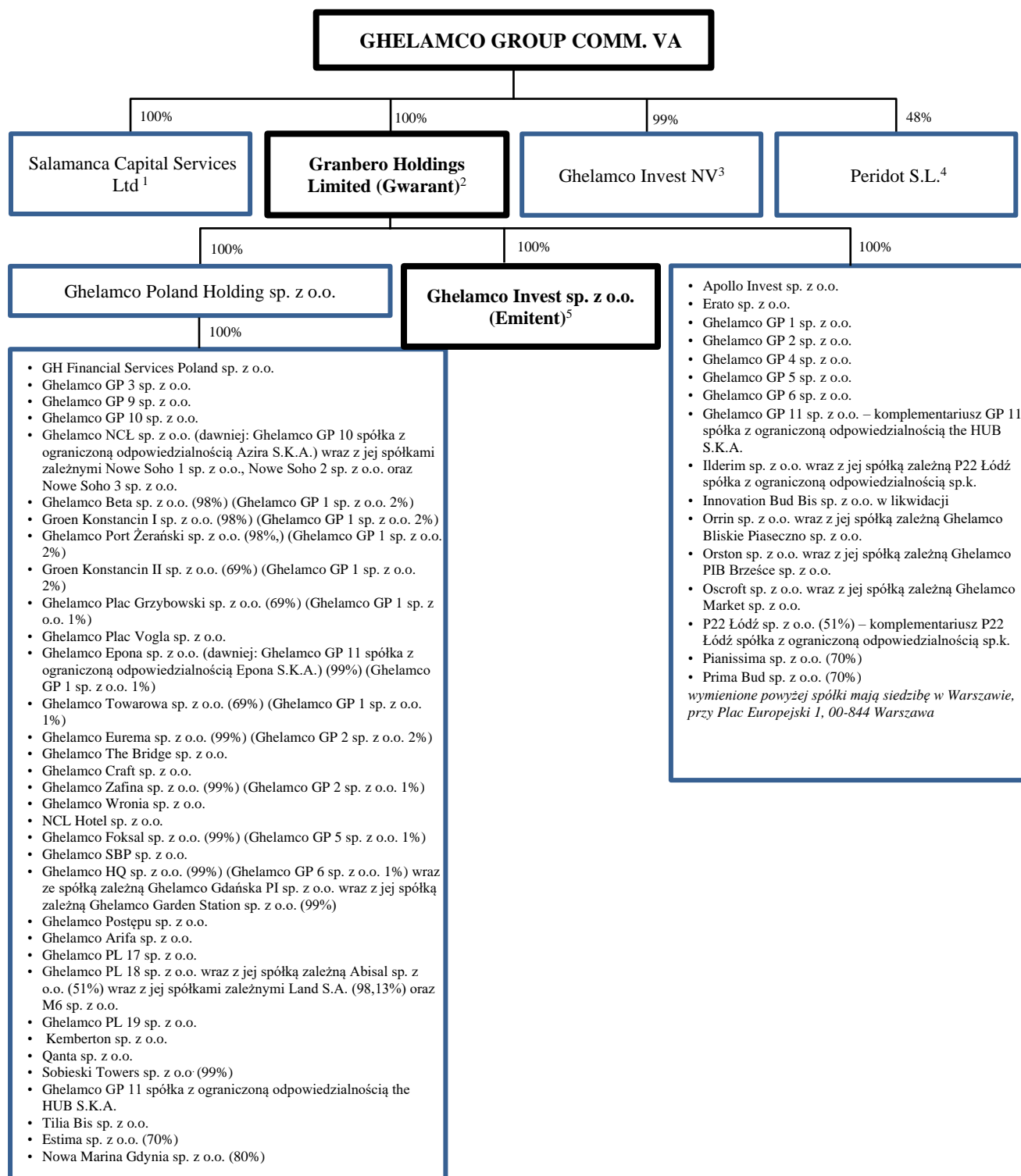
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE GHELAMCO

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 w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Spółka Ghelamco Group Comm.VA. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusz powierniczy Stak Pater, który posiada 99,97% udziałów i 99,97% głosów w Ghelamco Group Comm. VA. Pozostałe 0,03% udziałów i głosów posiada Opus Terrae BV, utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. 100% udziałów w Stak Pater oraz w Opus Terrae BV mają Paul Gheysens oraz Ria Vandoorne. Emitent nie posiada podmiotów zależnych.

Poniżej przedstawiona została pozycja Emitenta i Gwaranta w Grupie Ghelamco.

Rysunek 10.



¹ utworzona zgodnie z prawem Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr.

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

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

⁴ utworzona zgodnie z prawem hiszpańskim z siedzibą w Aribau 171, 08036 Barcelona, Hiszpania.

⁵ Emitent nie posiada spółek zależnych.

Źródło: Emitent.

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

Zgodnie z wykładnią par. 9 MSR 24 Gwarant, Emitent oraz spółki zależne od Gwaranta wypełniają kryteria MSR 24 pozwalające uznać je za podmioty powiązane z uwagi na to że: (i) są członkami tej samej grupy; (ii) są kontrolowane przez osobę powiązaną z jednostką sprawozdawczą; (iii) te same osoby są członkami kluczowego personelu kierowniczego.

W Sprawozdaniach Finansowych Emitenta nie zamieszczono definicji „Spółki Projektowej” i określenie „Spółka Projektowa” nie jest stosowane w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta.

W Sprawozdaniach Finansowych Emitenta w stosunku do spółek, którym Emitent udzielił finansowania stosowane jest pojęcie zgodne z wykładnią MSR 24 „jednostki powiązane” i „podmioty powiązane”. Spółki te wypełniają kryteria par. 9 MSR 24 pozwalające je uznać za podmioty powiązane z uwagi na to, że Emitent i spółki, którym udzielono finansowania: (i) są członkami tej samej grupy; (ii) są kontrolowane przez osobę powiązaną z jednostką sprawozdawczą; (iii) te same osoby są członkami kluczowego personelu kierowniczego.

Określenie „jednostki powiązane” oznacza „podmioty powiązane” Emitenta i Gwaranta w rozumieniu par. 9 MSR 24.

Termin „Spółka Projektowa” używany w Prospekcie oznacza 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.

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:.....<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/>

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, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 185773.

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

Wszelkie niezbędne informacje dotyczące działalności Emitenta, w tym raporty okresowe i bieżące, dostępne są na dedykowanej zakładce Strony Internetowej prowadzonej przez Emitenta.

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.

Kapitał własny Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosił 77.301.000 PLN.

Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych udziałów jak również poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych udziałów. Poza kapitałem zakładowym Emitent może tworzyć inne kapitały zapasowe i rezerwowe a także inne fundusze na pokrycie szczególnych strat lub wydatków.

Przedmiot działalności Emitenta

Emitent pełni funkcję spółki celowej odpowiedzialnej za pozyskiwanie finansowania dla działalności Grupy Ghelamco.

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:.....legal@granbero.com.cy, poland@ghelamco.com

Strona internetowa:.....<https://www.ghelamco.com/investor-relations/granbero-holdings/>
<https://www.ghelamco.com/investor-relations/poland/dokumenty-gwaranta/>

NIP:.....5263113589

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. Na Dzień Prospektu wyemitowany kapitał zakładowy Gwaranta wynosi 67.335 EUR i dzieli się na 67.335 równych i niepodzielnych udziałów po 1 EUR każdy.

Kapitał docelowy Gwaranta wynosi 100.000 EUR i dzieli się na 100.000 równych i niepodzielnych udziałów po 1 EUR każdy.

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.

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 EUR każdy. Udziały zostały w pełni opłacone. Z kolei w roku 2016 kapitał zakładowy Gwaranta został dwukrotnie podwyższony, najpierw do kwoty 10.354 EUR i dzielił się na 10.354 równych i niepodzielnych udziałów po 1 EUR każdy, a następnie do kwoty 67.335 EUR i dzieli się na 67.335 równych i niepodzielnych udziałów po 1 EUR każdy. Udziały zostały w pełni opłacone.

Obecnie kapitał zakładowy Gwaranta wynosi 67.335 EUR i dzieli się na 67.335 równych i niepodzielnych udziałów po 1 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 i Polsce. 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 fundusze powiernicze: Stak Pater, który posiada 99,97% udziałów i 99,97% głosów oraz Opus Terrae, który posiada 0,03% udziałów i 0,03% w Ghelamco Comm. VA. Kontrola funduszy powierniczych ma charakter kapitałowy. Łącznie 100% udziałów w funduszach powierniczych 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 dotyczące Gwaranta nie stanowią części Prospektu, poza informacjami włączonymi do Prospektu przez odniesienie w Załączniku 3 Prospektu tj. „*Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie*”.

OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY GHELAMCO

Działalność Grupy Ghelamco w Polsce

Podsumowanie działalności

Grupa Ghelamco jest wiodącym europejskim inwestorem, deweloperem i generalnym wykonawcą w branży nieruchomości (źródło: Book of Lists, wg zbudowanych m² brutto w latach 2010-2020).

W kwietniu 2023 r. Grupa Ghelamco otrzymała Nagrodę XXX-lecia Welcomomy Forum, jednego z największych kongresów gospodarczych w Polsce. We wrześniu 2022 r. Grupa Ghelamco otrzymała nagrodę Eurobuild Awards 2022 w kategorii „Investment Deal of the Year, CEE” za transakcję sprzedaży The Warsaw Hub (Budynek B oraz Budynek C) do Google Poland.

W lutym 2023 r. Grupa Ghelamco otrzymała nagrodę CIJ Awards 2023 „Best Investment Transaction of the Year” za transakcję sprzedaży The Warsaw HUB, nabywcą dwóch wież biurowych, pasażu handlowego oraz części podziemnej kompleksu jest Google Poland. W 2021 roku, biura i powierzchnie handlowe budynku The Warsaw Hub otrzymały prestiżowy certyfikat „WELL Health-Safety Rating” przyznawany najbezpieczniejszym budynkom na świecie na podstawie oceny procedur bezpieczeństwa i eksploatacji oraz certyfikat „Obiekt bez barier” przyznawany przez fundację Integracja. Ponadto, w 2021 roku budynek The Warsaw HUB otrzymał nagrodę „Award of Excellence” w kategorii „Interior Design” w konkursie CTBUH Awards. W prawie 20-letniej historii tej nagrody jest to pierwszy projekt z Europy Środkowo-Wschodniej wyróżniony przez międzynarodowe grono niezależnych ekspertów. W 2020 roku, budynek The Warsaw HUB otrzymał nagrodę za najlepszą inwestycję biurową roku 2020 w kategorii „Inwestycja Roku Rynek Powierzchni Biurowych”, w 2018 roku otrzymał nagrodę za „Komercyjny Budynek Wysokościowy w Europie” oraz za „Najlepszy Budynek Wysokościowy w Polsce”.

Pierwszy w Polsce hotel Crowne Plaza Warsaw – The Warsaw Hub (mieszczący się w Budynku A projektu The Warsaw HUB wraz z hotelem HolidayInn Express) otrzymał w 2021 roku wiele nagród oraz certyfikatów, m.in.: jako pierwszy hotel w Europie otrzymał certyfikat „WELL Health-Safety Rating”; otrzymał nagrodę „Best Hotel Development of the Year”; został platynowym zwycięzcą w konkursie Muse Design Awards w kategorii Interior - Hotels & Resorts; nagrodzony złotą statuetką w konkursie A'Design Award; zwycięstwo w konkursie The International Hotel and Property Awards 2021 w kategorii HotelOver 200 Rooms – Europe; nagroda w konkursie Hospitality Design Awards w kategorii „Midscale hotel” oraz nagroda MP Power Awards w kategorii „Premiera”.

W marcu 2023 r. Grupa Ghelamco otrzymała tytuł Lidera Transformacji Energetycznej za budynek Warsaw UNIT - „Warsaw UNIT zrównoważony wieżowiec w duchu ESG” przyznany podczas Polskiego Kongresu Klimatycznego pod patronatem Komisji Europejskiej oraz Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej. Grupa Ghelamco doceniona została także za całokształt działań w zakresie zrównoważonego rozwoju, energooszczędności, niskoemisyjności i zielonej transformacji w branży nieruchomości.

Budynek Warsaw UNIT jako pierwszy w Polsce uzyskał certyfikat WELL v2 Core potwierdzający najwyższą jakość budynku zaprojektowanego z myślą o zdrowiu, wygodzie i komforcie pracowników. Jako pierwszy w Warszawie przygotowany jest do działania w trybie pandemicznym. Podczas pandemii COVID-19 budynki zostały przystosowane do bezpiecznego i zdrowego użytkowania, dzięki wdrożeniu rozwiązań, zasad i działań, m.in. wdrożenie przez zarządcę budynku zasad funkcjonowania budynku w trybie pandemii COVID-19 oraz procedur COVID-19, wdrożenie zasad WELL Health Safety Rating, montaż i modernizacja elementów zapewniających bezpieczeństwo użytkowników, takich jak lampy UV w centralach wentylacyjnych i windach, rozwiązania umożliwiające regulację systemu wentylacji z możliwością wysterowania wyłączenia odzysku ciepła, systemy regulujące wilgotność powietrza dające możliwość ustawienia wilgotności na poziomie 50% (poziom wilgotności najmniej odpowiedni dla rozwoju bakterii i wirusów), a w przypadku sytuacji kryzysowych planowane jest wykorzystanie aplikacji Signal OS m.in. w celu wysłania wiadomości do użytkowników końcowych, dotyczących wprowadzonych regulacji. We wrześniu 2022 r. Warsaw UNIT został nagrodzony w prestiżowym konkursie European Property Awards 2022-2023, zwyciężył w kategoriach: najlepszy biurowiec w Polsce, a także najlepsza architektura wśród budynków wysokościowych. Warsaw UNIT został doceniony za najwyższej klasy rozwiązania technologiczne i ekologiczne, które znacząco zwiększają komfort i bezpieczeństwo użytkowników budynku. W roku 2021 budynek Warsaw UNIT otrzymał następujące nagrody: projekt zwyciężył w konkursie CEE Investment Awards w kategorii „Projekt Biurowy”, nagrody przyznawane są za najlepsze inwestycje w Europie Środkowo-Wschodniej; w konkursie CIJ Awards zdobył nagrody w kategoriach: Best Facades / Exterior Design of the Year, Best Office Development of the Year oraz Best High-Rise Development of the Year. W roku 2019, budynek Warsaw UNIT otrzymał nagrodę za „Najlepszy Budynek Wysokościowy w Polsce”.

W odniesieniu do projektów KREO (Kraków) oraz Craft (Katowice) planowane jest uzyskanie prestiżowych certyfikatów SmartScore, potwierdzających najwyższy standard inteligentnych rozwiązań w budynkach biurowych i ich pozycji na tle innych obiektów. Dodatkowo te projekty zostaną też ocenione pod względem zaawansowania technologicznego przez zespół certyfikujący w systemie WiredScore.

W czerwcu 2022 r. projekt The Bridge jako pierwszy projekt biurowy w Europie Środkowo-Wschodniej otrzymał prestiżowe certyfikaty SmartScore i WiredScore, przyznawane najbardziej zaawansowanym technologicznie budynkom na świecie. Inwestycja otrzymała najwyższą możliwą ocenę na poziomie Platinum. W listopadzie 2021, budynek The Bridge otrzymał nagrodę w konkursie EuropaProperty Awards w kategorii „Future Project”.

W maju 2021 r. projekt mieszkaniowy Foksal 13/15 otrzymał prestiżową nagrodę publiczności w 7. edycji konkursu o Nagrodę Architektoniczną Prezydenta miasta stołecznego Warszawy. W 2020 roku projekt mieszkaniowy Foksal 13/15 otrzymał nagrodę European Property Awards 2020 w kategorii „Residential Renovation/Redevelopment for Poland” oraz w latach 2018-2019 otrzymał nagrodę za „Najlepszy Budynek Mieszkaniowy”. W maju 2020 roku inwestycja Foksal 13/15 otrzymała tytuł Najlepszej Nieruchomości Luksusowej w Europie Środkowo-Wschodniej (HOF Awards).

W 2017 roku, 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) oraz „Najlepszy Zielony Budynek” dla projektu Wronia 31 (2018).

Grupa Ghelamco działa na światowym rynku nieruchomości od ponad 38 lat, z czego w Polsce od 32 lat. Od początku swojej działalności w Polsce Grupa Ghelamco dostarczyła przeszło 917 tys. m² nowoczesnej powierzchni komercyjnej i mieszkaniowej, a w latach od 2002 do Dnia Prospektu sprzedała 38 projektów komercyjnych o łącznej wartości przeszło 2,8 miliarda EUR. 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 i apartamenty; (iii) nieruchomości detaliczne; i (iv) centra dystrybucyjne. Na Dzień Prospektu Grupa Ghelamco prowadzi działalność w czterech wyodrębnionych obszarach:

- (a) holding inwestycyjny – inwestycje w projekty deweloperskie w Belgii, Francji, Polsce, Wielkiej Brytanii (Londyn) i inwestycje wewnątrzgrupowe spółki (tzw. wehikuły finansowe);
- (b) holding deweloperski – międzynarodowe spółki zajmujące się usługami budowlanymi, inżynieryjnymi oraz deweloperskimi na rzecz holdingu inwestycyjnego;
- (c) holding portfelowy – pozostała działalność i inwestycje w nieruchomości kontrolowane przez głównych udziałowców;
- (d) 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.

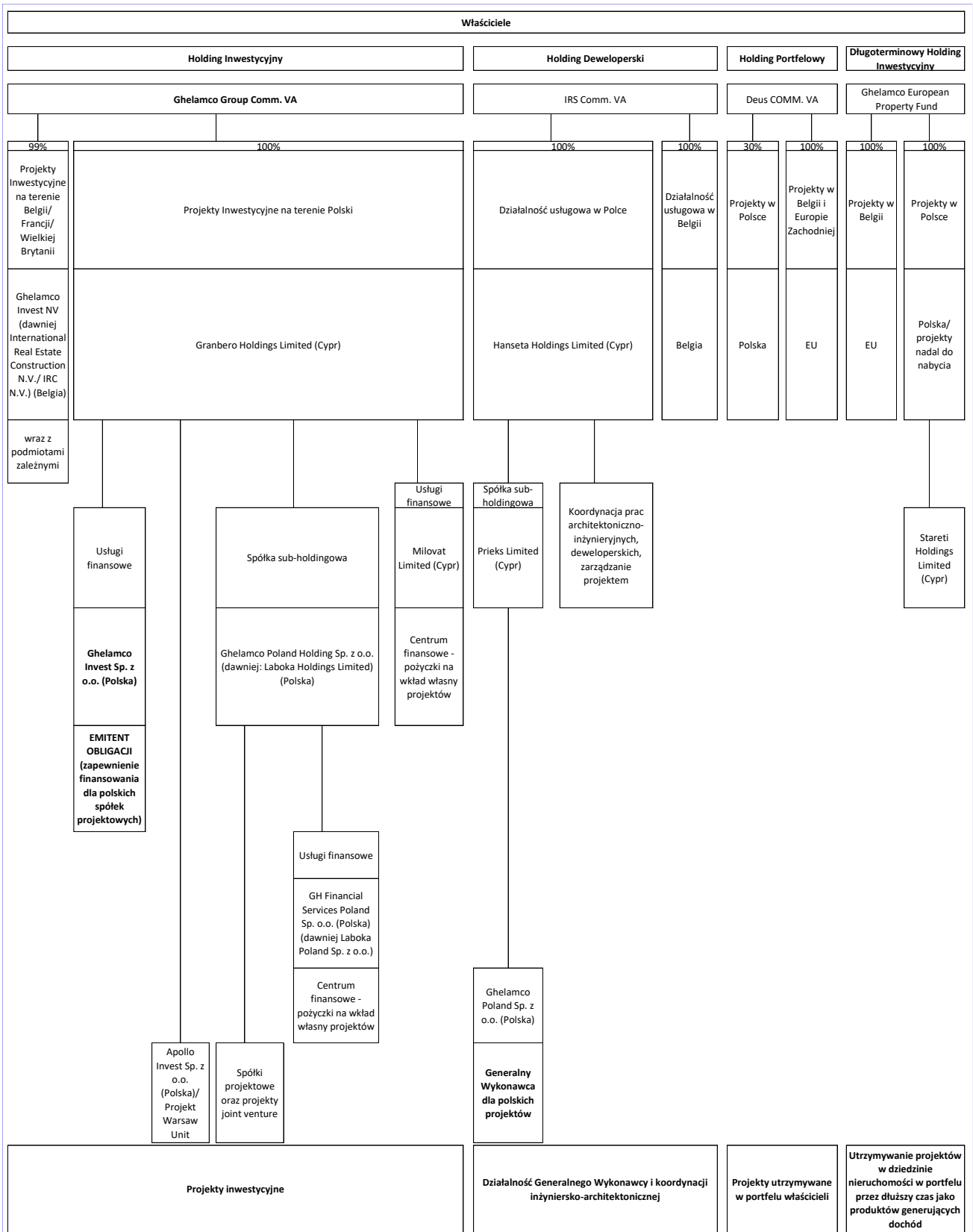
Emitent i Gwarant prowadzą działalność w ramach holdingu inwestycyjnego, przy czym Emitent jest spółką zależną od Gwaranta i spółką celową odpowiedzialną za pozyskiwanie finansowania dla działalności Grupy Gwaranta. Gwarant wraz z Podmiotami Zależnymi (w tym Emitentem) tworzy Grupę Gwaranta, sporządza 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 „Struktura organizacyjna Grupy”). Działalność Emitenta oraz Grupy Gwaranta została opisana w rozdziałach „Działalność Emitenta” i „Działalność Grupy Gwaranta” poniżej.

Grupa Ghelamco działa na rynku belgijskim, francuskim oraz polskim.

Schemat organizacyjny

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

Rysunek 11.



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) zbycie 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.

W roku 2021 zostały zapoczątkowane zmiany w strukturze Grupy Gwaranta polegające na przekształceniu formy prawnej większości Spółek Projektowych posiadających formę spółek komandytowo-akcyjnych w spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Zmiany te zostały zakończone w 2022 roku ujawnieniem stosownych wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W lutym 2022 roku zostały sprzedane zewnętrznemu nabywcy, wszystkie udziały w spółce Signal OS sp. z o.o. (dawniej MeetDistrict sp. z o.o.). Tym samym spółka ta opuściła Grupę Gwaranta.

W roku 2021 zapoczątkowany został także proces połączenia spółki Laboka Poland Sp. z o.o. jako spółki przejmującej oraz spółek Ghelamco GP 8 sp. z o.o., Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A., Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. jako spółkami przejmowanymi. Połączenie to zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie w dniu 24 października 2022 roku. Jednocześnie, została zarejestrowana zmiana nazwy spółki Laboka Poland sp. z o.o. na GH Financial Services Poland sp. z o.o. Dodatkowo, w wyniku ww. połączenia, podwyższony został kapitał zakładowy spółki przejmującej poprzez utworzenie 2 nowych udziałów w spółce przejmującej przeznaczonych dla – odpowiednio, 1 udział dla Ghelamco GP 2 sp. z o.o. oraz 1 udział dla Ghelamco GP 5 sp. z o.o. W dniu 28 października 2022 roku ww. udziały zostały sprzedane na rzecz Ghelamco Poland Holding sp. z o.o., która obecnie jest 100% udziałowcem spółki GH Financial Services Poland sp. z o.o.

W grudniu 2021 roku otwarto likwidację spółki Woronicza sp. z o.o. w likwidacji. W dniu 8 września 2022 r. spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

W połowie 2022 roku rozpoczął się także proces transgranicznego połączenia spółek Laboka Holdings Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze jako spółką przejmowaną, a Ghelamco GP 7 sp. z o.o. jako spółką przejmującą. W dniu 11 października 2022 roku polski sąd rejestrowy zarejestrował połączenie transgraniczne poprzez przejęcie przez spółkę Ghelamco GP 7 sp. z o.o. cypryjskiej spółki Laboka Holdings Limited, dodatkowo zmieniono nazwę spółki Ghelamco GP 7 sp. z o.o. na Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. Po rejestracji połączenia spółka Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. jest udziałowcem większości spółek projektowych w Polsce.

W dniu 29 września 2022 roku otwarta została likwidacja spółki Innovation Bud Bis sp. z o.o. w likwidacji.

W dniu 8 grudnia 2022 roku zawarta została umowa nabycia przez Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. 80 udziałów (stanowiących 80% kapitału zakładowego spółki) w spółce Nowa Marina Gdynia sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

W dniu 15 grudnia 2022 roku podpisano plany połączenia dotyczące: (i) połączenia Orston sp. z o.o. (jako spółką przejmującą) z Octon sp. z o.o. (jako spółką przejmowaną), (ii) połączenia Oscroft sp. z o.o. (jako spółką przejmującą) z Ollay sp. z o.o. (jako spółką przejmowaną), (iii) połączenia Orrin sp. z o.o. (jako spółką przejmującą) z Oaken sp. z o.o. (jako spółką przejmowaną). Na dzień podpisania planów połączenia jedynym wspólnikiem wszystkich łączących się spółek była Granbero Holdings Limited (Gwarant) - w dniu 23 listopada 2022 roku spółka Ghelamco GP 1 sp. z o.o. sprzedała 100% udziałów w spółce Octon sp. z o.o. oraz 100% udziałów w spółce Ollay sp. z o.o. na rzecz Granbero Holdings Limited (Gwarant).

W dniu 24 kwietnia 2023 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie połączenie Orrin sp. z o.o. (jako spółką przejmującą) z Oaken sp. z o.o. (jako spółką przejmowaną).

W dniu 24 maja 2023 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie połączenie Orston sp. z o.o. (jako spółką przejmującą) z Octon sp. z o.o. (jako spółką przejmowaną).

W dniu 25 maja 2023 roku zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie połączenie Oscroft sp. z o.o. (jako spółką przejmującą) z Ollay sp. z o.o. (jako spółką przejmowaną).

W dniu 29 czerwca 2023 roku podpisana została przedwstępna umowa sprzedaży całości udziałów posiadanych przez Granbero Holdings Limited (Gwarant), tj. 51% udziałów w spółce P22 Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz Budomal Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Targowa sp.k. Zgodnie z warunkami ww. umowy, umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta do dnia 31 października 2023 roku (po spełnieniu się określonych w umowie warunków).

W dniu 29 czerwca 2023 roku podpisana została przedwstępna umowa przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza przez Ilderim spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółce P22 Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na rzecz Budomal Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Targowa sp.k. Zgodnie z warunkami ww. umowy, umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta do dnia 31 października 2023 roku (po spełnieniu się określonych w umowie warunków).

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:

- (a) finansowanie kosztów emisji obligacji;
- (b) zabezpieczenie płatności kwoty odsetek;
- (c) finansowanie lub refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości gruntowych;
- (d) finansowanie lub refinansowanie kosztów przeprowadzenia projektów budowlanych i inżynierskich;
- (e) zapewnienie alternatywnego finansowania projektów w sektorze nieruchomości;
- (f) wsparcie finansowe ewentualnych przejęć innych podmiotów działających w sektorze nieruchomości;
- (g) 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;
- (h) spłatę pożyczek i kredytów udzielonych Spółkom Projektowym;
- (i) spłatę dotychczasowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta;
- (j) 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.

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.

Główne obszary działalności

Grupa Gwaranta w Polsce 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.

ESG

Grupa Gwaranta w Polsce prowadzi działania zmierzające do redukcji emisji gazów cieplarnianych obejmujące:

- inwestowanie w farmy fotowoltaiczne w celu zaopatrywania Emitenta i realizowanych przez Grupę Ghelamco projektów nieruchomościowych w zieloną energię;

- wprowadzenie systemu BEMS (Building & Energy Management System) do bieżącego monitorowania i optymalizacji zużycia energii elektrycznej oraz wspierania procesu dekarbonizacji najemców;
- dołączenie do Science Based Target initiative (SBTi) - obliczenie poziomu emisji gazów cieplarnianych i zdefiniowanie celów dekarbonizacji Grupy Ghelamco; oraz
- prowadzenie szczegółowej analizy cyklu życia budynków i wdrażanie szeregu elementów optymalizujących zużycie energii już na etapie projektowania nowych nieruchomości.

Ponadto Grupa Gwaranta w Polsce prowadzi działania zmierzające do redukcji zużycia wody obejmujące:

- instalację systemu kanalizacji podciśnieniowej w budynku The Bridge (projekt w budowie, pierwszy taki system w budynku wysokościowym w Europie), a także w budynku Vibe – I Faza (projekt w budowie) oraz Wola Projekt (projekt w przygotowaniu), pozwalającą na redukcję zużycia wody o 75%;
- montaż zaworów z elektromagnetycznym sprzężonych z czujkami ruchu z odcinaniem przepływu wody na liniach zasilających toalety;
- elektronicznie sterowane baterie umywalkowe i systemy spłukiwania pisuarów ograniczające zużycie wody, baterie prysznicowe termostacyjne z regulacją strumienia i ogranicznikiem przepływu, w przypadku systemów kanalizacji grawitacyjnej stosuje się ręczny system spłukiwania toalet z niskim zużyciem wody 2/4 dm³; oraz
- centralny system monitorowania wycieków i wykrywania nieprawidłowości.

Spoleczność

Grupa Gwaranta w Polsce prowadzi działania wspierające lokalne społeczności, w tym m.in.:

- budowę tkanki miejskiej i dbałość o przestrzeń publiczną poprzez wprowadzanie funkcjonalnych rozwiązań służących lokalnej społeczności (np. Plac Europejski, który stał się miejscem licznych wydarzeń kulturalnych i sportowych);
- Fundację Sztuka w Mieście działającą od 2014 roku, której misją jest upowszechnianie działań i projektów kulturalnych aktywizujących lokalne społeczności;
- Plenerową Galerię Art Walk zlokalizowaną przy Placu Europejskim, uruchomioną w 2016 roku, pozwalającą na obcowanie ze sztuką poza zamkniętymi przestrzeniami galerii czy muzeów.

Grupa Gwaranta w Polsce prowadzi również działania wspierające uchodźców z Ukrainy, polegające na udostępnieniu wolnych przestrzeni ukraińskim uchodźcom wojennym, co pozwoliło zapewnić zakwaterowanie, wyżywienie, odzież i pomoc lekarską 500 osobom.

Ponadto Emitent wdraża rozwiązania wspierające komfort pracy użytkowników budynków Grupy Gwaranta w Polsce polegające na:

- wprowadzeniu rozwiązań antypandemicznych w budynkach Grupy Gwaranta w Polsce (montaż lamp UV oraz systemów wentylacyjnych z możliwością ustawienia wilgotności na poziomie niesprzyjającym rozwojowi bakterii i wirusów);
- wdrożeniu zasad WELL Health-Safety Rating;
- stworzeniu własnej platformy operacyjnej Signal OS, która w postaci aplikacji mobilnej umożliwia m.in. bezkontaktowe poruszanie się po budynku, rezerwację miejsc parkingowych, zapraszanie gości, sprawdzenie menu restauracji/kawiarni oraz informacji na temat napraw bądź prac konserwacyjnych w budynku;
- wdrożeniu i bieżącym monitoringu utrzymania wysokiego wskaźnika jakości środowiska wewnętrznego (Indoor Environmental Quality) i jakości powietrza (Indoor Air Quality);
- inicjatywie well-being na rzecz najemców i aktywizowaniu ich do ćwiczeń fizycznych;
- udogodnieniach dla osób z niepełnosprawnościami (Obiekt bez Barrier).

Ład korporacyjny

Grupa Gwaranta w Polsce prowadzi działania wspierające jego ład korporacyjny obejmujące:

- zawieranie w umowach z najemcami klauzuli zgodności – potwierdzającej przestrzeganie przez obie strony polityk antykorupcyjnych, uczciwych i etycznych praktyk przy zawieraniu umowy i regulowaniu zobowiązań, a także przestrzeganie międzynarodowych praw i standardów dotyczących zakazu pracy dzieci i przeciwdziałania nowoczesnym formom niewolnictwa, w tym konwencji Międzynarodowej Organizacji Pracy;

- wdrożenie planu zrównoważonych zakupów w zakresie pozyskiwania i użytkowania materiałów;
- opracowanie, wdrożenie i przestrzeganie Kodeksu Dobrych Praktyk Rynkowych;
- opracowanie, wdrożenie i przestrzeganie Kodeksu Antykorupcyjnego;
- opracowanie, wdrożenie i przestrzeganie zasad związanych z polityką zatrudnienia (w tym m.in. procedury przeciwdziałające dyskryminacji w zatrudnieniu, procedury przeciwdziałające mobbingowi, równe traktowanie pracowników);
- dbałość o ochronę danych osobowych i politykę prywatności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; oraz
- podjęcie działań mających na celu oszacowanie zgodności działalności Emitenta z Taksonomią (rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje) poprzez analizę (i) wkładu w łagodzenie zmian klimatu; oraz (ii) wkładu w adaptację do zmian klimatu.

We wrześniu 2022 r. Emitent ustanowił Green Bond Framework, określającą szczegółowe warunki, jakie powinny spełniać obligacje emitowane w ramach Programu, aby mogły one zostać uznane za obligacje zielone. W dniu 2 listopada 2022 r. Sustainalytics wydała Niezależną Opinię Ekspertką (*Second Party Opinion*) potwierdzającą zgodność Green Bond Framework z Green Bond Principles.

Działalność Grupy Gwaranta

Podsumowanie działalności

Gwarant jest spółką holdingową odpowiedzialną za działalność Grupy Ghelamco w Polsce. Gwarant wraz z jego Podmiotami Zależnymi, w tym Emitentem i Spółkami Projektowymi tworzą grupę kapitałową będącą wiodącym deweloperem w Polsce (źródło: Book of Lists, wg zbudowanych m² brutto w latach 2010-2020) i reprezentują Grupę Ghelamco na polskim rynku nieruchomości.

Grupa Gwaranta koncentruje się na realizacji projektów biurowych, mieszkaniowych, usługowych oraz usługowo-handlowych. 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 oraz akcje w swoich podmiotach zależnych, w tym w Emitencie i innych spółkach z Grupy Ghelamco. Grupa Gwaranta realizuje i dostarcza projekty łączące w sobie funkcje biurowe z publicznymi, które tworzą nowoczesne przestrzenie miejskie oraz projekty mieszkaniowe. Przeszło 30-letnie 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 przeszło 917 tys. m².

W budowie znajdują się obecnie budynki biurowe i mieszkaniowe na łączną powierzchnię przeszło 77 tys. m² (w tym projekty biurowe: The Bridge (Warszawa, Wola), Vibe – I Faza (znany wcześniej pod roboczą nazwą Towarowa) (Warszawa, Wola), oraz projekt mieszkaniowy: II Faza projektu Groen (Konstancin k. Warszawy).

W przygotowaniu znajdują się projekty komercyjne na łączną powierzchnię około 384 tys. m² (w tym 51,4 tys. m² z pozwoleńiami na budowę). 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 539 tys. m² projektów komercyjnych.

Gwarant inwestuje w realizowane projekty nieruchomościowe przez Spółki Projektowe poprzez udzielanie pożyczek na rzecz podmiotów z Grupy Ghelamco w Polsce, inwestycje w udziały lub akcje spółek odpowiedzialnych za realizację projektów nieruchomościowych Grupy Ghelamco w Polsce.

W okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 31 grudnia 2022 r. Grupa Gwaranta wypracowała skonsolidowany zysk operacyjny na poziomie 39,4 mln EUR, przy sumie bilansowej w wysokości 1.717,1 mln EUR i kapitałach własnych w wysokości 1.085 mln EUR. Poza udzielonymi przez Gwaranta pożyczkami i należnościami, Gwarant nie posiada innych istotnych aktywów niż udziały oraz akcje 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) obiekty usługowe i usługowo-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.

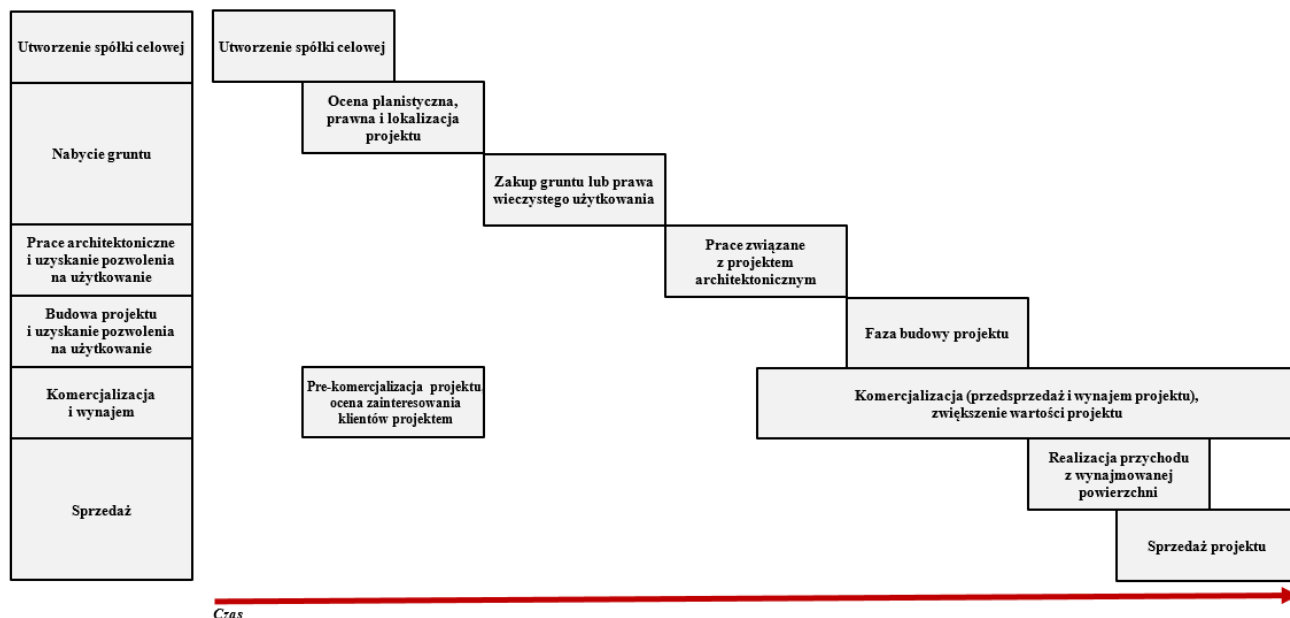
Grupa Gwaranta prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski. Przychody Grupy Gwaranta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi uzyskiwane były wyłącznie na terenie Polski.

Proces realizacji projektów przez Grupę Gwaranta

Poniżej przedstawiono schemat budowy projektu przez Grupę Gwaranta:

Rysunek 12.

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 Spółek Projektowych realizowana jest przez zarządy poszczególnych Spółek Projektowych lub odpowiednio przez zarząd komplementariusza Spółki Projektowej. Spółki Projektowe w przeważającej większości mają formę spółek z ograniczoną odpowiedzialnością.

W skład zarządu Emitenta wchodzi następujące osoby: pan Paul Gheysens, pan Michael Gheysens, pani Marie-Julie Gheysens, pan Christiaan Willy M. Heggerick, pan Jarosław Zagórski, pan Jarosław Jukiel, pan Damian Woźniak, pan Arnold Neuville, pani Joanna Krawczyk-Nasiłowska, pan Jarosław Fiutowski oraz pan Rafał Gierczak.

W skład zarządów Spółek Projektowych lub odpowiednio komplementariuszy Spółek Projektowych, wchodzi następujące osoby:

- (i) w spółkach “Apollo Invest” sp. z o.o., GH Financial Services Poland sp. z o.o., Ghelamco GP 11 sp. z o.o., Ghelamco Poland Holding sp. z o.o., Ghelamco The Bridge sp. z o.o., Ghelamco Craft sp. z o.o., Ghelamco Towarowa sp. z o.o., Estima sp. z o.o. – te same osoby co w Zarządzie Emitenta;
- (ii) w spółkach Ghelamco GP 1 sp. z o.o., Ghelamco GP 3 sp. z o.o., Ghelamco GP 9 sp. z o.o., Ghelamco GP 10 sp. z o.o., Kemberton sp. z o.o., Qanta sp. z o.o., Sobieski Towers sp. z o.o., Ghelamco GP 2 sp. z o.o., Ghelamco GP 4 sp. z o.o., Ghelamco GP 5 sp. z o.o., Tilia Bis sp. z o.o., Ghelamco PL 19 sp. z o.o., Ghelamco PL 17 sp. z o.o., Ghelamco Foksal sp. z o.o., Ghelamco NCL sp. z o.o., Nowe Soho 1 sp. z o.o., Nowe Soho 2 sp. z o.o., Nowe Soho 3 sp. z o.o., Ghelamco Beta sp. z o.o., Groen Konstancin I sp. z o.o., Groen Konstancin II sp. z o.o., Ghelamco Port Żerański sp. z o.o., Ghelamco Plac Grzybowski sp. z o.o., Ghelamco Plac Vogla sp. z o.o., Ghelamco Epona sp. z o.o., Ghelamco Eurema sp. z o.o., Ghelamco Zafina sp. z o.o., Ghelamco Wronia sp. z o.o., NCL Hotel sp. z o.o., Ghelamco SBP sp. z o.o., Ghelamco Postępu sp. z o.o., Ghelamco Arifa sp. z o.o., Ghelamco Bliskie Piaseczno sp. z o.o., Ghelamco PL 18 sp. z o.o. - pan Jarosław Zagórski, pan Jarosław Jukiel, pan Damian Woźniak, pan Arnold Neuville, pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska, pan Jarosław Fiutowski;
- (iii) w spółkach Erato sp. z o.o., Pianissima sp. z o.o., Prima Bud sp. z o.o., Orrin sp. z o.o. - pan Jarosław Jukiel, pan Damian Woźniak, pan Arnold Neuville, pan Jarosław Zagórski, pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska;

- (iv) w spółkach Ghelamco GP 6 sp. z o.o., Ghelamco HQ sp. z o.o. - pan Jarosław Zagórski, pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska, pan Damian Woźniak, pan Jarosław Fiutowski;
- (v) w spółce Ilderim sp. z o.o. - pan Jarosław Zagórski, pan Jarosław Jukiel, pan Arnold Neuville, pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska, pan Jarosław Fiutowski;
- (vi) w spółkach Orston sp. z o.o., Oscroft sp. z o.o., Ghelamco PIB Brzeście sp. z o.o., Ghelamco Market sp. z o.o. - pan Jarosław Zagórski, pan Jarosław Jukiel, pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska, pan Jarosław Fiutowski, pan Damian Woźniak;
- (vii) w spółce Ghelamco Gdańska PI sp. z o.o. - pan Jarosław Zagórski, pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska, pan Damian Woźniak;
- (viii) w spółce P22 Łódź sp. z o.o. - pani Joanna Krawczyk – Nasiłowska, pan Tomasz Jochim, pan Artur Wasilewski;
- (ix) w spółce Ghelamco Garden Station sp. z o.o. - pan Damian Woźniak, pan Robert Ptaszek;
- (x) w spółce Nowa Marina Gdynia sp. z o.o. - pan Damian Woźniak, pan Tomasz Chamera pan Jarosław Jukiel;
- (xi) w spółkach Abisal sp. z o.o., M6 sp. z o.o. - pan Damian Woźniak, pan Wojciech Nowakowski;
- (xii) w spółce Land S.A. – pan Andrzej Chajec;
- (xiii) w spółce Innovation Bud Bis sp. z o.o. w likwidacji – likwidatorzy spółki - pan Jarosław Zagórski, pan Jarosław Jukiel, pan Damian Woźniak, pan Arnold Neuville, pani Joanna Krawczyk-Nasiłowska.

Spółkami Projektowymi posiadającymi formę prawną spółek komandytowych bądź komandytowo-akcyjnych zarządzają następujące spółki: (i) Ghelamco GP 11 sp. z o.o. oraz (ii) 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 badań 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 / handlowo-usługowej podlegającej wynajmowi oraz w przypadku projektów mieszkaniowych liczbę mieszkań w określonym budynku, powierzchnię i położenie mieszkań, liczbę miejsc parkingowych oraz uzgodnione standardy w zakresie wykończenia. Na tym etapie opracowywana jest także szczegółowa koncepcja sposobu wykorzystania gruntu. Koncepcja ta uwzględnia techniczne i urbanistyczne możliwości w zakresie planowania oraz wnioski z analizy sporządzonej przez dział marketingu i sprzedaży. W tym okresie składane są szczegółowe wnioski o pozwolenie na budowę w oparciu o uprzednio zatwierdzone założenia dotyczące zagospodarowania terenu. Proces prac projektowych jest ukończony z chwilą otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Budowa projektu

Koordinację fazy budowy prowadzi spółka ogólnobudowlana Ghelamco Poland wchodząca w skład holdingu usługowego Grupy Ghelamco lub w szczególnych przypadkach wyłoniony w procesie przetargu generalny wykonawca 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 oraz w miastach regionalnych, gdzie realizowane są Projekty Inwestycyjne. 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 CBRE, JLL, C&W, 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 określane są jako wartość sprzedaży projektu po odjęciu szacowanego finansowania bankowego. Rentowność projektów Grupy Gwaranta historycznie kształtowała się w granicach 10-30%.

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

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

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

Ostatecznie wartość zrealizowanego wskaźnika IRR zależy 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 na Dzień Prospektu
	(m²)
Projekty zakończone, wynajęte lub w czasie prac wykończeniowych i procesu komercjalizacji	132.320
Projekty w budowie.....	77.615
Projekty planowane, z pozwoleniami	51.437
Projekty planowane, w przygotowaniu.....	332.740
Projekty biurowe zrealizowane oraz sprzedane w latach od 2002 do Dnia Prospektu.....	687.921
Projekty mieszkaniowe, handlowe oraz magazynowe zrealizowane oraz sprzedane w latach od 2002 do Dnia Prospektu	104.149

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

Projekty gotowe do sprzedaży

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



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

Zrealizowany przez Spółkę Projektową Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Powierzchnia budynku Warsaw UNIT wynosi ok. 58,6 tys. m². Ze względu na swoje położenie, projekt zapewnia wygodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy. Znajduje się przy stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro). Dodatkowym atutem lokalizacji budynku jest odległość jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM), która zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę.

Warsaw UNIT otrzymał w styczniu 2022 r. prestiżowy certyfikat „WELL Health-Safety Rating” przyznawany najbezpieczniejszym budynkom na świecie na podstawie oceny procedur bezpieczeństwa i eksploatacji.

Warsaw UNIT jako pierwszy w Polsce uzyskał certyfikat WELL v2 Core potwierdzający najwyższą jakość budynku zaprojektowanego z myślą o zdrowiu, wygodzie i komforcie pracowników. Jako pierwszy w Warszawie przygotowany jest do działania w trybie pandemicznym.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	294.300	284.100	181.094
Wartość Księgowa	168.433	159.602	128.981
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	176.927	115.297	93.603

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W dniu 14 lutego 2017 r. uzyskano pozwolenie na budowę. W marcu 2021 roku uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie. Prowadzone są prace wykończeniowe na powierzchniach najemców.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu w projekcie podpisano umowy najmu na 95,5% powierzchni budynku. Prowadzone są rozmowy w sprawie wynajęcia pozostałej powierzchni.

Finansowanie

W sierpniu 2019 r. została podpisana umowa o finansowanie projektu na kwotę 135,9 mln EUR 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. W dniu 27 czerwca 2022 r. podpisano aneks do ww. umowy, zwiększającej kwotę kredytu po spełnieniu warunków zawieszających do maksymalnej kwoty 200 mln EUR i dalej w dniu 30 marca 2023 r. zmniejszający saldo kredytu do kwoty 180,2 mln EUR. Na Dzień Prospektu saldo kredytu wyniosło 180,2 mln EUR.

Projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz środków uzyskanych z w/w umowy o finansowanie.

PROJEKT: Hotel (The Warsaw Hub)



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

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

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Hotel znajduje się przy stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego, w odległość jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM). W październiku 2017 roku podpisano umowę z InterContinental Hotels Group (IHG) - operatorem hoteli Crowne Plaza i HolidayInn Express. Powierzchnia wynosi ok. 22,6 tys., w tym: powierzchnia hotelu wynosi ok. 19,9 tys. m², powierzchnia usługowa 0,3 tys. m², centrum konferencyjne ok. 2,4 tys. m².

Hotel jako pierwszy w Europie otrzymał w 2021 r. dla hotelu certyfikat WELL Health-Safety Rating, przyznawany najbezpieczniejszym budynkom na świecie na podstawie oceny procedur bezpieczeństwa i eksploatacji. 10 marca 2022 r. sprzedano budynki biurowe, tj. Budynek B (ok. 47,5 tys. m²), Budynek C (ok. 49,4 tys. m²), pasaż handlowo-usługowe oraz podziemną część kompleksu do Google Poland Sp. z o.o. W dniu 31 lipca 2023 r. zawarto przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą pozostałej części kompleksu The Warsaw HUB tj. naziemnej części budynku A o funkcji hotelowej wraz z jednym poziomem parkingu podziemnego.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania projektu (dla danych na dzień 31 grudnia 2021 r oraz 31 grudnia 2020 r. wykazano wartości dla całego projektu w tym budynki biurowe B i C sprzedane w marcu 2022 r. na rzecz Google Poland Sp. z o.o.).

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	74.840	609.389*	526.798
Wartość Księgowa	49.835	360.753**	335.211**
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	22.000	309.019**	236.061**

* kwota stanowi sumę 67.946 tys. EUR wykazane w pozycji Nieruchomości inwestycyjne oraz 541.443 tys. EUR wykazane w pozycji Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

** Wartość Księgowa oraz Kwota Finansowania Bankowego dotyczy całego kompleksu The Warsaw Hub

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W lipcu 2020 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie całego kompleksu The Warsaw HUB. W dniu 31 lipca 2023 r. zawarto przedwstępną umowę sprzedaży dotyczącą naziemnej części budynku A o funkcji hotelowej wraz z jednym poziomem parkingu podziemnego. Przyrzeczona umowa sprzedaży ma zostać zawarta po spełnieniu się określonych w umowie przedwstępnej warunków zawieszających, najpóźniej w dniu 31 października 2023 r., z zastrzeżeniem możliwości przedłużenia tego terminu w określonych przypadkach najpóźniej do dnia 31 grudnia 2023 r.

Finansowanie

W lipcu 2021 r. część biurowa kompleksu została zrefinansowana kredytem udzielonym przez Aareal Bank AG w wysokości 312,5 mln EUR. W marcu 2022 roku, po sprzedaży części biurowej na rzecz Google Poland Sp. z o.o., kredyt został spłacony. W grudniu 2021 r. Spółka projektowa Ghelamco Wronia sp. z o.o. oraz GH Financial Services sp. z o.o. podpisały z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu do kwoty 27 mln EUR. W czerwcu 2022 r. podpisano aneks do umowy kredytowej z Santander Bank Polska S.A. zmieniający dotychczasowego kredytobiorcę tj. Ghelamco Wronia sp. z o.o. na nowego pożyczkobiorcę tj. Ghelamco GP 11 sp. z o.o. the Hub S.K.A. zakładając zmniejszenie kredytu i finansowanie projektu do kwoty 22 mln EUR. Na Dzień Prospektu saldo kredytu wyniosło 22 mln EUR.

Projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz kredytu bankowego.

PROJEKT: Craft (znany wcześniej pod roboczą nazwą Katowice Office Park)



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

Zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco Craft sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.)

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 26,8 tys. m² powierzchni biurowej wraz z 247 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.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	28.115	15.283	3.600
Wartość Księgowa	25.135	9.383	4.199
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	5.882	-	-

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W październiku 2020 r. otrzymano prawomocne pozwolenie na budowę. Prace budowlane zostały rozpoczęte w listopadzie 2020 r. W lipcu 2023 r. uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie projektu.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu podpisano umowę najmu na ok. 2,3 tys. m² powierzchni biurowej.

Finansowanie

W dniu 17 grudnia 2021 r. spółki projektowe realizujące projekty Craft i KREO podpisały z Credit Agricole Bank Polska S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty 90 mln PLN na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntów i kosztów budowy projektów Craft i KREO. Pierwsza wypłata kredytu została zrealizowana w lutym 2022 r. Na dzień 31 grudnia 2022 r. saldo kredytu udzielonego na finansowanie obu projektów wyniosło 52,2 mln PLN. Na Dzień Prospektu kredyt bankowy został spłacony.

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka Projektowa Ghelamco Craft Sp. z o.o., realizująca projekt biurowy Craft w Katowicach, podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 10,7 mln EUR. Na mocy tej umowy Spółka Projektowa Ghelamco Craft Sp. z o.o. wyemitowała, a inwestor objął, obligacje wyemitowane przez Spółkę Projektową Ghelamco Craft Sp. z o.o. w kwocie 10,7 mln EUR.

Projekt jest finansowany ze środków pozyskanych od inwestora w kwocie 10,7 mln EUR opisanych powyżej, środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

PROJEKT: KREO



Projekt biurowy zlokalizowany w Krakowie, przy ul. Wadowickiej 12.

Zrealizowany przez Spółkę Projektową Estima spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Projekt KREO obejmuje ok. 24,6 tys. m² powierzchni biurowej i powierzchni handlowo-usługowej na parterze wraz z 325 miejscami parkingowymi. Budynek składa się z 9 kondygnacji nadziemnych z parterem, a jego wysokość wynosi 35 m.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
		(tys. EUR)	
Wartość Rynkowa	29.541	18.196	10.272
Wartość Księgowa	27.038	12.728	8.607
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	5.251	-	-

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Pozwolenie na budowę zostało wydane w styczniu 2019 r. Prace budowlane rozpoczęto w styczniu 2020 r. W sierpniu 2023 r. uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie projektu.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu podpisano umowę najmu na ok. 5,8 tys. m² powierzchni biurowej.

Finansowanie

W dniu 17 grudnia 2021 r. spółki projektowe realizujące projekty Craft i KREO podpisały z Credit Agricole Bank Polska S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty 90 mln PLN na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntów i kosztów budowy projektów Craft i KREO. Pierwsza wypłata kredytu została zrealizowana w lutym 2022 r. Na dzień 31 grudnia 2022 r. saldo kredytu udzielonego na finansowanie obu projektów wyniosło 52,2 mln PLN. Na Dzień Prospektu kredytu bankowy został spłacony.

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka Projektowa Estima Sp. z o.o. realizująca projekt biurowy Kreo w Krakowie podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 9,8 mln EUR. Na mocy tej umowy Spółka Projektowa Estima Sp. z o.o. wyemitowała, a inwestor objął, obligacje wyemitowane przez Spółkę Projektową Estima Sp. z o.o. w kwocie 9,8 mln EUR.

Projekt jest finansowany ze środków pozyskanych od inwestora w kwocie 9,8 mln EUR opisanych powyżej, środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

Projekty w trakcie budowy

PROJEKT: The Bridge (znany wcześniej pod roboczą nazwą Bellona Tower)



Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, przy Placu Europejskim 3, w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco The Bridge sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.)

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 53,8 tys. m² powierzchni biurowej oraz ok. 1 tys. m² powierzchni mieszkaniowej wraz z parkingiem na ok. 282 miejsca, będzie architektonicznie wkomponowany w sąsiednie budynki biurowe. The Bridge zostanie zintegrowany z istniejącym budynkiem Bellona.

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.

The Bridge jako pierwszy projekt biurowy w Europie Środkowo-Wschodniej otrzymał prestiżowe certyfikaty SmartScore i WiredScore, przyznawane najbardziej zaawansowanym technologicznie budynkom na świecie. Projekt otrzymał również certyfikat GBS (Green Building Standard).

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	80.477	63.507	42.167
Wartość Księgowa	63.041	44.218	31.919

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
		(tys. EUR)	
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	14.844	5.064	5.356

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W styczniu 2021 r. otrzymano prawomocne pozwolenie na budowę projektu oraz rozpoczęto prace budowlane.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu proces komercjalizacji został rozpoczęty.

Finansowanie

W dniu 21 grudnia 2021 r. została podpisana umowa kredytowa z Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce, do maksymalnej kwoty 70 mln PLN. Na Dzień Prospektu saldo kredytu wyniosło 70 mln PLN.

Projekt jest finansowany z kredytu bankowego, środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

PROJEKT: VIBE, I Faza projektu (znany wcześniej pod roboczą nazwą Towarowa)



Projekt biurowo-usługowy zlokalizowany w Warszawie, przy ul. Towarowej.

Realizowany przez Spółki Projektowe Kemberton spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Ghelamco Towarowa sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.)

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Faza I projektu zakłada budowę na warszawskiej Woli budynku o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni ok. 15,1 tys. m² wraz z parkingiem na ok. 110 miejsc. Bliskość stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego zapewnia bardzo dobre połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro).

Poniższa tabela przedstawia wartość całości projektu (tj. z uwzględnieniem Fazy I oraz Fazy II projektu opisanej poniżej).

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
		(tys. EUR)	
Wartość Rynkowa	56.722	5.603	4.986
Wartość Księgowa	30.009	5.868	5.164
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)*	-	-	-

* Kredyt został uruchomiony w lutym 2023 roku

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Na Dzień Prospektu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Decyzję o Warunkach Zagospodarowania dla I Fazy (budynek biurowy o powierzchni ok. 15,1 tys. m²) otrzymano w 4 kwartale 2021 r.

Wniosek o pozwolenie na budowę dla I Fazy (15,1 tys. m²) został złożony w styczniu 2022 r. We wrześniu 2022 r. otrzymano ostateczne pozwolenie na budowę I Fazy. Prace budowlane zostały rozpoczęte w październiku 2022 r. Zakończenie prac budowlanych jest planowane na marzec 2024 r.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu proces komercjalizacji dla I Fazy został rozpoczęty.

Finansowanie

W dniu 23 grudnia 2022 r. Spółka podpisała z Bankiem Pekao S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty 15 mln EUR na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntu i kosztów budowy.

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

PROJEKT: GROEN (dawniej projekt o roboczej nazwie „Konstancin”)



Źródło: Emitent.

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

Realizowany przez Spółkę Projektową Groen Konstancin I sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.)

Opis Projektu

Projekt zakłada budowę osiedla domów jednorodzinnych bliźniaczych oraz segmentów zawierających 157 trzypoziomowych mieszkań, o łącznej powierzchni ok. 25,3 tys. m². Inwestycja będzie wieloetapowa – do 5 Faz. Dobrą komunikację z centrum Warszawy zapewnia droga ekspresowa S2, która przebiega zaledwie 4 km od inwestycji.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	7.164	10.846	6.053

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Realizacja budowy całego osiedla potrwa od 2020 r. do 2025 r.

Otrzymano pozwolenie na budowę od I do III Fazy inwestycji. Rozpoczęto prace budowlane dla II Fazy. W lipcu 2022 r. otrzymano pozwolenie na użytkowanie I Fazy projektu.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu sprzedano 100% I Fazy projektu oraz 100% II Fazy projektu.

Finansowanie

Projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

PROJEKT: Bliskie Piaseczno (znany wcześniej pod roboczą nazwą Piaseczno)



Źródło: Emitent.

Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Lesznowoli, na granicy z Piasecznem, pod Warszawą.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco Bliskie Piaseczno sp. z o.o. (dawniej: Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.).

Opis Projektu

Zespół budynków ma zaoferować ok. 16,5 tys. m² powierzchni mieszkaniowej i usługowej w ramach dwuetapowego projektu, z garażem podziemnym.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	<i>(tys. EUR)</i>		
Wartość Rynkowa	13.419	5.454	3.161
Kwota finansowania pożyczkowego pozyskanego od inwestora (saldo).....	-	-	1.083

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W grudniu 2020 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla I Fazy projektu o powierzchni ok. 9,5 tys. m². W czerwcu 2023 r. uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie I Fazy projektu. Na Dzień Prospektu wykonano wszystkie prace budowlane, lokale są przekazywane nabywcom.

W październiku 2022 r. otrzymano pozwolenie na budowę dla II Fazy projektu o powierzchni ok. 6,8 tys. m². Prace budowlane nie zostały rozpoczęte.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu sprzedano 100% powierzchni mieszkaniowej Fazy 1 projektu. Komercjalizacja Fazy 2 nie została rozpoczęta.

Finansowanie

W marcu 2021 roku pożyczka od inwestora została spłacona.

Projekt jest finansowany ze środków własnych, oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

Projekty z uzyskanym pozwoleniem na budowę

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



Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, przy Placu Europejskim, w sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco Wronia sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A.)

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 40,4 tys. m² 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 z uwzględnieniem finansowania.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	55.478	51.098	46.510
Wartość Księgowa	43.500	41.096	38.519
Kwota finansowania bankowego	-	27.000	-
Kwota finansowania pożyczkowego pozyskanego od inwestora (saldo).....	-	-	15.000

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W październiku 2021 r. otrzymano prawomocne pozwolenie na budowę.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

Finansowanie

Do lipca 2021 roku dokonano całkowitej spłaty pożyczki od inwestora.

W grudniu 2021 r. została podpisana umowa kredytowa z Santander Bank Polska S.A. do maksymalnej kwoty 27 mln EUR. Kredyt został uruchomiony w grudniu 2021 r. i spłacony w lipcu 2022 r.

Projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

Projekty planowane, w przygotowaniu

PROJEKT: VIBE, II Faza projektu (znany wcześniej pod roboczą nazwą Towarowa)



Projekt biurowo-usługowy zlokalizowany w Warszawie, przy ul. Towarowej.

Realizowany przez Spółki Projektowe Kemberton spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Ghelamco Towarowa sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.)

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Faza II projektu zakłada budowę na warszawskiej Woli budynku o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni ok. 39 tys. m² wraz z parkingiem na ok. 358 miejsc. Bliskość stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego zapewnia bardzo dobre połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro).

Poniższa tabela przedstawia wartość całości projektu (Faza I opisana powyżej oraz Faza II).

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	56.722	5.603	4.986
Wartość Księgowa	30.009	5.868	5.164
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)*	-	-	-

* Kredyt bankowy został uruchomiony w lutym 2023 roku

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Na Dzień Prospektu dla całej nieruchomości (I i II Faza projektu) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu proces komercjalizacji dla II Fazy nie został rozpoczęty.

Finansowanie

Na dzień Prospektu projekt jest finansowany z kredytu bankowego, 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 Plac Grzybowski sp. z o.o. (dawniej: 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) propagujących kulturę jidysz w Polsce i na świecie.

Docelowa powierzchnia projektu Plac Grzybowski ma wynieść ok. 30 tys. m² 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 z uwzględnieniem finansowania.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	43.640	38.789	35.788
Wartość Księgowa	12.323	10.074	9.048
Kwota finansowania pozyskanego od inwestora (saldo)	3.198	3.261	3.250

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Uzyskano decyzję o Warunkach Zabudowy i Zagospodarowania Terenu dla projektu. Złożono wniosek o pozwolenie na budowę.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

Finansowanie

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, w bliskiej odległości do stacji II linii metra oraz stacji Warszawa Ochota (SKM).

Realizowany przez Spółkę Projektową Sobieski Towers sp. z o.o. (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.).

Opis Projektu

Budynek Sobieski Tower ma zaoferować ok. 43 tys. m² 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.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	55.567	37.251	35.095
Wartość Księgowa	28.373	25.544	23.595
Kwota finansowania pozyskanego od inwestora (saldo)	8.000	9.250	9.250

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego, proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

Finansowanie

W sierpniu 2019 r. spółka otrzymała pożyczkę od inwestora prywatnego w kwocie 9,25 mln EUR, która w kolejnych latach została częściowo spłacona. Saldo pożyczki na Dzień Prospektu wyniosło 8,0 mln EUR.

Projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w pożyczki od inwestora prywatnego.

PROJEKT: Projekt biurowo-usługowy na warszawskim Mokotowie (nazwa robocza projektu)

Projekt zlokalizowany w Warszawie, przy ul. Wałbrzyskiej w dzielnicy Mokotów.

Realizowany przez Spółkę Projektową Abisal Sp. z o.o.

Opis Projektu

W dniu 4 listopada 2020 r. podpisano umowę *joint venture* i umowę współników na realizację projektu oraz umowę nabycia 51% udziałów spółki projektowej. Projekt zakłada budowę budynku biurowego o powierzchni ok. 34,1 tys. m² wraz z funkcją usługowo-handlową na ok. 7,9 tys. m² powierzchni. Łączna wartość powierzchni projektu to ok. 42 tys. m².

Projekt będzie zlokalizowany tuż przy wyjściu ze stacji I linii metra, co zapewni dogodnie połączenie z innymi dzielnicami Warszawy. Udogodnieniem jest również łatwy dostęp do Lotniska Chopina w Warszawie.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
			(tys. EUR)
Wartość Rynkowa	26.400	28.593	27.638
Wartość Księgowa	19.632	22.678	22.564
Pożyczka udzielona przez partnerów <i>joint venture</i> ¹	12.337	14.880	13.873

¹ Partner *joint venture* oznacza partnerów konsorcjalnych niekontrolowanych przez Grupę Gwaranta, którzy wraz z podmiotem z Grupy Gwaranta realizują wspólny projekt na podstawie umowy *joint venture* i umowy współników.

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W marcu 2023 r. został złożony wniosek o Warunki Zabudowy i Zagospodarowania Terenu dla projektu.

Finansowanie

Projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz ze środków własnych partnera *joint venture* udostępnionych w formie pożyczek.

PROJEKT: Nowa Marina (nazwa robocza projektu)

Projekt zlokalizowany w Gdyni, przy Al. Jana Pawła II.

Realizowany przez Spółkę Projektową Nowa Marina Gdynia Sp. z o.o.

Opis Projektu

Projekt jako wielofunkcyjny zespół zabudowy o pow. ok. 20 tys. m², obejmuje funkcje usługowo-handlowe oraz żeglarskie na poziomie parteru, w tym powierzchnie dla partnera *joint venture* oraz usługi noclegowe na wyższych kondygnacjach.

Na kondygnacji podziemnej planowany jest zespół SPA oraz garaż dla ok. 150 samochodów.

Projekt będzie zlokalizowany przy nabrzeżu, przy skwerze Kościuszki i bulwarze Nadmorskim, jednych z ulubionych miejsc spacerów i wycieczek zarówno turystów, jak i mieszkańców Gdyni.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	13.007	nd.	nd.
Pożyczka udzielona przez partnera <i>joint venture</i> ¹	1.934	nd.	nd.

¹ Partner *joint venture* oznacza partnera konsorcjalnego niekontrolowanego przez Grupę Gwaranta, który wraz z podmiotem z Grupy Gwaranta realizuje wspólny projekt na podstawie umowy inwestycyjnej (wraz z późniejszymi zmianami).

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

W październiku 2019 r. podpisano umowę inwestycyjną z partnerem *joint venture* na realizację projektu oraz przedwstępną umowę nabycia 80% udziałów w spółce projektowej. W grudniu 2022 roku podpisano aneks do umowy inwestycyjnej z partnerem *joint venture* wraz z umową sprzedaży udziałów (80%). Umowa inwestycyjna z partnerem *joint venture* wskazana powyżej, w tym zobowiązania z tytułu umowy, zostały szczegółowo opisane w części: „Opis przyszych inwestycji” oraz „Poręczenia dotyczące zobowiązań z tytułu sprzedaży aktywów Spółek Projektowych”.

Trwają uzgodnienia odnośnie ostatecznego kształtu projektu z miejskim konserwatorem zabytków.

Finansowanie

Projekt jest finansowany ze środków własnych partnerów *joint venture*.

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 NCL sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.)

Opis Projektu

Projekt Nowe Soho będzie 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 oraz powierzchnię mieszkaniową/PRS wyniesie ok. 66,0 tys. m². Projekt będzie realizowany w fazach.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	29.281	26.924	27.199
Wartość Księgowa	31.286	28.542	26.844
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)	4.770	5.746	6.526

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwalający na realizację budynków o funkcjach mieszkaniowych i biurowych.

W grudniu 2022 r. uzyskano ostateczne pozwolenie na budowę ok. 16,8 tys. m² powierzchni mieszkalno-usługowej z garażem podziemnym (budynek będzie realizowany w dwóch etapach)

Prowadzone są rozmowy z miastem nad ustaleniem ostatecznej koncepcji projektu oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę projektu.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu nie rozpoczęto procesu sprzedaży i komercjalizacji.

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 który to kredyt w kolejnych latach został częściowo spłacony. Saldo kredytu na Dzień Prospektu wynosi 4,7 mln EUR.

Zakup gruntu jest finansowany z kredytu bankowego, ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

PROJEKT: Synergy Business Park

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

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco SBP sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A)

Opis Projektu

Projekt zakłada budowę budynków o powierzchni ok. 52 tys. m² realizowanych w kolejnych fazach z parkingiem podziemnym.

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.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	23.756	24.112	23.459
Wartość Księgowa	20.148	19.939	19.888

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Uzyskano pozwolenie na budowę dla około 40 tys. m² powierzchni biurowej.

Prowadzone są rozmowy z miastem nad ustaleniem ostatecznej koncepcji projektu.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu proces komercjalizacji nie został rozpoczęty.

Finansowanie

Zakup gruntu został sfinansowany ze środków własnych i środków pozyskanych z emisji obligacji. Kredyt udzielony na finansowanie nieruchomości został w dniu 31 marca 2020 r. spłacony.

PROJEKT: Port Żerański (nazwa robocza projektu)

Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Warszawie, na Białołęce.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco Port Żerański sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.).

Opis Projektu

Projekt zakłada budowę mieszkań 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 Zegrzyńskim, co daje możliwość wkomponowania lokalnej mariny w ramach realizacji inwestycji.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

	na dzień		
	31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	(tys. EUR)		
Wartość Rynkowa	4.160	4.085	3.662

Źródło: Emitent.

Status realizacji projektu

Projekt w fazie koncepcyjnej.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu, z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego, proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

Finansowanie

Zakup gruntu został sfinansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

Projekty zrealizowane i sprzedane

PROJEKT: Plac Vogla



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

Zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco Plac Vogla sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.).

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Plac Vogla - lokalne centrum usługowo-handlowe o powierzchni ok. 5,2 tys. m² pod wynajem lub sprzedaż, wraz z parkingiem naziemnym, zlokalizowane w dzielnicy Wilanów pomiędzy ulicami Vogla Syta, Zaściankowa, Łokciowa.

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

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

W maju 2022 r. podpisano list intencyjny odnośnie sprzedaży projektu. W dniu 29 listopada 2022 r. podpisano ostateczną umowę sprzedaży projektu. Na dzień sprzedaży projekt był wynajęty w 100%.

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.

Zrealizowany przez Spółkę Projektową Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Projekt Prochownia Łomianki - nowe lokalne centrum usługowo-handlowe o powierzchni ok. 5,5 tys. m² pod wynajem lub sprzedaż, wraz z parkingiem naziemnym oferującym 153 miejsca parkingowe.

Status realizacji projektu

Uzyskano pozwolenie na użytkowanie w listopadzie 2019 r.

Komercjalizacja

W dniu 16 grudnia 2020 r. podpisano umowę na sprzedaż ok. 45% projektu (ok. 2,3 tys. m²) operatorowi spożywcemu.

W dniu 29 września 2022 r. podpisano ostateczną umowę sprzedaży na pozostałą część projektu (centrum handlowe).

Na dzień sprzedaży projekt był wynajęty w ok. 100%.

Finansowanie

Projekt był finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

Projekt: THE WARSAW HUB



The Warsaw Hub (znany wcześniej pod roboczą nazwą *Sienna Towers*) Zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A.

Źródło: Emitent.

Opis Projektu

The Warsaw Hub jest zaawansowanym technologicznie i wielofunkcyjnym kompleksem zlokalizowanym przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie o łącznej powierzchni ok. 118,5 tys. m². Projekt jest bezpośrednio połączony ze stacją II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, który zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę.

Biura i powierzchnie handlowe The Warsaw Hub otrzymały prestiżowy certyfikat „WELL Health-Safety Rating” przyznawany najbezpieczniejszym budynkom na świecie na podstawie oceny procedur bezpieczeństwa i eksploatacji.

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 lipcu 2020 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie całego kompleksu.

W dniu 10 marca 2022 r. została podpisana umowa sprzedaży budynków biurowych: tj. Budynku B (ok. 47,5 tys. m²) i Budynku C (ok. 49,4 m²) oraz pasaży handlowego i części podziemnej kompleksu. Projekt zbyto na rzecz Google Poland Sp. z o.o.

Komercjalizacja

W dniu 25 października 2017 roku podpisano umowę z InterContinental Hotels Group (IHG) - operatorem hoteli Crowne Plaza i HolidayInn Express. Otwarcie hoteli miało miejsce w listopadzie 2020 r. Podpisane zostały umowy najmu z operatorem klubu fitness, na powierzchnię biurową, kawiarnię, restaurację, supermarket oraz drogerię.

Główni najemcy w projekcie to Google Poland Sp. z o.o., Jeronimo Martins Polska S.A. (Biedronka), Standard Chartered Global Business Services Sp. z o.o., Elanco Polska Sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. oraz OmniOffice Sp. z o.o.

Finansowanie

Budowa projektu była finansowana kredytem do wysokości 254 mln EUR udzielonym przez konsorcjum banków: Santander Bank Polska S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Pekao S.A., BNP Paribas S.A. i Raiffeisen Bank S.A. Projekt był finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz wyżej wskazanym kredytem.

W dniu 1 lipca 2021 r. podpisano umowę na refinansowanie projektu z Aareal Bank AG na kwotę 312,5 mln EUR. W marcu 2022 r. kredyt na kwotę 312,5 mln EUR został spłacony.

Projekt: Foksal 13/15



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. 6,4 tys. m² oraz pięć lokali użytkowych o powierzchni ok. 660 m².

Od końca XIX wieku do wybuchu II Wojny Światowej, kamienice przy ulicy Foksal 13/15 były siedzibami arystokracji stolicy i wpływowych przedsiębiorców. Grupa Gwaranta postanowiła przywrócić kamienicom ich duch poprzez realizację projektu renowacji.

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. W kwietniu 2020 roku uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu sprzedano 100% powierzchni projektu.

Finansowanie

W lipcu 2020 r. kredyt udzielony na realizację projektu został spłacony. Projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

PROJEKT: Flisac



Źródło: Emitent.

Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 5,7 tys. m² powierzchni mieszkalnej oraz ok. 980 m² części usługowej na parterze, wraz z 2-piętrowym parkingiem podziemnym. Na parterze znajdują się powierzchnie handlowe.

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

Status realizacji projektu

W grudniu 2018 r. otrzymano pozwolenie na budowę. Prace budowlane zostały rozpoczęte w marcu 2019 r. Spółka Projektowa uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku w dniu 8 czerwca 2021 r. Na Dzień Prospektu wykonano wszystkie prace budowlane, a lokale zostały przekazane nabywcom.

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

Zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco Foksal sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A)

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.

Zrealizowany przez Spółkę Projektową Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Komercjalizacja

Na Dzień Prospektu sprzedano 100% powierzchni projektu.

Finansowanie

W dniu 1 sierpnia 2019 r. została podpisana umowa kredytowa na kwotę 74,2 mln PLN z mBank S.A. W grudniu 2020 r. kredyt został w całości spłacony.

Bank Ziemi

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

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

Nieruchomości przeznaczone pod budowę 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 461 tys. m² projektów nieruchomościowych.

Nieruchomości inwestycyjne

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

Tabela 12.

Lp.	Projekt	Rzeczoznawca na dzień 31 grudnia 2022 r.	Wycena na dzień		
			31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
<i>w tys. EUR</i>					
1	The Warsaw UNIT (Rondo Daszyńskiego/Wola, Warszawa)	JLL	294.300	284.100	181.094
2	Postępu Business Park (Służewiec/Mokotów, Warszawa).....	nd	-	-	7.090
3	Hotel (The Warsaw Hub) (Rondo Daszyńskiego/Wola, Warszawa)	Knight Frank	74.840	67.946*	526.798*
4	Sobieski Tower (Warszawa)	Axi Immo	55.567	37.251	35.095
5	Mszczonów	bnd	2.758	2.773	2.770
6	Synergy Business Park (Wrocław).....	JLL	23.756	24.112	23.459
7	The Bridge, znany wcześniej pod roboczą nazwą Bellona Tower (Pl. Europejski/Wola, Warszawa).....	BNP	79.034	62.033	40.700
8	Plac Vogla (Wilanów, Warszawa)	nd	-	16.800	15.700
9	Wołoska 24 (Służewiec/Mokotów, Warszawa).....	nd	-	-	56.080
10	Wola Project (nazwa robocza projektu) (Pl. Europejski/Wola, Warszawa)	Savills	55.478	51.098	46.510
11	Craft (Ściegiennego, Katowice)	Newmark	28.115	15.283	3.600
12	Nowe Soho (Łódź).....	nd	-	-	27.199
13	Kreo (Wadowicka, Kraków)	BNP	29.541	18.196	10.272
14	Prochownia Łomianki (Łomianki k. Warszawy).....	nd	-	4.633	4.523
15	Plac Grzybowski (Śródmieście/ Warszawa).....	Knight Frank	43.640	38.789	35.788
16	VIBE (dawniej znany pod nazwą roboczą projektu -	BNP	56.722	-	-

Lp.	Projekt	Rzeczoznawca na dzień 31 grudnia 2022 r.	Wycena na dzień		
			31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	Towarowa)(Wola/ Warszawa)				
17	Projekt biurowy (ul. Wałbrzyska/Mokotów, Warszawa)	Newmark	26.400	26.000	25.000
18	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Wycena zarządu	16.049	18.072	19.977
ŁĄCZNIE			786.200	667.087	1.061.655

- ¹ Apollo Invest Sp. z o.o.;
- ² Ghelamco Postępu Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.);
- ³ Ghelamco HOTEL Sp. z o.o. (dawniej: GH PL 17 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hotel S.K.A.). Kompleks The Warsaw HUB - w marcu 2022 r. została podpisana umowa sprzedaży budynków biurowych: tj. budynku B (ok. 47,5 tys. m²) i budynku C (ok. 49,4 m²) oraz pasażu handlowego i części podziemnej kompleksu;
- ⁴ Sobieski Towers Sp. z o.o.;
- ⁵ Ghelamco Market Sp. z o.o. (dawniej Ollay spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A.);
- ⁶ Ghelamco SBP Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.);
- ⁷ Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.);
- ⁸ Ghelamco Plac Vogła Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogła S.K.A.);
- ⁹ Dahlia W24 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.). Projekt sprzedany w kwietniu 2021 roku;
- ¹⁰ Ghelamco Wronia Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A.);
- ¹¹ Ghelamco Craft Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.);
- ¹² Ghelamco NCL Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.);
- ¹³ Estima Sp. z o.o.;
- ¹⁴ Prima Bud sp. z o.o. Projekt sprzedany we wrześniu 2022 roku;
- ¹⁵ Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.);
- ¹⁶ Kemberton Sp. z o.o. / Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.);
- ¹⁷ Abisal Sp. z o.o.;
- * na dzień 31 grudnia 2020 r. wycena dotyczy całego kompleksu The Warsaw Hub; na dzień 31 grudnia 2021 r. część biurowa projektu The Warsaw Hub wykazana w pozycji Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży w kwocie 541.443 tys. EUR;

Źródło: Gwarant.

Nieruchomości wykazane jako zapasy

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości Grupy Gwaranta wykazane jako zapasy.

Tabela 13.

Lp.	Projekt	Wartość na dzień		
		31 grudnia 2022 r.	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
<i>w tys. EUR</i>				
1	GROEN (Konstancin, Warszawa)	7.164	10.846	6.053
2	Foksal 13/15 (Warszawa)	3.219	11.220	23.484
3	Nowa Marina (Gdynia)	13.007	-	-
4	Daniłowiczowska (Warszawa)	1.474	1.477	3.472
5	Brzeście (Góra Kalwaria)	3.267	3.337	3.180
6	Port Żerański (Warszawa)	4.160	4.085	3.662
7	Bliskie Piaseczno (Piaseczno)	13.419	5.454	3.161
8	Pianissima Sp. z o.o. (Warszawa)	910	-	-
9	Innovation Bud Bis Sp. z o.o.	21	21	21
10	Warszawa Gdańska (nazwa robocza projektu)(Warszawa)	1.380	1.367	1.343
11	Flisac (Powiśle, Warszawa)	-	2.640	21.017
12	Kemberton Sp. z o.o. (Warszawa)	-	5.203	4.824
13	Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.)(Warszawa) - residential part	1.443	1.474	1.467
14	Projekt biurowy (ul. Wałbrzyska/Mokotów, Warszawa)	-	2.593	2.638
15	VIBE (dawniej znany pod nazwą roboczą projektu - Towarowa)(Wola/ Warszawa)	-	400	162
16	Postępu (nazwa robocza projektu)(Mokotów/ Warszawa)	12.851	11.453	-
17	Nowe Soho (Łódź)	29.281	26.924	-
18	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania/ RPU - Property Developmnet Inventories	8.881	6.627	2.968
19	Inne	76	78	923
ŁĄCZNIE		100.553	95.199	78.375

¹ Groen Konstancin I Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.);

² Ghelamco Foksal Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.);

³ Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością);

⁴ Erato Sp. z o.o.;

- ⁵ Ghelamco PIB Brzeście Sp. z o.o. (dawniej Octon spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A.);
⁶ Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.);
⁷ Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o. (dawniej Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.);
⁸ Pianissima Sp. z o.o.;
⁹ Innovation Bud Bis sp. z o.o.;
¹⁰ Ghelamco Garden Station Sp. z o.o.;
¹¹ Tilia Bis Sp. z o.o.;
¹² Kemberton Sp. z o.o.;
¹³ Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.);
¹⁴ Abisal Sp. z o.o.;
¹⁵ Kemberton Sp. z o.o. / Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.);
¹⁶ Ghelamco Postępu Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.);
¹⁷ Ghelamco NCL Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.);

Źródło: Emitent.

Klienci

Klientami Grupy Gwaranta są najemcy powierzchni komercyjnych oraz, przy sprzedaży projektów, fundusze inwestycyjne (w przypadku projektów komercyjnych) lub osoby prywatne (w przypadku projektów mieszkaniowych).

Najemcy i użytkownicy

Głównymi najemcami i użytkownikami 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) Warsaw UNIT: Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji „Warta”, CBRE, Amazon, Stryker, Moderna;
- (b) Craft Katowice: Strabag;
- (c) The Warsaw HUB: operator sieci hotelowej InterContinental Hotels Group (IHG), Jeronimo Martins Polska S.A. (Biedronka), Zdrofit sp. z o.o., VeloBank S.A. (dawniej: 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., OmniOffice, Cushman & Wakefield, GrECo, Elanco, Atradius, GATX;
- (d) Przystanek mBank: mBank (projekt sprzedany w grudniu 2017 r.);
- (e) Warsaw Spire: Samsung Electronics, agencja unijna Frontex, JLL, Centrum Unijnych Projektów Transportowych, Benefit Systems, Adecco, MasterCard, Panattoni (projekt sprzedany w czerwcu 2019 r.);
- (f) Wronia 31: BNP Paribas Security Services, agencja unijna Frontex (projekt sprzedany w kwietniu 2019 r.);
- (g) Wołoska 24: Arval Polska, Hyundai, Impaq, Mediacom, Teleperformance Polska, Apleona HSG, Nest Bank (projekt sprzedany w kwietniu 2021 r.);
- (h) T-Mobile Office Park: T-Mobile Polska, Citibank International plc, oddział w Polsce (projekt sprzedany w sierpniu 2014 r.);
- (i) Łopuszańska Business Park: Alior Bank S.A., Allianz Polska Services sp. z o.o. (projekt sprzedany w sierpniu 2014 r.);
- (j) Katowice Business Point: Tauron S.A. (projekt sprzedany w sierpniu 2014 r.); oraz
- (k) 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) Grupa LCP Properties, na rzecz którego zbyto projekt Plac Vogla w Warszawie;
- (b) Grupa LCP Properties, na rzecz którego zbyto projekt Prochownia Łomianki w Łomiankach k. Warszawy;
- (c) Google Poland Sp. z o.o., na rzecz którego zbyto budynki biurowe: tj. budynek B (ok. 47.500 tys. m²) i budynek C (ok. 49.400 tys. m²) oraz pasaż handlowy i część podziemną kompleksu The Warsaw Hub w Warszawie;
- (d) ZFP Investments, INVESTIČNÍ SPOLEČNOST. A.S. z siedzibą w Pradze, na rzecz którego zbyto projekt Wołoska 24 w Warszawie;

- (e) LaSalle Investment Management, na rzecz którego zbyto projekt Wronia 31 w Warszawie;
- (f) LCN Euro Master Dutch Holdings II B.V. z siedzibą w Amsterdamie, na rzecz którego zbyto projekt Przystanek mBank w Łodzi;
- (g) Starwood Capital Group, na rzecz którego zbyto projekty T-Mobile Office Park, Łopuszańska Business Park i Katowice Business Point;
- (h) Tristan Capital Partners, na rzecz którego zbyto projekt Mokotów Nova;
- (i) Union Investment, na rzecz którego zbyto projekt Senator;
- (j) SEB Investment, na rzecz którego zbyto projekt Trinity Park III;
- (k) Invesco Real Estate, na rzecz którego zbyto projekt Crown Square;
- (l) 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) Grupa Ghelamco wyróżnia się wdrażaniem pionierskich, innowacyjnych i zaawansowanych technologicznie rozwiązań zwiększających energooszczędność budynków, wyznaczając tym samym nowe standardy rynkowe;
- (j) Grupa Ghelamco realizuje innowacyjne i zaawansowane technologicznie projekty o powierzchni przeszło 102 tys. m² (projekty biurowe i mieszkaniowe);
- (k) bank gruntów pozwalający na realizację projektów (wraz z projektami opisanymi jako projekty planowane, z pozwoleniem oraz projekty planowane, w przygotowaniu z pozwoleniem na budowę i projekty w przygotowaniu) o powierzchni przeszło 461 tys. m² (dostosowanych do potrzeb najemcy i sytuacji rynkowej); oraz
- (l) 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 Roczego Sprawozdania Finansowego Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 roku Emitent:

- (a) udzielił finansowania do Spółek Projektowych w łącznej wysokości 202.950 tys. PLN, w tym do:
 - (i) Apollo Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 5.600 tys. PLN;
 - (ii) Ghelamco NCL sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.) w kwocie 1.601 tys. PLN;
 - (iii) Erato Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 110 tys. PLN;
 - (iv) Ghelamco Plac Grzybowski sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.) w kwocie 2.170 tys. PLN;
 - (v) Ghelamco Wronia sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A.) w kwocie 11.750 tys. PLN;
 - (vi) Ghelamco The Bridge sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.) w kwocie 24.230 tys. PLN;
 - (vii) Ghelamco Craft sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.) w kwocie 41.570 tys. PLN;
 - (viii) Ghelamco Groen Konstancin I sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.) w kwocie 8.850 tys. PLN;
 - (ix) Ghelamco Plac Vogla sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.) w kwocie 836 tys. PLN;
 - (x) Ghelamco GP 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A. w kwocie 44.225 tys. PLN;
 - (xi) Ghelamco Foksal sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.) w kwocie 2.650 tys. PLN;
 - (xii) Ghelamco SBP sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.) w kwocie 230 tys. PLN;
 - (xiii) Ghelamco Postępu sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.) w kwocie 1.110 tys. PLN;
 - (xiv) Sobieski Towers Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 8.760 tys. PLN;
 - (xv) Ghelamco Bliskie Piaseczno sp. z o.o. (dawniej Oaken Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.) w kwocie 17.515 tys. PLN;
 - (xvi) Estima Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 30.750 tys. PLN;
 - (xvii) Ghelamco Towarowa sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.) w kwocie 453 tys. PLN;
 - (xviii) Kemberton Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 240 tys. PLN;
 - (xix) Port Żerański Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w kwocie 300 tys. PLN.
- (b) uzyskał od Spółek Projektowych tytułem spłat, wraz z naliczonymi odsetkami oraz prowizjami kwoty w łącznej wysokości 145.405,4 tys. PLN oraz 528,9 tys. EUR.

Gwarant bezpośrednio nie prowadzi istotnych inwestycji poza udzielaniem finansowania Spółkom Projektowym przez niego kontrolowanym i spółkom w Grupie Ghelamco. Inwestycje są prowadzone przez Spółki Projektowe kontrolowane przez Gwaranta.

Od daty Rocznych Sprawozdań Finansowych Grupy Gwaranta na dzień 31 grudnia 2022 roku Gwarant udzielił finansowania Spółkom Projektowym w łącznej wysokości 400 EUR.

Od daty Rocznych Sprawozdań Finansowych Grupy Gwaranta na dzień 31 grudnia 2022 roku Gwarant uzyskał od Spółek Projektowych tytułem spłat, wraz z naliczonymi odsetkami kwotę 355,3 tys. EUR.

Od daty Rocznych Sprawozdań Finansowych Grupy Gwaranta na dzień 31 grudnia 2022 roku Gwarant spłacił udzielone finansowanie od Spółek Projektowych, wraz z naliczonymi odsetkami w łącznej wysokości 64,8 tys. EUR.

Od daty Rocznych Sprawozdań Finansowych Grupy Gwaranta na dzień 31 grudnia 2022 roku Gwarant nie otrzymał finansowania od Spółek Projektowych.

Od daty skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta na dzień 31 grudnia 2022 r., podmioty wchodzące w skład Grupy Gwaranta prowadzą następujące istotne inwestycje:

- (a) realizacja prac wykończeniowych w projekcie biurowym Warsaw Unit (wcześniej znanego pod nazwą Spinnaker) przez Apollo Invest Sp. z o.o.;
- (b) realizacja projektu biurowego The Bridge (wcześniej znanego pod nazwą Bellona Tower) przez Ghelamco The Bridge sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Isola S.K.A.);
- (c) realizacja projektu biurowego Craft (znany wcześniej pod roboczą nazwą Katowice Office Park) przez Ghelamco Craft sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.);
- (d) realizacja projektu biurowego Kreo w Krakowie przez Estima spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
- (e) realizacja projektu biurowego Vibe (znanego wcześniej pod roboczą nazwą Towarowa) przez Ghelamco Towarowa sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.) oraz Kemberton sp. z o.o.;
- (f) realizacja II Fazy projektu mieszkaniowego Groen przez Groen Konstancin I sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.);
- (g) realizacja I Fazy projektu mieszkaniowego Bliskie Piaseczno przez Ghelamco Bliskie Piaseczno sp. z o.o. (dawniej: Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.).

Prowadzone są również bieżące działania inwestycyjne zapewniające osiągnięcie strategicznych planów rozwoju poprzez realizację komercyjnych projektów nieruchomościowych na terenie Polski.

Opis przyszłych inwestycji

Celem Emitenta jest finansowanie rozwoju Grupy Gwaranta w 2023 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.

Organy zarządzające Gwaranta podjęły wiążące zobowiązania w zakresie przyszłego finansowania projektu Warszawa Gdańska realizowanego przez Ghelamco HQ sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A.) i jej podmioty zależne. 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.

Organy zarządzające Gwaranta podjęły wiążące zobowiązania w zakresie przyszłego finansowania projektu Nowa Marina Gdynia realizowanego przez Nowa Marina Gdynia Sp. o.o. Aneks do umowy j.v oraz umowa nabycia 80% udziałów w spółce przez Ghelamco Holding Poland Sp. z o.o. zostały podpisane 8 grudnia 2022 roku. Na mocy tej umowy Ghelamco Holding Poland Sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty kwoty 39,6 mln PLN z tytułu umowy sprzedaży udziałów (80%) oraz Gwarant poręczył na kwotę 39,6 mln PLN z tytułu gwarancji korporacyjnej udzielonej dnia 8 grudnia 2022 r.

Spółka Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. jako spółka kupująca, na mocy umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 31 maja 2022 roku, dokonała zapłaty na rzecz sprzedawcy ceny w kwocie 76,0 mln PLN. Ponadto spółka kupująca, w zależności od finalnie uzyskanej powierzchni budynków wybudowanych w granicach nabytej nieruchomości, przeznaczonej do wynajęcia na rzecz osób trzecich i wynikającej z decyzji o pozwolenie na budowę (następnie ewentualnie podlegającej korekcie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie), zobowiązała się do dopłaty względem sprzedawcy tytułem dopłaty do ceny sprzedaży. Szacowana przez spółkę Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. kwota dopłaty do ceny sprzedaży

wynikająca z powyższego tytułu wyniesie 8,9 mln PLN i została wyliczona w oparciu o posiadane przez nią pozwolenie na budowę dla I fazy projektu oraz projekt budowlany dla II fazy projektu (w trakcie przygotowania), pomniejszona o udział sprzedawcy w kosztach wykupu lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku na jednej z działek, w obrębie której planowana jest przedmiotowa inwestycja.

Spółka Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o., na mocy umowy sprzedaży z dnia 29 listopada 2022 roku, sprzedała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zygmunta Vogla 62 wraz z prawem własności budynków składających się na Centrum Handlowe Plac Vogla. W związku z tą umową sprzedaży, na mocy odrębnej umowy poręczenia z dnia 29 listopada 2022 roku, Gwarant zobowiązał się względem spółki kupującej do poręczenia za zobowiązania Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o. z tytułu (i) jej zapewnień w przedmiocie majątkowych praw autorskich do dokumentacji projektowej dotyczącej Centrum Handlowego Plac Vogla oraz (ii) zapewnień w przedmiocie rozliczeń z jednym z najemców Centrum Handlowego Plac Vogla, do kwoty 400 tys. PLN i przez okres 60 miesięcy od dnia podpisania umowy sprzedaży.

Spółka Ghelamco Postępu Sp. z o.o., na mocy umowy sprzedaży z dnia 13 września 2023 roku, sprzedała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Postępu 2 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się w obrębie tej nieruchomości. W związku z tą umową sprzedaży, na mocy odrębnej umowy poręczenia z dnia 13 września 2023 roku, Gwarant zobowiązał się względem spółki kupującej do poręczenia za zobowiązania Ghelamco Postępu Sp. z o.o. z tytułu (i) jej zapewnień w odniesieniu do przedmiotu umowy sprzedaży oraz (ii) pozostałych zobowiązań spółki Ghelamco Postępu Sp. z o.o. wynikających z umowy sprzedaży, do kwoty 55.000.000 PLN i przez okres: (i) do 13 marca 2029 roku – w przypadku zapewnień fundamentalnych (zdefiniowanych w umowie sprzedaży), (ii) do 13 marca 2027 roku – w przypadku pozostałych zapewnień wynikających z umowy sprzedaży oraz (iii) do 13 września 2026 roku – w przypadku pozostałych zobowiązań spółki Ghelamco Postępu Sp. z o.o. wynikających z umowy sprzedaży.

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 2022 r. zarządy Spółek Projektowych podjęły zobowiązania dla projektów w realizacji (dotyczące kosztów do poniesienia) na łączną kwotę do 147.839 tys. EUR oraz 5.425 tys. PLN oraz dla projektów w przygotowaniu (dotyczących prac architektonicznych i inżynierskich) na łączną kwotę do 869 tys. EUR oraz 26.050 tys. PLN.

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

Za istotne umowy Emitent uważa te umowy, których naruszenie, rozwiązanie lub wygaśnięcie mogłoby, w ocenie Emitenta, mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i jego perspektywy finansowe.

Emisja obligacji projektowych spółki projektowej realizującej projekt KREO do kwoty 9,8 mln. EUR.

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka Projektowa Estima Sp. z o.o., realizująca projekt biurowy Kreo w Krakowie, podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 9,8 mln EUR. Na mocy tej umowy Spółka Projektowa Estima Sp z o.o. wyemitowała, a inwestor objął, obligacje wyemitowane przez Spółkę Projektową Estima Sp. z o.o. w kwocie 9,8 mln EUR.

Emisja obligacji projektowych spółki projektowej realizującej projekt Craft do kwoty 10,7 mln. EUR.

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka Projektowa Ghelamco Craft Sp. z o.o., realizująca projekt biurowy Craft w Katowicach, podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 10,7 mln EUR. Na mocy tej umowy Spółka Projektowa Ghelamco Craft Sp. z o.o. wyemitowała, a inwestor objął, obligacje wyemitowane przez Spółkę Projektową Ghelamco Craft Sp. z o.o. w kwocie 10,7 mln EUR.

Pomostowa umowa kredytowa do kwoty 15 mln EUR pomiędzy Kemberton sp. z o.o., Ghelamco Towarowa sp. z o.o. oraz Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 23 grudnia 2022 r. spółki: Kemberton sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa sp. z o.o., należące do Grupy Gwaranta zawarły z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty 15 mln EUR na

finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntu i kosztów budowy projektu VIBE tj. budynku biurowo-usługowego powstającego przy ul. Towarowej w Warszawie o łącznej powierzchni ok. 54,1 tys. m² (Faza I projektu o powierzchni ok. 15,1 tys. m² wraz z parkingiem na ok. 110 miejsc oraz Faza II projektu o powierzchni ok. 39 tys. m² wraz z parkingiem na ok. 358 miejsc). Termin spłaty przypada na dzień 31 grudnia 2023 r.

Umowa przewiduje standardowe zabezpieczenia spłaty, w tym (i) hipotekę na nieruchomościach we własności lub użytkowaniu wieczystym spółek: Kemberton sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa sp. z o.o. na których realizowany jest projekt, (ii) zastawy finansowe i rejestrowe na udziałach spółek: Kemberton sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa sp. z o.o., (iii) zastawy rejestrowe i finansowe na prawach z rachunków bankowych spółek: Kemberton sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa sp. z o.o. wraz z pełnomocnictwami do rachunków bankowych, (iv) umowy podporządkowania i poręczenia, (v) oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego przez spółki: Kemberton sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa sp. z o.o., ich współników i poręczyciela, tj. Granbero Holdings Limited.

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

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych i zawiera standardowe w tego typu transakcjach postanowienia, w tym oświadczenia i zapewnienia Kemberton sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa 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.

Pomostowa umowa kredytowa do kwoty 90 mln PLN pomiędzy spółkami projektowymi realizującymi projekty Craft i KREO oraz Credit Agricole Bank Polska S.A.

W dniu 17 grudnia 2021 r. spółki projektowe realizujące projekty Craft i KREO podpisały z Credit Agricole Bank Polska S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty 90 mln PLN na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntów i kosztów budowy projektów Craft i KREO. Pierwsza wypłata kredytu została zrealizowana w lutym 2022 r. W dniu 25 maja 2023 r. spółki projektowe realizujące projekty Craft i KREO dokonały całkowitej spłaty zobowiązania z tytułu umowy kredytowej na kredyt pomostowy udzielony przez Credit Agricole Bank Polska S.A. do kwoty 90 mln zł. Kwota spłaconego kredytu wyniosła 42.5 mln PLN.

Umowa finansowania pomiędzy Apollo Invest sp. z o.o. oraz 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.

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 przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie. Na podstawie tej umowy, Apollo Invest sp. z o.o. przeznaczył 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.

W dniu 27 czerwca 2022 r. strony podpisały aneks nr 4 do umowy finansowania podwyższający dostępną kwotę kredytu do 200.000.000 EUR oraz zmieniający maksymalną datę spłaty kredytu budowlanego na 31 marca 2023 roku. Zgodnie z aneksem nr 4 kwota o którą kredyt został podwyższony, tj. 64.068.000 mln EUR (Transza 3 kredytu budowlanego – TOP-UP) mogła być wypłacona w maksymalnie trzech transzach. Na podstawie aneksu nr 4 w dniu 7 lipca 2022 r.

konsorcjum finansujące wypłaciło spółce Apollo Invest Sp. z o.o. z Transzy 3 kredytu budowlanego (TOP-UP) kwotę 49.068.000 mln EUR. Nie było kolejnych wypłat z Transzy 3, której dostępność, zgodnie z aneksem nr 4, wygasła w dniu 27 grudnia 2022 roku.

W dniu 30 marca 2023 r. zawarto aneks nr 5 do umowy finansowania przenoszący maksymalną datę spłaty kredytu budowlanego na 28 kwietnia 2023 r. oraz maksymalną datę spłaty kredytu inwestycyjnego na 30 września 2024 r.

W dniu 30 kwietnia 2023 r. zawarto aneks nr 6 do umowy finansowania przenoszący maksymalną datę spłaty kredytu budowlanego na 31 maja 2023 r. oraz maksymalną datę spłaty kredytu inwestycyjnego na 30 września 2024 r.

W dniu 31 maja 2023 r. zawarto aneks nr 7 do umowy finansowania potwierdzający konwersję kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny w dniu 31 maja 2023 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.

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 udzielanie pożyczek Spółkom Projektowym 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 63 serie obligacji, na łączną kwotę nominalną ponad 3,678 mln zł, z czego łączna wartość nominalna obligacji wykupionych na Dzień Prospektu wyniosła 2,463 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.

Poniższa tabela przedstawia zbiorcze zestawienie zobowiązań z tytułu wyemitowanych i niewykupionych obligacji:

Tabela 14.

Saldo wartości nominalnej obligacji pozostających do wykupu			
(PLN)			
Na Dzień Prospektu	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
1.214.672.600	1.045.000.000	1.333.688.000	1.202.362.000

Źródło: Emitent.

Poniższa tabela przedstawia daty zapadalności obligacji wyemitowanych przez Emitenta:

Tabela 15.

Zapadalność obligacji na Dzień Prospektu							
(tys. PLN)							
	Q1 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q2 2025	Q3 2025	Q1 2026	RAZEM
Wartość nominalna.....	279.672.600	50.000.000	445.000.000	30.000.000	170.000.000	240.000.000	1.214.672.600
Udział w łącznej wartości nominalnej	23,0%	4,1%	36,6%	2,5%	14,0%	19,8%	100%

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

Tabela 16.

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.....	zmiennie; 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

Tabela 17.

Data emisji	21 lipca 2011 r.
Data wykupu	21 lipca 2014 r.
Kwota w dacie emisji.....	150.000.000 PLN
Oprocentowanie.....	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5%); płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO BondSpot
Wykup	do dnia 21 lipca 2014 r. Emitent dokonał wykupu i umorzenia wszystkich obligacji serii A

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii B

Tabela 18.

Data emisji	29 sierpnia 2011 r.
Data wykupu	21 lipca 2014 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Oprocentowanie.....	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO BondSpot
Wykup	do dnia 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 przeznaczył wpływy z emisji obligacji w ramach programu niepublicznych emisji na zabezpieczenie płatności kwoty odsetek za dwa najbliższe okresy odsetkowe, resztę środków przeznaczył natomiast na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, np. w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciężących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) Projektów Inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez podmioty z Grupy Ghelamco, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogły 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

Tabela 19.

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 dnia 20 kwietnia 2015 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii C

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii D

Tabela 20.

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 dnia 20 kwietnia 2015 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii D

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii E

Tabela 21.

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 dnia 12 lipca 2016 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii E

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii F

Tabela 22.

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 dnia 12 sierpnia 2016 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii F

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii G

Tabela 23.

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 dnia 14 listopada 2016 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii G

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii H

Tabela 24.

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 dnia 25 kwietnia 2018 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii H

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii I

Tabela 25.

Data emisji	9 lipca 2014 r.
Data wykupu	9 lipca 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	30.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięcznych WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 9 lipca 2018 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii I

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii J

Tabela 26.

Data emisji	4 lipca 2014 r.
Data wykupu	4 lipca 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	30.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięcznych WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 4 lipca 2018 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii J

Źródło: Emitent.

Dane o emisji obligacji serii K

Tabela 27.

Data emisji	16 lipca 2014 r.
Data wykupu	9 lipca 2018 r.
Kwota w dacie emisji.....	11.240.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięcznych WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 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 mógł przeznaczyć wpływy z emisji obligacji w ramach I programu publicznych emisji na zabezpieczenie płatności kwoty odsetek za dwa najbliższe okresy odsetkowe, resztę środków przeznaczył 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 mogły 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 i zostały zaoferowane klientom profesjonalnym oraz inwestorom nabywającym obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej co najmniej 500.000 PLN. Na Dzień Prospektu wszystkie obligacje wyemitowane w ramach programu zostały wykupione i umorzone.

Emisja obligacji Serii PA

Tabela 28.

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
Wykup	do dnia 29 stycznia 2018 r. Emitent wykupił celem umorzenia wszystkie obligacje serii PA

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PB

Tabela 29.

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 (realizowany na podstawie prospektu)

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 były zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. W ramach II publicznego programu emisji obligacje były oferowane wyłącznie w drodze oferty publicznej.

Emitent przeznaczył wpływy z każdej emisji obligacji na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących 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

Tabela 30.

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

Tabela 31.

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

Tabela 32.

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

Tabela 33.

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 dnia 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 przeznaczył wpływy z emisji obligacji w ramach III programu publicznych emisji na zabezpieczenie płatności kwoty odsetek za dwa najbliższe okresy odsetkowe, resztę środków przeznaczył 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 mogły 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). Obligacje serii PC, PD i PE zostały zaoferowane w trybie oferty publicznej, a obligacje serii EA – w ramach oferty nie stanowiącej oferty publicznej. Wszystkie obligacje wyemitowane w ramach programu zostały wykupione i umorzone.

Emisja obligacji Serii PC

Tabela 34.

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

Tabela 35.

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 dnia 27 listopada 2017 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PD

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii EA

Tabela 36.

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

Tabela 37.

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 (realizowany na podstawie prospektu)

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

Emisja obligacji Serii PPE

Tabela 38.

Data emisji	30 marca 2016 r.
Data wykupu	30 marca 2020 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 30 marca 2020 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPE

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPF

Tabela 39.

Data emisji	7 kwietnia 2016 r.
Data wykupu	30 marca 2020 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 30 marca 2020 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPF

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPG

Tabela 40.

Data emisji	27 kwietnia 2016 r.
Data wykupu	30 marca 2020 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 30 marca 2020 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPG

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPH

Tabela 41.

Data emisji	14 lipca 2016 r.
Data wykupu	14 lipca 2020 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 14 lipca 2020 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPH

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPI

Tabela 42.

Data emisji	27 lipca 2016 r.
Data wykupu	14 lipca 2020 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 14 lipca 2020 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPI

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPJ

Tabela 43.

Data emisji 27 października 2016 r.
Data wykupu 27 października 2020 r.
Kwota w dacie emisji 20.000.000 PLN
Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot
Wykup do dnia 27 października 2020 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPJ

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPK

Tabela 44.

Data emisji 9 grudnia 2016 r.
Data wykupu 9 grudnia 2020 r.
Kwota w dacie emisji 25.000.000 PLN
Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot
Wykup do dnia 9 grudnia 2020 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPK

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPL

Tabela 45.

Data emisji 9 grudnia 2016 r.
Data wykupu 9 grudnia 2020 r.
Kwota w dacie emisji 35.000.000 PLN
Oprocentowanie zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie..... Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot
Wykup do dnia 9 grudnia 2020 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPL

Źródło: Emitent

Piąty publiczny 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 były zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Emitent mógłby 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. Wszystkie obligacje wyemitowane w ramach programu zostały wykupione i umorzone.

Emisja obligacji Serii PF

Tabela 46.

Data emisji	28 grudnia 2016 r.
Data wykupu	28 grudnia 2021 r.
Kwota w dacie emisji.....	115.200.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,3%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 28 czerwca 2021 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PF

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PG

Tabela 47.

Data emisji	16 marca 2016 r.
Data wykupu	16 marca 2022 r.
Kwota w dacie emisji.....	147.854.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,3%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 16 marca 2022 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PG

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PH

Tabela 48.

Data emisji	7 grudnia 2017 r.
Data wykupu	7 grudnia 2020 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (3,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 7 grudnia 2020 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PH

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PI

Tabela 49.

Data emisji	7 grudnia 2017 r.
Data wykupu	7 grudnia 2021 r.
Kwota w dacie emisji.....	20.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (3,6%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 7 grudnia 2021 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PI

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PJ

Tabela 50.

Data emisji	15 czerwca 2018 r.
Data wykupu	15 czerwca 2021 r.
Kwota w dacie emisji.....	9.080.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (3,65%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 15 czerwca 2021 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PJ

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PM

Tabela 51.

Data emisji	25 lipca 2019 r.
Data wykupu	25 lipca 2022 r.
Kwota w dacie emisji.....	30.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,25%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 25 lipca 2022 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PM

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PN

Tabela 52.

Data emisji	5 sierpnia 2019 r.
Data wykupu	5 sierpnia 2022 r.
Kwota w dacie emisji.....	24.756.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,25%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 5 sierpnia 2022 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PN

Źródło: Emitent

Szósty publiczny program emisji obligacji (realizowany na podstawie prospektu)

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 21 grudnia 2017 r. oraz uchwały Zarządu Emitenta z dnia 21 grudnia 2017 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 były zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Emitent mógł dokonywać w ramach VI publicznego programu wielokrotnych emisji obligacji oferowanych w drodze oferty publicznej.

W ramach programu wyemitowane zostały dwie serie obligacji (PPM-PPN) o łącznej wartości nominalnej 60.000.000 PLN. Wszystkie obligacje wyemitowane w ramach programu zostały wykupione i umorzone.

Emisja obligacji Serii PPM

Tabela 53.

Data emisji	29 marca 2019 r.
Data wykupu	29 marca 2022 r.
Kwota w dacie emisji.....	35.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,25%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot
Wykup	do dnia 29 września 2021 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPM

Źródło: Emitent.

Emisja obligacji Serii PPN

Tabela 54.

Data emisji	29 marca 2019 r.
Data wykupu	29 marca 2022 r.
Kwota w dacie emisji.....	25.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,25%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	Rynek regulowany Catalyst organizowany przez GPW i BondSpot
Wykup	do dnia 29 września 2021 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPN

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 zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Emitent mógł 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, PT) o łącznej wartości nominalnej 399.889.000 PLN. Na Dzień Prospektu pozostają do wykupu obligacje serii PT o łącznej wartości nominalnej 45.000.000 PLN.

Emisja obligacji Serii PK

Tabela 55.

Data emisji	26 lutego 2019
Data wykupu	28 lutego 2022
Kwota w dacie emisji.....	140.000.000 PLN
Oprocentowanie.....	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,50%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 28 lutego 2022 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PK

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PL

Tabela 56.

Data emisji	28 marca 2019
Data wykupu	28 marca 2022
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Oprocentowanie.....	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,50%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW i ASO BondSpot
Wykup	do dnia 28 marca 2022 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PL

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PO

Tabela 57.

Data emisji	19 grudnia 2019 r.
Data wykupu.....	19 czerwca 2023 r.
Kwota w dacie emisji.....	85.000.000 PLN
Oprocentowanie.....	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,50%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW
Wykup	do dnia 20 czerwca 2022 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PO

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PP

Tabela 58.

Data emisji	30 grudnia 2019 r.
-------------------	--------------------

Data wykupu.....	19 czerwca 2023 r.
Kwota w dacie emisji.....	35.000.000 PLN
Oprocentowanie.....	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,35%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW
Wykup	do dnia 20 czerwca 2022 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PP

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PQ

Tabela 59.

Data emisji.....	10 stycznia 2020 r.
Data wykupu.....	19 czerwca 2023 r.
Kwota w dacie emisji.....	14.889.000 PLN
Oprocentowanie.....	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,35%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW
Wykup	do dnia 20 czerwca 2022 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PQ

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PR

Tabela 60.

Data emisji.....	3 stycznia 2020 r.
Data wykupu.....	19 czerwca 2023 r.
Kwota w dacie emisji.....	30.000.000 PLN
Oprocentowanie.....	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,5%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW
Wykup	do dnia 20 czerwca 2022 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PR

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PT

Tabela 61.

Data emisji.....	16 grudnia 2020 r.
Data wykupu.....	16 grudnia 2024 r.
Kwota w dacie emisji.....	45.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	45.000.000 PLN
Oprocentowanie.....	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Ósmy publiczny program emisji obligacji (realizowany na podstawie prospektu)

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 11 października 2019 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 obligacji, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 11 października 2019 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 obligacji oraz uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z 11 października 2019 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 obligacji, ustanowił VIII program emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 350.000.000 PLN. Stosowna umowa emisyjna została zawarta w dniu 26 lutego 2020 r. pomiędzy Emitentem, Gwarantem oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.

Obligacje emitowane w ramach tego programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Emitent mógł dokonywać w ramach VIII programu wielokrotnych emisji obligacji oferowanych w drodze ofert publicznych w Polsce w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego („Rozporządzenie Prospektowe”).

Na Dzień Prospektu w ramach programu wyemitowanych zostało cztery serie obligacji: PPO, PPP1, PPP2, PPP3, PPP4, PPR, PPS (PPP1, PPP2, PPP3, PPP4 serie zasymilowane) o łącznej wartości nominalnej 350.000.000 PLN. Na Dzień Prospektu pozostają do wykupu obligacje serii PPP, PPR oraz PPS o łącznej wartości nominalnej 279.672.600 PLN.

Emisja obligacji Serii PPO

Tabela 62.

Data emisji	9 kwietnia 2020 r.
Data wykupu	7 października 2023 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (4,3%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW
Wykup.....	do dnia 7 kwietnia 2023 r. Emitent wykupił i umorzył wszystkie obligacje serii PPO

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPP1-PPP2

Tabela 63.

Data emisji	16 lipca 2020 r.
Data wykupu	15 stycznia 2024 r.
Kwota w dacie emisji.....	110.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	110.000.000 PLN
Oprocentowanie	stałe, marża 6,1%, płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPP3-PPP4

Tabela 64.

Data emisji	12 sierpnia 2020 r.
Data wykupu	15 stycznia 2024 r.
Kwota w dacie emisji.....	95.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	95.000.000 PLN
Oprocentowanie	stałe, marża 6,1%, płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPR

Tabela 65.

Data emisji	31 lipca 2020 r.
Data wykupu	15 stycznia 2024 r.
Kwota w dacie emisji.....	40.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	19.672.600 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PPS

Tabela 66.

Data emisji	30 września 2020 r.
Data wykupu	15 stycznia 2024 r.
Kwota w dacie emisji.....	55.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	55.000.000 PLN
Oprocentowanie	stałe, marża (5,5%), płatne w okresach półrocznych

Notowanie..... ASO GPW

Źródło: Emitent

Obligacje emitowane przez Emitenta poza ustanowionymi programami emisji obligacji

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 9 września 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii PS, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 10 września 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii PS, zaciąganie przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ofertą obligacji oraz uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 10 września 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii PS. Obligacje serii PS są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Obligacje zostały wyemitowane na podstawie: (i) art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, bez obowiązku opublikowania prospektu zgodnie z rozporządzeniem 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, lub jakiegokolwiek innego dokumentu ofertowego.

Na Dzień Prospektu poza ustanowionymi programami emisji obligacji wyemitowana została seria PS obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN. Na Dzień Prospektu pozostają do wykupu obligacje serii PS o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN.

Emisja obligacji Serii PS

Tabela 67.

Data emisji	25 września 2020 r.
Data wykupu	25 września 2024 r.
Kwota w dacie emisji.....	50.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	50.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Dziewiąty program emisji obligacji

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 2 lutego 2021 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 2 lutego 2021 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 2 lutego 2021 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 IX program emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 400.000.000 PLN. Stosowna umowa programowa została zawarta w dniu 2 lutego 2021 r. między innymi pomiędzy Emitentem, Gwarantem, Bankiem Pekao S.A., Bankiem BNP Paribas S.A., mBankiem S.A., Pekao Investment Banking S.A., Trigon Domem Maklerskim S.A. oraz Trigon Investment Banking Sp. z o.o. & Wspólnicy sp.k.

Obligacje emitowane w ramach tego programu zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Emitent mógł dokonywać w ramach IX programu wielokrotnych publicznych (opartych na stosownym wyjątku od obowiązku prospektowego) lub niepublicznych emisji Obligacji w celu finansowania Projektów Inwestycyjnych, w tym m.in. polegającego na umożliwieniu wydłużenia okresu finansowania Spółek Projektowych poprzez rolowanie wyemitowanych przez Emitenta obligacji. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku prospektowego przewidziany w Rozporządzeniu 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 („Rozporządzenie Prospektowe”).

Na Dzień Prospektu w ramach programu wyemitowana została seria PU obligacji (PU1, PU2, PU3 serie zasymilowane) o łącznej wartości nominalnej 400.000.000 PLN. Obligacje serii PU1, PU2 i PU3 zostały zaoferowane inwestorom w trybie oferty publicznej. Na Dzień Prospektu pozostaje do wykupu seria PU o łącznej wartości nominalnej 400.000.000 PLN.

Emisja obligacji Serii PU1

Tabela 68.

Data emisji	10 marca 2021 r.
Data wykupu	16 grudnia 2024 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 (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PU2

Tabela 69.

Data emisji	25 marca 2021 r.
Data wykupu	16 grudnia 2024 r.
Kwota w dacie emisji.....	285.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	285.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PU3

Tabela 70.

Data emisji	8 czerwca 2021 r.
Data wykupu	16 grudnia 2024 r.
Kwota w dacie emisji.....	80.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	80.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Dziesiąty program emisji obligacji

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 10 czerwca 2021 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 10 czerwca 2021 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 10 czerwca 2021 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 X program emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 200.000.000 PLN. Stosowna umowa programowa została zawarta w dniu 10 czerwca 2021 r. między innymi pomiędzy Emitentem, Gwarantem, Bankiem Pekao S.A., Bankiem BNP Paribas S.A., mBankiem S.A., Pekao Investment Banking S.A., Trigon Domem Maklerskim S.A. oraz Trigon Investment Banking Sp. z o.o. & Wspólnicy sp.k.

Obligacje emitowane w ramach tego programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Emitent mógł dokonywać w ramach X programu wielokrotnych publicznych (opartych na stosownym wyjątku od obowiązku prospektowego) lub niepublicznych emisji Obligacji w celu finansowania Projektów Inwestycyjnych, w tym m.in. polegającego na umożliwieniu wydłużenia okresu finansowania Spółek Projektowych poprzez rolowanie wyemitowanych przez Emitenta obligacji. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku prospektowego przewidziany w Rozporządzeniu 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 („Rozporządzenie Prospektowe”).

Na Dzień Prospektu w ramach programu wyemitowana została seria PW obligacji (PW2, PW3 serie zasymilowane) o łącznej wartości nominalnej 200.000.000 PLN. Obligacje serii PW1, PW2 i PW3 zostały zaoferowane inwestorom w trybie oferty publicznej. Na Dzień Prospektu pozostaje do wykupu seria PW o łącznej wartości nominalnej 200.000.000 PLN.

Emisja obligacji Serii PW1

Tabela 71.

Data emisji	16 lipca 2021 r.
Data wykupu	16 lipca 2025 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 (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie	ASO GPW

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PW2

Tabela 72.

Data emisji	29 grudnia 2021 r.
Data wykupu	29 września 2025 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 (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie	ASO GPW

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PW3

Tabela 73.

Data emisji	11 stycznia 2022 r.
Data wykupu	29 września 2025 r.
Kwota w dacie emisji	135.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	135.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie	ASO GPW

Źródło: Emitent

Jedenasty program emisji obligacji

Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta z dnia 27 października 2022 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 27 października 2022 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 27 października 2022 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 XI program emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 150.000.000 EUR. Stosowna umowa programowa została zawarta w dniu 22 grudnia 2022 r. między innymi pomiędzy Emitentem, Gwarantem, Bankiem Pekao S.A., mBankiem S.A., Pekao Investment Banking S.A., Trigon Domem Maklerskim S.A. oraz Trigon Investment Banking Sp. z o.o. & Wspólnicy sp.k.

Obligacje emitowane w ramach tego programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Emitent może dokonywać w ramach XI programu wielokrotnych publicznych (opartych na stosownym wyjątku od obowiązku prospektowego) lub niepublicznych emisji obligacji w celu finansowania Projektów Inwestycyjnych, w tym m.in. polegającego na umożliwieniu wydłużenia okresu finansowania Spółek Projektowych poprzez rolowanie wyemitowanych przez Emitenta obligacji. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku prospektowego przewidziany w Rozporządzeniu 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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”).

Na Dzień Prospektu w ramach programu wyemitowana została seria PZ obligacji (PZ1, PZ2, PZ3 serie zasymilowane) o łącznej wartości nominalnej 240.000.000 PLN. Obligacje serii PZ1, PZ2 i PZ3 zostały zaoferowane inwestorom w trybie oferty publicznej. Na Dzień Prospektu pozostaje do wykupu seria PZ o łącznej wartości nominalnej 240.000.000 PLN.

Emisja obligacji Serii PZ1

Tabela 74.

Data emisji	3 lutego 2023 r.
Data wykupu	3 lutego 2026 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 (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PZ2

Tabela 75.

Data emisji	27 lutego 2023 r.
Data wykupu	3 lutego 2026 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 (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

Źródło: Emitent

Emisja obligacji Serii PZ3

Tabela 76.

Data emisji	23 marca 2023 r.
Data wykupu	3 lutego 2026 r.
Kwota w dacie emisji.....	180.000.000 PLN
Kwota pozostająca do wykupu na Dzień Prospektu	180.000.000 PLN
Oprocentowanie	zmiennie, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża (5,0%), płatne w okresach półrocznych
Notowanie.....	ASO GPW

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.

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 lub, których wartość przedmiotu sporu jest wyższa, jednak z uwagi na charakter i rodzaj postępowania, nie nosi ono cech istotności.

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

Grupa Gwaranta oraz projekty 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 Spółki wchodzącej w skład Grupy Gwaranta 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”.

Grupa Gwaranta otrzymała 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,
- 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),
- 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 ostatnich latach Grupa Gwaranta otrzymała 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 i sprawozdania biegłego rewidenta z badania:

- (i) roczne sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.) wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania, które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty okresowe”.

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27159/2022-12-31_sprawozdanie_finansowe.xhtml

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27160/2022-12-31_sprawozdanie_niezaleznego_bieglego_rewidenta_z_badania.xhtml

- (ii) roczne sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.) wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania, które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty okresowe”, pod adresem:

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27157/2021-12-31_sprawozdanie_finansowe.xhtml

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27158/2021-12-31_sprawozdanie_niezaleznego_bieglego_rewidenta_z_badania.xhtml

- (iii) skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok 2021) wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (podpisanym w dniu 30 marca 2023 r. przez Filipa de Bock) oraz tłumaczeniem przysięgłym na język polski (dokonanym w dniu 23 sierpnia 2023 r. przez Annę Popow), które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej:

- w zakładce „Relacje inwestorskie – Dokumenty Gwaranta”:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27131/2022-12-31_granberoholdingsltd_skonsolidowaneprawozdaniefinansowe.pdf

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (tłumaczenie przysięgłe):

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27143/tlumaczenie_sprawozdania_finansowego_na_31_12_2022.pdf

- w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty bieżące”:

Raport 15/2023 opublikowany w dniu 31 marca 2023 r.:

<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/raporty-biezace/2023/raport-nr-15-2023-skonsolidowane-roczne-sprawozdanie-finansowe-grupy-kapitalowej-gwaranta-za-rok-2022/>

Raport 16/2023 opublikowany w dniu 4 kwietnia 2023 r.:

<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/raporty-biezace/2023/raport-nr-16-2023-tlumaczenie-skonsolidowanego-rocznego-sprawozdania-finansowego-grupy-kapitalowej-gwaranta-za-rok-2022/>

- (iv) skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok 2020), wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (podpisanym w dniu 23 marca 2022 r. przez Filipa de Bock) oraz tłumaczeniem przysięgłym na język polski (dokonanym w dniu 23 sierpnia 2023 r. przez Annę Popow), które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej:

- w zakładce „Relacje inwestorskie – Dokumenty Gwaranta”:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27152/2021-12-31_granberoholdingsltd_skonsolidowanespprawozdaniefinansowe.pdf

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (tłumaczenie przysięgłe):

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27147/tlumaczenie_sprawozdania_financeowego_na_31_12_2021.pdf

- w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty bieżące”:

Raport 15/2022 opublikowany w dniu 23 marca 2022 r.:

<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/raporty-biezace/2022/raport-nr-15-2022-skonsolidowane-roczne-sprawozdanie-finansowe-grupy-kapitalowej-gwaranta-za-rok-2021/>

Raport 16/2022 opublikowany w dniu 24 marca 2022 r.:

<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/raporty-biezace/2022/raport-nr-16-2022-tlumaczenie-skonsolidowanego-rocznego-sprawozdania-finansowego-grupy-kapitalowej-gwaranta-za-rok-2021/>

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 i mieszkaniowym, które mogą mieć wpływ na Emitenta, Gwaranta lub Grupę Gwaranta oraz na branżę, w której prowadzą oni działalność.

Tendencje związane z budownictwem komercyjnym

W chwili obecnej rynek powierzchni biurowych, w Warszawie, jak i w miastach regionalnych, znajduje się w fazie zmniejszania podaży, a stawki czynszów wskutek ich indeksacji uległy zwiększeniu.

W 2022 roku, z uwagi na zwiększający się popyt wzrost wskaźników powierzchni niewynajętych został zahamowany lub nawet uległ niewielkiemu jego obniżeniu.

Wzrost gospodarczy jak również zainteresowanie firm w lokowaniu centrów usług wspólnych i ich siedzib w Polsce determinował do 2019 roku 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 niezależnie od wpływu pandemii COVID-19 i występującej od 2020 roku podaży powierzchni do podnajmu, w kolejnych latach rynek powierzchni biurowych będzie kontynuował etap wzrostowy. Przewidywane jest zwiększone zainteresowanie nową powierzchnią biurową ze strony centrów usług wspólnych przenoszonych do Polski w związku ze spowolnieniem gospodarczym wywołanym przez COVID-19 czy nowymi wymogami, oczekiwaniami najemców wynikającymi z potrzeby zabezpieczenia przed kolejnymi potencjalnymi epidemiami. Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową o dobrym standardzie i w dobrej lokalizacji będzie także determinowała postępująca integracja z UE.

Należy jednak zwrócić uwagę, że nowe inwestycje muszą być dokonywane z dochowaniem wszelkiej staranności przy określeniu podstawowych parametrów inwestycji i wyborze lokalizacji.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na tendencje związane z budownictwem komercyjnym i mieszkaniowym jest inflacja. Mimo, że inflacja w Unii Europejskiej jest wysoka (roczna inflacja HICP w EU wyniosła 7,1% w maju 2023 r. (według danych Eurostat)), to Polska jest wśród krajów z najwyższymi wskaźnikami (12,5% w maju 2023 r.).

Wskutek wzrostu kosztów budowy i stóp procentowych tempo rozwoju podaży powierzchni biurowej w Warszawie wyraźnie zwalnia i w 2023 r. planowane jest dostarczenie na rynek jedynie około 60 tys. m² nowej podaży, w 2024

jedynie 40 tys. m². W budowie pozostaje jedynie 179 tys. m² powierzchni i jest to poziom rekordowo niski co wpływa na spadek współczynnika wolnej powierzchni.

Z uwagi na utrzymujące się wysokie koszty budowy, a także wciąż wysokie koszty obsługi kredytów budowlanych możliwy jest dalszy wzrost stawek czynszów. Dodatkowo, należy oczekiwać dalszego wzrostu stawek eksploatacyjnych z uwagi na wciąż postępujący wzrost cen usług oraz mediów. Ze względu na zmieniające się regulacje i dążenie kolejnych organizacji do neutralności klimatycznej, ESG staje się trendem coraz silniej oddziałującym na rynek biurowy.

Rosnące koszty i wyraźna luka podażowa w Warszawie może zadziałać na korzyść rynków regionalnych w kontekście wchodzących na rynek nowych najemców, dla których Polska pozostaje atrakcyjnym rynkiem.

W 2023 r. na większości światowych rynków widoczny jest proces dekompresji stóp kapitalizacji, co powoduje spadek wartości nieruchomości. W drugiej połowie roku rynek oczekuje zakończenia cyklu podwyżek przez banki centralne, co powinno spowodować adekwatną reakcję na rynkach inwestycyjnych.

Tendencje związane z budownictwem mieszkaniowym

Wzrost stóp procentowych skutkował w 2023 r. niższą dostępnością kredytów hipotecznych. Wysokie ceny mieszkań będą wpływały ograniczająco na wielkość sprzedaży, co przekłada się na mniejszą liczbę uruchamianych inwestycji celem ograniczenia kosztów i presji na spadek cen.

W grudniu 2022 roku został zaprezentowany program „Pierwsze mieszkanie”, którego elementem ma być kredyt mieszkaniowy o preferencyjnym oprocentowaniu (równym 2% plus marża banku), obowiązującym przez pierwsze 10 lat spłaty kredytu. Program wszedł w życie 1 lipca 2023 r.

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Od daty Roczno Sprawozdania Finansowego Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 roku do Daty 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 2022 r. do Daty Prospektu nie wystąpiły również żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta i Gwaranta.

Wykupy i emisje Obligacji

W dniu 3 lutego 2023 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PZ1 na kwotę 30.000.000 PLN (obligacje z datą zapadalności w dniu 3 lutego 2026 r.).

W dniu 27 lutego 2023 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PZ2 na kwotę 30.000.000 PLN (obligacje z datą zapadalności w dniu 3 lutego 2026 r.).

W dniu 23 marca 2023 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii PZ3 na kwotę 180.000.000 PLN (obligacje z datą zapadalności w dniu 3 lutego 2026 r.).

W dniu 11 września 2023 r. Zarząd Emitenta podjął decyzję o emisji obligacji serii PZ4 na kwotę do 340.000.000 PLN (obligacje z datą zapadalności 26 marca 2027 r.). Przewidywana data emisji to 26 września 2023 r.

Razem po dacie bilansowej do Dnia Prospektu Emitent wyemitował obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 240.000.000 PLN.

W dniu 23 marca 2023 r. Emitent nabył w celu umorzenia następujące obligacje własne notowane na ASO BondSpot oraz na ASO GPW: (i) 7.000 obligacji własnych serii PPO o łącznej wartości nominalnej 700.000 PLN; oraz (ii) 203.274 obligacje własne serii PPR o łącznej wartości nominalnej 20.327.400 PLN.

W dniu 7 kwietnia 2023 r. Emitent dokonał wcześniejszego całościowego wykupu 493.000 sztuk obligacji serii PPO o łącznej wartości nominalnej 49.300.000 PLN.

Razem po dacie bilansowej do Dnia Prospektu wykupiono lub nabyto, i następnie umorzono, obligacje na łączną kwotę 70.327.400 PLN.

Nabywanie nieruchomości po 31 grudnia 2022 r.

Nie dotyczy. Po 31 grudnia 2022 r. do Dnia Prospektu Emitent nie nabywał nieruchomości.

Zmiany w strukturze Grupy Gwaranta

W połowie 2022 roku rozpoczął się proces transgranicznego połączenia spółek Laboka Holdings Limited z siedzibą w Limassol na Cyprze jako spółką przejmowaną a Ghelamco GP 7 sp. z o.o. jako spółką przejmującą. W dniu 11 października 2022 roku polski sąd rejestrowy zarejestrował połączenie transgraniczne poprzez przejęcie przez spółkę Ghelamco GP 7 sp. z o.o. cypryjskiej spółki Laboka Holdings Limited, dodatkowo zmieniono nazwę spółki Ghelamco GP 7 sp. z o.o. na Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. Po rejestracji połączenia spółka Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. jest udziałowcem większości spółek projektowych w Polsce.

Zbycie nieruchomości po 31 grudnia 2022 r.

Spółka Ghelamco Postępu sp. z o.o., na mocy umowy sprzedaży z dnia 13 września 2023 roku, sprzedała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Postępu 2 wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się w obrębie tej nieruchomości. W związku z tą umową sprzedaży, na mocy odrębnej umowy poręczenia z dnia 13 września 2023 roku, Gwarant zobowiązał się względem spółki kupującej do poręczenia za zobowiązania Ghelamco Postępu sp. z o.o. z tytułu (i) jej zapewnień w odniesieniu do przedmiotu umowy sprzedaży oraz (ii) pozostałych zobowiązań spółki Ghelamco Postępu sp. z o.o. wynikających z umowy sprzedaży, do kwoty 55.000.000 PLN i przez okres: (i) do 13 marca 2029 roku – w przypadku zapewnień fundamentalnych (zdefiniowanych w umowie sprzedaży), (ii) do 12 marca 2027 roku – w przypadku pozostałych zapewnień wynikających z umowy sprzedaży oraz (iii) do 13 września 2026 roku – w przypadku pozostałych zobowiązań spółki Ghelamco Postępu sp. z o.o. wynikających z umowy sprzedaży.

Umowy kredytowe oraz umowy o finansowanie

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka Projektowa Estima Sp. z o.o., realizująca projekt biurowy Kreo w Krakowie, podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 9,8 mln EUR. Na mocy tej umowy Spółka Projektowa Estima Sp. z o.o. wyemitowała, a inwestor objął, obligacje wyemitowane przez Spółkę Projektową Estima Sp. z o.o. w kwocie 9,8 mln EUR.

W dniu 25 maja 2023 r. Spółka Projektowa Ghelamco Craft Sp. z o.o., realizująca projekt biurowy Craft w Katowicach, podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 10,7 mln EUR. Na mocy tej umowy Spółka Projektowa Ghelamco Craft Sp. z o.o. wyemitowała, a inwestor objął, obligacje wyemitowane przez Spółkę Projektową Ghelamco Craft Sp. z o.o. w kwocie 10,7 mln EUR.

W dniu 25 maja 2023 r. spółki projektowe realizujące projekty Craft i KREO dokonały całkowitej spłaty zobowiązania z tytułu umowy kredytowej na kredyt pomostowy udzielony przez Credit Agricole Bank Polska S.A. do kwoty 90 mln zł. Kwota spłaconego kredytu wyniosła 42.5 mln PLN.

W dniu 23 grudnia 2022 r. Spółki Kemberton sp. z o.o. oraz Ghelamco Towarowa sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.) podpisały z Bankiem Pekao S.A. pomostową umowę kredytową do kwoty 15 mln EUR na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntu i kosztów budowy. Kredyt został uruchomiony w lutym 2023 r.

W dniu 7 lipca 2022 roku, konsorcjum finansujące wypłaciło spółce Apollo Invest sp. z o.o. kwotę 49.068 tys. EUR na podstawie aneksu do umowy kredytowej z dnia 27 czerwca 2022 roku, podwyższającego dostępną kwotę kredytu do 200.000 tys. EUR i dalej w dniu 30 marca 2023 r. podpisano aneks do umowy kredytowej zmniejszający saldo kredytu do kwoty 180,2 mln EUR. Na Dzień Prospektu saldo kredytu wyniosło 180,2 mln EUR. Kredyt został udzielony przez konsorcjum instytucji finansujących: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Santander Bank Polska S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A.

Spłata finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta

Od daty Roczno Sprawozdania Finansowego Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 roku, Emitent otrzymał spłaty finansowania udzielonego Spółkom Projektowym w łącznej wysokości (wraz z naliczonymi odsetkami oraz prowizjami) 145.405,4 tys. PLN oraz 528,9 tys. EUR, w tym od:

- (i) Ghelamco Postępu sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.) w kwocie 41.109,9 tys. PLN;
- (ii) Ghelamco NCL sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.) w kwocie 21.337,9 tys. PLN oraz 528,9 tys. EUR;
- (iii) Ghelamco SBP sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A) w kwocie 10.953,0 tys. PLN;
- (iv) Ghelamco Foksal Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.) w kwocie 4.457,2 tys. PLN;
- (v) Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.) w kwocie 8.730,3 tys. PLN;
- (vi) Ghelamco Wronia Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A.) w kwocie 8.897,1 tys. PLN;
- (vii) Ghelamco Groen Konstancin I Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.) w kwocie 10.572,8 tys. PLN;

- (viii) Sobieski Towers Sp. z o.o. w kwocie 6.931,5 tys. PLN;
- (ix) Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o. w kwocie 25.048,4 tys. PLN;
- (x) Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. w kwocie 4.005,2 tys. PLN; oraz
- (xi) Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o. w kwocie 3.362 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 pożyczek wewnątrzgrupowych oraz kredytów bankowych. Emitent udziela pożyczek Spółkom Projektowym.

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 lub refinansowanie nabycia 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 do 5 lat), 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 do maksymalnie 65% 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 4% 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, GH Financial Services Poland sp. z o.o (dawniej: Laboka Poland Sp. z o.o.), Milovat Limited oraz Gwarant. 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.

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 niewykonania 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 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 Daty 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 powiązаныmi. 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 31 grudnia 2022 roku, Spółkom Projektowym zostały udzielone kredyty przez następujące banki i instytucje finansowe: (i) Bank Pekao S.A. (Bank Polska Kasa Opieki S.A.), (ii) PKO Bank Polski S.A., (iii) Santander Bank Polska S.A., (iv) BNP Paribas Bank Polska S.A., (v) TUiR Warta S.A., (vi) Haitong Bank S.A., Oddział w Polsce, (vii) Credit Agricole Polska S.A. Łączna kwota pozostająca na dzień 31 grudnia 2022 r. do spłaty wynosiła 229.674 tys. EUR (przy czym kwoty te uwzględniają kredyty udzielone w PLN przeliczone na EUR po średnim kursie NBP obowiązującym na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz 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.

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 2009-2023 (do Daty 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 Daty Prospektu nie miało miejsca przekroczenie wskaźników określonych w umowach kredytów zawartych przez spółki z Grupy Gwaranta.

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 77.

Spółka Projektowa	Ostatnia instytucja finansująca	kredyt bankowy		
		na dzień 31.12.2022	na dzień 31.12.2021	na dzień 31.12.2020
<i>(tys. EUR)</i>				
Warsaw UNIT (Warszawa) ⁽¹⁾				
Apollo Invest sp. z o.o.	Konsorcjum Banków: Santander Bank Polska S.A., PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A. i TUiR Warta S.A.	176.927	115.297	93.603
The Warsaw HUB (Warszawa) ⁽²⁾				
Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A.	Aareal Bank AG	nd.	309.019	236.061
The Bridge (Warszawa) ⁽³⁾				
Ghelamco The Bridge sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.)	Haitong Bank S.A., Oddział w Polsce	14.844	5.064	5.356
Plac Vogła (Warszawa) ⁽⁴⁾				
Ghelamco Plac Vogła sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogła S.K.A.)	BNP Paribas Bank Polska S.A.	nd.	1.977	2.135
Nowe Soho (Łódź)				
Ghelamco NCL sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.)	Santander Bank Polska S.A.	4.770	5.746	6.526
Wola Projekt (Warszawa) ⁽⁵⁾				
Ghelamco Wronia sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A.); GH Financial Services Poland sp. z o.o (dawniej: Laboka Poland Sp. z o.o.)	Santander Bank Polska S.A.	nd.	27.000	nd.
Hotel (The Warsaw HUB) (Warszawa) ⁽⁶⁾				
Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A.; GH Financial Services Poland sp. z o.o. (dawniej: Laboka Poland sp. z o.o.)	Santander Bank Polska S.A.	22.000	nd.	nd.
Włoska 24 (Warszawa)				
Dahlia W24 spółka z ograniczoną	Deutsche Hypothekbank (Actien-	nd.	nd.	33.246

Spółka Projektowa	Ostatnia instytucja finansująca	kredyt bankowy		
		na dzień 31.12.2022	na dzień 31.12.2021	na dzień 31.12.2020
odpowiedzialnością (dawniej: Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.)	Gesellschaft)			
Craft (Katowice) ⁽⁷⁾				
Ghelamco Craft sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.)	Credit Agricole Bank Polska S.A.	5.882	nd.	nd.
Kreo (Kraków) ⁽⁷⁾				
Estima sp. z o.o.	Credit Agricole Bank Polska S.A.	5.251	nd.	nd.
Razem (tys. EUR)		229.674	464.103	376.927

- ⁽¹⁾ W lipcu 2022 roku, wypłacono kwotę 49.068 tys. EUR na podstawie aneksu do umowy kredytowej z dnia 27 czerwca 2022 roku, podwyższającego dostępną kwotę kredytu do 200.000 tys. EUR. W marcu 2023 r. podpisano aneks do umowy kredytowej zmniejszający saldo kredytu do kwoty 180,2 mln EUR. Na Dzień Prospektu saldo kredytu wyniosło 180,2 mln EUR.
- ⁽²⁾ W lipcu 2021 r. podpisano umowę na refinansowanie projektu z Aareal Bank AG na kwotę 312,5 mln EUR. W marcu 2022 r. kredyt na kwotę 312,5 mln EUR został spłacony.
- ⁽³⁾ W lutym 2022 r. podpisano umowę na refinansowanie projektu z Haitong Bank S.A. do maksymalnej kwoty 70 mln PLN. W lutym 2022 r. z tego kredytu zostało spłacone dotychczasowe finansowanie bankowe.
- ⁽⁴⁾ W sierpniu 2022 r. kredyt został spłacony.
- ⁽⁵⁾ W grudniu 2021 r. została podpisana umowa kredytowa z Santander Bank Polska S.A. do maksymalnej kwoty 27 mln EUR. W czerwcu 2022 r. kredyt został spłacony.
- ⁽⁶⁾ W czerwcu 2022 r. została podpisana umowa kredytowa z Santander Bank Polska S.A. na finansowanie projektu do kwoty 27 mln EUR. W lipcu 2022 r. kwota 5 mln EUR z w/w kredytu została spłacona.
- ⁽⁷⁾ W grudniu 2021 r. spółki projektowe realizujące projekty Craft i KREO podpisały z Credit Agricole Bank Polska S.A. umowę kredytową do kwoty 90 mln zł na finansowanie lub refinansowanie zakupu gruntów i kosztów budowy projektów Craft i KREO. Pierwsza wypłata kredytu została zrealizowana w lutym 2022 roku. Na Dzień Prospektu kredyt bankowy został spłacony.

Źródło: Emitent.

Tabela 78.

Spółka Projektowa	Instytucja finansująca	Data spłaty	Kwota kredytu pozostająca do spłaty na Dzień Prospektu (tys. EUR lub tys. PLN)
Warsaw Unit (Warszawa)			
Apollo Invest sp. z o.o.	Konsorcjum: Santander Bank Polska S.A., PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A. i TUiR Warta S.A.	Zapadalność kredytu budowlanego przypadała na 31 maja 2023 r.; po spełnieniu warunków konwersji kredytu zapadalność kredytu inwestycyjnego przypada na 30 września 2024 r.	179.302 tys. EUR
The Bridge (Warszawa)			
Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.)	Haitong Bank S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce	Spłata do 21 grudnia 2023 r.	70.000 tys. PLN
Nowe Soho (Łódź)			
Ghelamco NCL Sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.)	Santander Bank Polska S.A.	Zgodnie z Aneksem 3 do Umowy Kredytowej z dnia 31.08.2022 w odniesieniu do Transzy Kredytu C, Transzy D i Transzy E - data ostatecznej spłaty przypada na dzień 29.12.2023 r.	4.771 tys. EUR
Hotel (The Warsaw HUB) (Warszawa)			
Ghelamco GP 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A.; GH Financial Services Poland sp. z o.o. (dawniej: Laboka Poland Sp. z o.o.)	Santander Bank Polska S.A.	Spłata do 30 października 2023 r.	22.000 tys. EUR
Vibe (Warszawa)			
Kemberton Sp. z o.o.;	Bank Pekao S.A.	Spłata do 31 grudnia 2023 r.	15.000 tys. EUR

Spółka Projektowa	Instytucja finansująca	Data spłaty	Kwota kredytu pozostająca do spłaty na Dzień Prospektu
			(tys. EUR lub tys. PLN)
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.)			
Craft (Katowice)			
Ghelamco Craft Sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.)	Finansowanie udzielone przez inwestora	Spłata do 28 lutego 2025 r.	10.700 tys. EUR
Kreo (Kraków)			
Estima sp. z o.o.	Finansowanie udzielone przez inwestora	Spłata do 28 lutego 2025 r.	9.800 tys. EUR
Razem (tys. EUR)			241.572
Razem (tys. PLN)			70.000

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 zaspokojenia (pari-passu).

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, łączna wartość zadłużenia finansowego Spółek Projektowych, co do którego Gwarant udzielił poręczeń, wyniosła: (i) z kredytów Spółek Projektowych wyniosła 203.697 tys. EUR oraz 122.210 tys. PLN, a (ii) z obligacji 1.045.000.000 PLN.

Skonsolidowana wartość aktywów Gwaranta na dzień 31 grudnia 2022 r. wyniosła 1.717,1 mln EUR (zgodnie ze Skonsolidowanym Rocznym Sprawozdaniem Finansowym Gwaranta za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.).

Na Dzień Prospektu łączna wartość zadłużenia finansowego, co do którego Gwarant udzielił poręczeń wyniosła (i) z kredytów Spółek Projektowych wyniosła 241.572 tys. EUR oraz 70.000 PLN, a (ii) z obligacji 1.214.672.600 tys. PLN. Maksymalne kwoty poręczeń, których udzielił Gwarant w związku ze zobowiązaniami spółek z Grupy Gwaranta z tytułu sprzedaży aktywów zostały wskazane w tabeli 34 poniżej.

Poręczenia dotyczące kredytów udzielonych Spółkom Projektowym

Tabela 79.

Spółka Projektowa	Instytucja finansująca	Kwota kredytu lub finansowania pozostająca do spłaty na Dzień Prospektu	Poręczenia związane z finansowaniem
		(tys. EUR lub tys. PLN)	
Warsaw Unit			
Apollo Invest Sp. z o.o.	Konsorcjum: Santander Bank Polska S.A., PKO Bank Polski S.A., Bank Pekao S.A. and TUIR Warta S.A.	179.302 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 kwoty wskazanej przez Agenta w przypadku Niedoboru DSCR; zobowiązanie do zapłaty na rzecz Agenta Zabezpieczeń kwoty potencjalnego roszczenia (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;

Spółka Projektowa	Instytucja finansująca	Kwota kredytu lub finansowania pozostająca do spłaty na Dzień Prospektu (tys. EUR lub tys. PLN)	Poręczenia związane z finansowaniem
The Bridge			
Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.)	Haitong Bank, S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce	70.000 tys. PLN	zobowiązanie do pokrycia każdej kwoty długu podporządkowanego w przypadku skierowania przez Podporządkowanego Wierzyciela roszczeń. Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 109 mln PLN.
Nowe Soho			
Ghelamco NCL Sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.)	Santander Bank Polska S.A. (grunt)	4.771 tys. EUR	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do kwoty 8,1 mln EUR.
The Warsaw HUB Hotel (Warszawa)			
Ghelamco GP 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A.; GH Financial Services Poland Sp. z o.o. (dawniej: Laboka Poland Sp. z o.o.)	Santander Bank Polska S.A.	22.000 tys. EUR	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do maksymalnej kwoty: - do 40.500.000 EUR od Sponsora - Granbero Holdings Limited; - do 40.500.000 EUR od Akcjonariusza/Udziałowca - Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. (następca prawny Laboka Holdings Limited)
Craft (Katowice)			
Ghelamco Craft Sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.);	Finansowanie udzielone przez inwestora	10.700 tys. EUR	Brak udzielonych poręczeń.
Kreo (Kraków)			
Estima Sp. z o.o.	Finansowanie udzielone przez inwestora	9.800 tys. EUR	Brak udzielonych poręczeń.
Vibe (Warszawa)			
Kemberton Sp. z o.o.; Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azalia S.K.A.)	Bank Pekao S.A.	15.000 tys. EUR	Poręczenie spłaty kredytu wraz z należnymi odsetkami i kosztami do maksymalnej kwoty: - do 15 mln EUR od Sponsora - Granbero Holdings Limited;
Razem (tys. EUR)		241.572	
Razem (tys. PLN)		70.000	

Źródło: Emitent.

Poręczenia stanowiące zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez Emitenta

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

Tabela 80.

Rodzaj finansowania	Wartość nominalna obligacji pozostających do wykupu na Dzień Prospektu (PLN)	Poręczenia związane z finansowaniem
W ramach VII programu publicznych emisji do 400.000.000 PLN		
Obligacje Serii PT	45.000.000 PLN	Poręczenie wiarytelności 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.

Rodzaj finansowania	Wartość nominalna obligacji pozostających do wykupu na Dzień Prospektu (PLN)	Poręczenia związane z finansowaniem
Dla emisji obligacji Serii PS do 50.000.000 PLN		
Obligacje Serii PS	50.000.000 PLN	Poręczenie wiarytelności z obligacji do wyemitowanych obligacji serii PS o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i maksymalnej łącznej wartości nominalnej w wysokości 50.000.000 PLN, na zasadach określonych w stosownych warunkach emisji obligacji do maksymalnej kwoty 90.000.000 PLN. Poręczyciel zobowiązał się do zapłaty na rzecz Obligatariusza wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 2.000.000 PLN.
W ramach VIII programu publicznych emisji do 350.000.000 PLN		
Obligacje Serii PPP1	75.000.000 PLN	Poręczenie wiarytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach VIII programu emisji obligacji 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 programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PPP2	35.000.000 PLN	
Obligacje Serii PPP3	45.000.000 PLN	
Obligacje Serii PPP4	50.000.000 PLN	
Obligacje Serii PPR	19.672.600 PLN	
Obligacje Serii PPS	55.000.000 PLN	
W ramach IX programu publicznych emisji do 400.000.000 PLN		
Obligacje Serii PU1	35.000.000 PLN	Poręczenie wiarytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach IX 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 PU2	285.000.000 PLN	
Obligacje Serii PU3	80.000.000 PLN	
W ramach X programu publicznych emisji do 200.000.000 PLN		
Obligacje serii PW1	30.000.000 PLN	Poręczenie wiarytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach X programu emisji obligacji maksymalnej kwoty 360.000.000 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 PW2	35.000.000 PLN	
Obligacje serii PW3	135.000.000 PLN	
W ramach XI programu publicznych emisji do równowartości w PLN kwoty EUR 150.000.000		
Obligacje serii PZ1	30.000.000 PLN	Poręczenie wiarytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach XI programu emisji obligacji maksymalnej kwoty 270.000.000 EUR. 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 PZ2	30.000.000 PLN	
Obligacje serii PZ3	180.000.000 PLN	
Razem (w PLN)	1.214.672.600 PLN	

Źródło: Emitent.

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 jedną z opcji pozyskiwania kapitału na realizację inwestycji jakie stosuje Emitent. Pozyskanie finansowania jest również uzależnione od bieżących potrzeb w związku z realizacją inwestycji.

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 81. Poręczenia Gwaranta zabezpieczające zobowiązania spółek z Grupy Gwaranta

Projekt	Umowa/ugoda	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia
Postępu	umowa poręczenia z 13 września 2023 r.	zapewnienia oraz pozostałe zobowiązania sprzedawcy (Ghelamco Postępu sp. z o.o.) wynikające z umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego działki nr 30 przy ul. Postępu 2 w Warszawie	do 55 mln PLN: (i) w przypadku zapewnień fundamentalnych sprzedawcy - do 13 marca 2029 r.; (ii) w przypadku pozostałych zapewnień sprzedawcy do 13 marca 2027 r.; (iii) w przypadku pozostałych zobowiązań sprzedawcy do 13 września 2026 r.
CRAFT	umowa poręczenia z 28 marca 2023 r.	zobowiązania pieniężne wobec generalnego wykonawcy (Ghelamco Poland sp. z o.o.) wynikające z aneksu do umowy o roboty budowlane	100 mln PLN do 31 grudnia 2024 r.
Nowa Marina Gdynia	umowa gwarancja korporacyjnej (w trybie poręczenia) z dnia 8 grudnia 2022 r.	za prawidłowe i terminowe wykonanie zobowiązań: (i) spółki Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. z tytułu zapłaty ceny za udziały w spółce Nowa Marina Gdynia sp. z o.o. oraz (ii) spółki Nowa Marina Gdynia sp. z o.o. z tytułu spłaty pożyczki wraz z odsetkami udzielonej przez Nowa Marina Gdynia S.A. w kwocie 6.575 tys. PLN.	39,6 mln PLN do 31 grudnia 2032 r.
Senator	umowa poręczenia z 22 maja 2013 r.	zobowiązanie do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych	do 4,1 mln EUR do 22 listopada 2023 r.
Przystanek mBank	umowy gwarancji czynszu zawarte w dniu 19 grudnia 2017 r.	zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących sprzedawanej spółki lub sprzedającego; zobowiązanie do naprawienia szkody z tytułu przekazania powierzchni najemcom, usuwania usterek oraz inne zapewnienia i zobowiązania określone w umowie sprzedaży i dokumentach transakcyjnych	Kwota poręczenia ograniczona: (i) do kwoty 9 mln EUR przez okres 3 (trzech) lat od dnia podpisania umowy przyrzeczonej i w zakresie całości zobowiązań wskazanych w umowie poręczenia, (ii) 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, (iii) 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.
Wronia 31	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 Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. 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 Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. za szkody poniesione przez kupującego, w sytuacji gdy zapewnienia Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. złożone w umowie sprzedaży okażą się nieprawdziwe;	11,1 mln EUR do: (i) 26 października 2020 r. - (w odniesieniu do gwarancji innych sprzedawców); (ii) 31 grudnia 2025 r. - (w odniesieniu do gwarancji podatkowych sprzedawcy); (iii) 6 miesięcy po procedurze zainicjowanej przez m. st. Warszawa Wola, sygn. UD-XVII-WGN-GN.6725.29.2018 (ATO jest ostatecznie rozstrzygnięte, tj. ostateczna i niepodlegająca odwołaniu decyzja lub orzeczenie sądu - w odniesieniu do właściwego odszkodowania)
	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.
The Warsaw HUB (Budynek B + Budynek C)	umowa poręczenia z 9 marca 2022 r.	zobowiązania pieniężne sprzedawcy (Ghelamco GP 11 sp. z o.o. The Hub S.K.A.) wynikające z: (i) umowy gwarancji zapłaty czynszu oraz (ii) głównej umowy najmu	13,7 mln EUR do 10 marca 2027 r. 7,4 mln EUR do 10 marca 2025 r.
Prochownia Lomianki	umowa poręczenia z 29 września 2022 r.	zobowiązania pieniężne sprzedawcy (Prima Bud sp. z o.o.) wynikające z: (i) roszczeń LIDL do kupującego w związku z naruszeniem uprawnień LIDL wynikających ze służebności oraz (ii)	1,0 mln PLN do dnia 29 września 2027 r.

Projekt	Umowa/ugoda	Przedmiot poręczenia	Kwota poręczenia
		roszczeń niektórych najemców w związku z niepoprawnym dokonaniem indeksacji czynszów/opłat eksploatacyjnych/opłat marketingowych	
Plac Vogla	umowa poręczenia z 29 listopada 2022 r.	(i) zapewnienia sprzedawcy (Ghelamco Plac Vogla sp. z o.o.) w zakresie majątkowych praw autorskich przenoszonych na kupującego w ramach transakcji oraz zobowiązania pieniężne względem kupującego tytułem zwrotu kosztów prowadzenia sporu w przedmiocie tych majątkowych praw autorskich, a także (ii) zobowiązania pieniężne względem kupującego wynikające z roszczeń jednego z najemców w związku z indeksacją czynszu lub opłat marketingowych	400 tys. PLN do dnia 29 listopada 2027 r.
RAZEM (w EUR)			45.324.983 EUR
RAZEM (w PLN)			196.053.600 PLN

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 82.

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Data pierwszego powołania do Zarządu	Data upływu obecnej kadencji
1.	Paul Gheysens	Prezes Zarządu	14 kwietnia 2023 r.	czas nieoznaczony
2.	Michael Gheysens	Członek Zarządu	14 kwietnia 2023 r.	czas nieoznaczony
3.	Marie-Julie Gheysens	Członek Zarządu	14 kwietnia 2023 r.	czas nieoznaczony
4.	Christiaan Willy M. Heggerick	Członek Zarządu	14 kwietnia 2023 r.	czas nieoznaczony
5.	Jarosław Zagórski	Członek Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony
6.	Jarosław Jukiel	Członek Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony
7.	Joanna Krawczyk-Nasiłowska	Członek Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony
8.	Damian Woźniak	Członek Zarządu	20 czerwca 2011 r.	czas nieoznaczony
9.	Arnold Neuville	Członek Zarządu	1 grudnia 2011 r. do 30 września 2013 r. oraz od 10 listopada 2015 r.	czas nieoznaczony
10.	Jarosław Fiutowski	Członek Zarządu	1 października 2021 r.	czas nieoznaczony
11.	Rafał Gierczak	Członek Zarządu	14 kwietnia 2023 r.	czas nieoznaczony

Źródło: Emitent.

Członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki w siedzibie Emitenta, pod adresem 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 zawartych umów o pracę, z zastrzeżeniem, że nie zostały zawarte umowy o pracę z Panem Paulem Gheysens, Panią Marie-Julie Gheysens, Panem Michaëlem Gheysens, Panem Christiaanem Heggerick.

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

Paul Gheysens

Prezes Zarządu Emitenta, założyciel i właściciel Grupy Ghelamco

Pan Paul Gheysens jest założycielem i właścicielem Grupy Ghelamco, która została przez niego założona w Belgii w roku 1985 jako generalny wykonawca projektów nieruchomościowych. Pod jego przywództwem, Grupa Ghelamco rozszerzyła działalność – wchodząc, obok rynku belgijskiego, na początku lat dziewięćdziesiątych również na rynek polski, a następnie na m.in. rynek brytyjski i francuski, jak również rozszerzając zakres swojej działalności, stając się czołowym europejskim inwestorem i deweloperem działającym głównie na rynku projektów biurowych, usługowych, mieszkaniowych, handlowych oraz magazynowych. Obecnie pełni funkcję Prezesa Zarządu Grupy Ghelamco.

Michael Gheysens

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor Zarządzający Ghelamco w Belgii

Pan Michael Gheysens związany jest z Grupą Ghelamco od 2007 roku. Obecnie pełni funkcję Dyrektora Zarządzającego Ghelamco w Belgii. Poprzednio zajmował pozycję menedżera projektu (project manager) oraz starszego menedżera rozwoju (senior development manager). W 2007 roku ukończył Uniwersytet w Brukseli (Hogeschool-Universiteit Brussel).

Marie-Julie Gheysens

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor Zarządzający Ghelamco w Wielkiej Brytanii

Pani Marie-Julie Gheysens dołączyła do Grupy Ghelamco w październiku 2019 roku, od kwietnia 2020 roku związana jest z Ghelamco w Wielkiej Brytanii. Wcześniej zajmowała stanowiska analityka finansowego w CBRE Capital Advisors w Nowym Jorku oraz analityka inwestycyjnego dewelopera EDYN. Ukończyła Regent University (na kierunku stosunki międzynarodowe), studiowała również w Hiszpanii i Francji, ponadto ukończyła CASS Business School (obecnie Bayes Business School) na kierunku inwestowanie w nieruchomości (Real Estate Investment). Obecnie pełni funkcję Dyrektora Zarządzającego Ghelamco w Wielkiej Brytanii.

Christiaan Willy M. Heggerick

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor Operacyjny Grupy Ghelamco

Pan Christiaan Willy M. Heggerick związany jest z Grupą Ghelamco od stycznia 2006 roku. Obecnie pełni funkcję Dyrektora Operacyjnego Grupy Ghelamco. Przed dołączeniem do Ghelamco, zajmował pozycję Dyrektora Finansowego w spółce Non-Woven Company (w latach 1980-2001) oraz Dyrektora Zarządzającego w spółce Plastic Company (w latach 2002-2005). W roku 1980 ukończył PIHO (Provinciaal Instituut voor Hoger Onderwijs) w Gandawie (Belgia) na kierunku ekonomicznym (Economics - Tax, Accounting and Finance).

Jarosław Zagórski

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor Zarządzający Ghelamco w Polsce

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. W dniu 14 kwietnia 2023 roku objął stanowisko Dyrektora Zarządzającego Ghelamco w Polsce, zastępując na tym stanowisku Jeroena van der Toolena. Jarosław Zagórski jest odpowiedzialny za strategię biznesową i całokształt działań operacyjnych Ghelamco w Polsce. Specjalizuje się w komercjalizacji i rozwoju projektów deweloperskich, sprzedaży oraz marketingu nieruchomości biurowych i proptechu.

Wcześniej sprawował funkcję Dyrektora Handlowego i Rozwoju i odpowiadał w Grupie Gwaranta za strategię i rozwój sektora nieruchomości komercyjnych firmy oraz nadzór nad całościową realizacją projektów.

Jarosław Zagórski jest absolwentem Wyższej Szkoły Zarządzania w Warszawie.

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu Emitenta i Dyrektor Finansowy Grupy Gwaranta w Polsce

Z Grupą Gwaranta jest związany od 2003 roku. Odpowiada za finanse Grupy Gwaranta w Polsce oraz nadzór nad działem finansowo-księgowym. 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.

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

Z Grupą Gwaranta jest związana od 2008 roku, doradza we wszystkich aspektach prawnych związanych z działalnością grupy na terytorium Polski oraz pozostałych krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Przed rozpoczęciem pracy w Grupie Gwaranta, 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 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. 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).

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 30-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).

Jarosław Fiutowski

Członek Zarządu Emitenta i Zastępca Dyrektora Technicznego

Z Grupą Ghelamco związany jest od 2008 roku. Od 2011 do 2019 roku pełnił funkcję Kierownika Kontraktu w spółkach projektowych Grupy Ghelamco w Polsce. Był odpowiedzialny za realizację między innymi takich projektów jak: Mokotów Nova, Senator, Łopuszańska Business Park, T-Mobile Office Park, Wołoska 24, Warsaw Unit, .big. Od 2019 roku pełnił funkcję Zastępcy Dyrektora Technicznego. W Zarządzie Emitenta jest odpowiedzialny za nowy obszar dotyczący zrównoważonego rozwoju inwestycji.

Od 2002 roku jest absolwentem Politechniki Warszawskiej na Wydziale Inżynierii Środowiska.

Rafał Gierczak

Członek Zarządu Emitenta i Kierownik Działu Zarządzania Aktywami.

Z Grupą Ghelamco związany jest od 2018 roku. Od 2018 roku pełni funkcję Head of Asset Management (Kierownik Działu Zarządzania Aktywami). Odpowiadał za zarządzanie takimi obiektami jak Warsaw Spire, Wołoska 24, The Warsaw HUB, Warsaw UNIT. Aktywnie uczestniczył również w procesach sprzedaży nieruchomości z portfela Ghelamco. Z rynkiem nieruchomości jest związany od 2006 roku, wcześniej pracował dla izraelskiego dewelopera i funduszu nieruchomościowego. Do roku 2004 pracował w firmie doradczej PricewaterhouseCoopers (obecnie PwC). W Zarządzie Emitenta jest odpowiedzialny za zarządzanie aktywami, sprzedaż projektów oraz nadzór nad działem zajmującym się rozwojem i sprzedaż projektów mieszkaniowych.

Od 1999 roku jest absolwentem Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. Jest członkiem CCIM (*Certified Commercial Investment Member*), RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) oraz Międzynarodowej Organizacji Zrzeszającej Specjalistów z Zakresu Finansów i Rachunkowości (*ACCA - Association of Chartered Certified Accountants*).

2. Rada Nadzorca

Rada Nadzorcza jest organem nadzorczym Emitenta. Rada nadzorcza składa się z 3 do 5 członków powoływanych i odwoływanych przez Zgromadzenie Wspólników i sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta we wszystkich dziedzinach jego działalności. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na czas nieokreślony. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy powoływanie i odwoływanie członków Komitetu Audytu zgodnie z przepisami Ustawy o Biegłych Rewidentach, ustalanie zasad oraz wysokości wynagrodzenia członków Zarządu, udzielanie zgody Zarządowi na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego, reprezentowanie Emitenta w umowie lub sporze z członkiem Zarządu, wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Emitenta oraz uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

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

Tabela 83.

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

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 ponad 30 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”, a także programu dla wyższej kadry zarządzającej The Prince of Wales's Business & Sustainability Programme w Cambridge Institute for Sustainability Leadership. 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., a od 2020 roku przewodniczącą Rady Nadzorczej mBanku S.A. Od 2017 roku jest Członkiem Komitetu Audytu przy United Nations World Food Program – WFP. W latach 2019-2021 pełniła funkcję Członka Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu spółki Budimex S.A. Obecnie, od 2021 roku zasiada w radzie nadzorczej Grupy Pracuj S.A., gdzie przewodniczy Komitetowi Audytu Rady Nadzorczej. W swojej roli członka Komitetów Audytu jednostek zainteresowania publicznego, 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:

- (a) 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;
- (b) Badanie rzetelności informacji finansowych publikowanych przez spółkę, w szczególności przegląd zasadności i ciągłości zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę i jej grupę kapitałową;
- (c) Omówienie transakcji i zdarzeń wyjątkowych czy złożonych, jak odzwierciedlono je w księgach spółki;
- (d) Przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej wynikających z nowych regulacji lub nowych zdarzeń w spółce;
- (e) Przegląd systemu rachunkowości zarządczej;
- (f) Monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej przez audytora zewnętrznego.

Od 2005 roku jest Członkiem Polskiego Instytutu Dyrektorów, który był inicjatorem i promotorem Dobrych Praktyk spółek notowanych 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 Kapitulce Konkursu GPW na najlepsze oświadczenie spółki giełdowej o ładzie korporacyjnym. W 2019 roku otrzymała nagrodę Osobowość Corporate Governance. W 2023 roku została członkiem ciała doradczego dla Komisji Europejskiej Platform on Sustainable Finance.

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 84.

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Data pierwszego powołania do Komitetu Audytu	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

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

Nadzór, kontrola wewnętrzna, zarządzanie ryzykiem oraz audyt wewnętrzny są przeprowadzane przez Zarząd przy współdziałaniu 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:

- (a) monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej;
- (b) monitorowania skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej;
- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) 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;
- (f) 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;
- (g) 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;
- (h) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawach dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich; oraz
- (i) 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.:

- (a) sporządzanie bilansów, sprawozdań finansowych i raportów z wykorzystania środków z emisji obligacji (poprzez weryfikację poprawności sporządzenia wybranego sprawozdania czy raportu);
- (b) wyliczenia 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 Nadzorcza, 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 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.

Audytory zewnętrzni Emitenta wydał opinię bez zastrzeżeń do sprawozdania finansowego sporządzonego przez Emitenta za rok 2022 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 kontroluje 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;
- 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, wycyfywać 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.

Na Dzień Prospektu w skład zarządu Gwaranta wchodzi czterech dyrektorów.

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

Tabela 85.

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja	Data pierwszego powołania do Zarządu	Data upływu obecnej kadencji
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 i członek Zarządu Granbero Holdings Limited

Z Grupą Gwaranta jest związany od dnia 22 listopada 2012 r. Odpowiada za całość działalności Gwaranta, w tym za kwestie prawne i finansowe. 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 Limited

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 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej łącznej kwoty 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) na podstawie uchwały wspólnika Emitenta i uchwały zarządu Emitenta z dnia 1 czerwca 2023 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 250.000.000 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 1 czerwca 2023 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 („**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.

Jeżeli dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym nie będzie możliwe, Emitent będzie występował z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez GPW.

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, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii będą zawierać każdorazowo m.in. następujące dane: oznaczenie serii, przewidywany Dzień Emisji, Dzień lub Dni Płatności Odsetek, Dzień Ostatecznego Wykupu, liczbę Obligacji emitowanych w danej serii oraz łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych w danej serii. Dodatkowo w zależności od rodzaju oprocentowania Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii będą określone odpowiednio: Marża i Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu lub Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu. Ponadto Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać uprawnienie Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji oraz wskazywać Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu.

Warunki Ostateczne Danej Serii, ustalone Decyzją Emisyjną dla danej serii Obligacji stanowią warunki ostateczne w rozumieniu art. 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 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

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

Jeżeli nie będzie możliwe dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst, Emitent będzie występował o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu 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 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 ust. 1 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 Danej Serii Obligacji. 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 (przy czym poręczenie Granbero Holdings Limited udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 25 września 2023 r. pomiędzy Granbero Holdings Limited, 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 tym Obligacji) („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.

W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie poręcza wierzytelności przysługujące każdorazowym Obligatariuszom, z tytułu zapłaty wszelkich Kwot Płatności wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 450.000.000 PLN (słownie: czterysta pięćdziesiąt 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, zobowiązuje 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 450.000.000 PLN (słownie: czterysta pięćdziesiąt milionów).

Zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji, istnieje możliwość zmiany Gwaranta (patrz: pkt. 3.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji). W przypadku przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta („Zmiana Gwaranta”):

- (A) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, ale mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, nowy Gwarant w dniu takiego przeniesienia udzieli Poręczenia, które stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Poręczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited) zabezpieczenie wierzytelności przysługujących każdorazowym Obligatariuszom, przy czym dotychczasowy Gwarant (Granbero Holdings Limited) oraz nowy Gwarant odpowiadać będą jak współdłużnicy solidarni;
- (B) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta; nowy Gwarant w dniu takiego przeniesienia udzieli Poręczenia, które stosownie do decyzji Emitenta (i) zastąpi Poręczenie ustanowione przez Granbero Holdings Limited, lub (ii) stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Poręczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited) zabezpieczenie wierzytelności przysługujących każdorazowym Obligatariuszom, przy czym dotychczasowy Gwarant (Granbero Holdings Limited) oraz nowy Gwarant odpowiadać będą jak współdłużnicy solidarni.

Nowy Gwarant zobowiąże się, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub nowego 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 wskazanej w pkt 3.4.2 powyżej.

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.

Emitent opublikuje raport przedstawiający planowane zmiany w strukturze Grupy Ghelamco nie później niż na 45 dni przed planowaną Zmianą Gwaranta.

W przypadku braku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu uzyskania zgody na Zmianę Gwaranta, albo w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zwołane w celu uzyskania zgody na Zmianę Gwaranta takiej zgody nie udzieli zaś Emitent nie poinformuje o rezygnacji ze Zmiany Gwaranta, raport o planowanej Zmianie Gwaranta uprawniać będzie każdego Obligatariusza do doręczenia Emitentowi najpóźniej w dniu publikacji przez Emitenta raportu o dokonaniu Zmiany Gwaranta pisemnego żądania (z kopią dla podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek oraz dla Administratora Zabezpieczeń) wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. W przypadku, gdy zwołane zostało Zgromadzenie Obligatariuszy w celu uzyskania zgody na Zmianę Gwaranta, publikacja przez Emitenta raportu o dokonaniu Zmiany Gwaranta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 7 Dni Roboczych od daty podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie Zmiany Gwaranta.

Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) załączyć do żądania świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu. Doręczenie takiego żądania oraz dokonanie Zmiany Gwaranta powoduje, że Wartość Nominalna Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza powiększona o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia dokonania płatności winna być zapłacona w najbliższym Dniu Płatności Odsetek bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami, za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego podmiotu prowadzącego Rachunek.

Podjęcie decyzji o rezygnacji ze Zmiany Gwaranta lub niemożliwość dokonania Zmiany Gwaranta przed najbliższym Dniem Płatności Odsetek przypadającym po złożeniu przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu powoduje, iż Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego opublikowania raportu (nie później niż na 7 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek) o rezygnacji ze Zmiany Gwaranta, albo raportu o planowanym nowym terminie Zmiany Gwaranta, oraz do niezwłocznego zwrotu otrzymanych świadectw depozytowych, zaś złożone żądania wcześniejszego wykupu wygasają.

Ogłoszenie nowego planowanego terminu Zmiany Gwaranta przeprowadzonej bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy upoważnia każdego Obligatariusza do doręczenia Emitentowi w terminie najbliższych 3 miesięcy, liczonych od daty ogłoszenia pisemnego żądania (z kopia dla podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek oraz dla Administratora Zabezpieczeń) wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) załączyć do żądania świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu. Doręczenie takiego żądania powoduje, że Wartość Nominalna Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza powiększona o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia dokonania płatności winna być niezwłocznie zapłacona (nie później niż w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia doręczenia pisemnego żądania opisanego powyżej) bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami, za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego podmiotu prowadzącego Rachunek.

Dokonanie Zmiany Gwaranta pomimo braku uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie stanowi naruszenia Warunków Emisji, jeżeli Obligacje posiadane przez Obligatariuszy żądających wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z planowaną zmianą Gwaranta wykupione zostaną najpóźniej w terminach wskazanych w niniejszym punkcie.

Dla uniknięcia wątpliwości, Zmianę Gwaranta, o której mowa w lit. B powyżej stanowić będzie także transgraniczne połączenie się Gwaranta (Granbero Holdings Limited) z Podmiotem Zależnym Gwaranta z siedzibą w państwie, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, w sytuacji jeśli podmiot ten będzie podmiotem przejmującym, zaś Gwarant będzie podmiotem przejmowanym, albo gdy połączenie skutkować będzie zawiązaniem nowej spółki.

Zmiany Gwaranta w rozumieniu powyższych postanowień nie stanowi w szczególności:

1. transgraniczne przeniesienie siedziby Gwaranta (Granbero Holdings Limited) do innego państwa, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty; lub
2. transgraniczne połączenie się Gwaranta (Granbero Holdings Limited) z Podmiotem Zależnym Gwaranta z siedzibą w państwie, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty (w sytuacji jeśli Gwarant będzie podmiotem przejmującym).

Każdy Obligatariusz z chwilą udzielenia Poręczenia przez innego Gwaranta niż Granbero Holdings Limited będzie wierzycielem z tytułu tego Poręczenia.

Świadczenia niepieniężne

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Element pochodny zawarty w konstrukcji odsetek z tytułu Obligacji

Wartość inwestycji w Obligacje nie zależy od wartości instrumentu bazowego. Konstrukcja odsetek z tytułu Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.

Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują, że pewne uprawnienia lub obowiązki Emitenta lub Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii zależeć mogą od decyzji Obligatariuszy podjętych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Tryb podejmowania decyzji oraz zasady dotyczące zwoływania Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik 1 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 wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

Agent 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. W takim przypadku, nominalna stopa procentowa stanowić będzie sumę wskazanych w Warunkach Ostatecznych Danej Serii Obligacji (i) Marży oraz (ii) Stopy Bazowej.

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. Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidują, że Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji danej serii przed Dniem Ostatecznego Wykupu, wcześniejszy wykup Obligacji nie będzie miał wpływu na realizację Zielonych Projektów finansowanych z wykorzystaniem środków z emisji Obligacji.

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:

$$= \times R_n = \frac{m * O}{N} \times 100\%$$

gdzie:

- m** oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku
- R_n** oznacza rentowność nominalną
- N** oznacza Wartość Nominalną
- O** oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy

Dokładne obliczenie rentowności Obligacji w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy dla Obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jest niemożliwe, z uwagi na niestały składnik oprocentowania Obligacji, którym jest Stopa Bazowa.

Reprezentacja posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

Zgodnie z Warunkami Emisji, reprezentacją ogółu obligatariuszy uprawnionych z Obligacji danej Serii lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust 2 Ustawy o Obrocie, jest Zgromadzenie Obligatariuszy. Kompetencje, tryb podejmowania decyzji oraz zasady dotyczące zwoływania Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w Warunkach Emisji, w tym w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym Załącznik 1 do Podstawowych Warunków Emisji.

Spodziewana data emisji

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, w szczególności art. 8 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach, 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.

Przestrzeganie wymogów dotyczących oferowania Obligacji klientom

Podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji będą przestrzegać i stosować się do przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji będą dokonywać oceny odpowiedniości instrumentów finansowych w oferowaniu, których pośredniczą oraz, że dokonując takiej oceny będą brać pod uwagę m.in. indywidualną sytuację finansową Inwestorów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym oraz cele inwestycyjne;
- b) podmioty biorące udział w oferowaniu Obligacji określą grupę docelową dla Obligacji, przez co rozumie się grupę docelową nabywców Obligacji, z których potrzebami, cechami lub celami Obligacje są zgodne;
- c) jeśli Inwestor znajduje się poza grupą docelową Obligacji, pracownicy podmiotów biorących udział w oferowaniu Obligacji nie będą aktywnie oferować mu nabycia Obligacji, nabycie lub objęcie przez Inwestora znajdującego się poza grupą docelową Obligacji, może nastąpić wyłącznie z własnej inicjatywy Inwestora, o ile jest to zgodne z regulacjami danego podmiotu biorącego udział w oferowaniu Obligacji;

- d) w przypadku, gdy Inwestor znajduje się w grupie negatywnej Obligacji, aktywne oferowanie Obligacji temu Inwestorowi będzie niedozwolone; nabycie lub objęcie przez Inwestora znajdującego się w grupie negatywnej, może nastąpić wyłącznie z własnej inicjatywy Inwestora, o ile jest to zgodne z regulacjami danego podmiotu biorącego udział w oferowaniu Obligacji.

WARUNKI OFERTY

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent oferuje do 250.000.000 Obligacji o wartości nominalnej 100 PLN każda, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF.

Prospekt wraz z Warunkami Ostatecznymi Danej Serii 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 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 Warunkami Ostatecznymi 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 Obligacje będą emitowane (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*).

Oferta Obligacji nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji lub na Białorusi ani innych podmiotów objętych ograniczeniami w oferowaniu wynikających z przepisów Rozporządzenia Rady (UE) 2022/328 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, Rozporządzenia Rady (UE) 2022/398 z dnia 9 marca 2022 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 765/2006 dotyczące środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy oraz odpowiednich przepisów krajowych.

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. Zwraca się uwagę, iż nabywanie i posiadanie przez nierezydentów Obligacji może podlegać

ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w krajach pochodzenia tych nierezydentów.

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. 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 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. 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 3 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 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 tego 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 złożone na piśmie 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 potrąceń.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przysługuje jedynie 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 okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

Suplement zawierać będzie szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu, w tym informację o dacie, do której przysługiwać będzie 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 sytuacji, w której termin do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu upływa w dniu stanowiącym przewidywany termin przydziału wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, lub po takim dniu, Emitent dokona przydziału Obligacji danej serii po przewidywanym terminie przydziału.

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 dacie 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 lub wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Warunki Ostateczne Danej Serii mogą przewidywać, że zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych powinny być opłacone najpóźniej w dacie 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. Nierozliczone 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 prowizje z tytułu złożenia zapisu na Obligacje.

Niedokonanie przez Inwestora Indywidualnego pełnej wpłaty na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego złożonego zapisu.

Przydział Obligacji

Po upływie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, określonego 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. Zasady przeprowadzania redukcji Obligacji danej serii określone zostaną w Warunkach Ostatecznych Danej Serii.

W szczególnych okolicznościach, przykładowo przy dużej redukcji zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii złożony przez Inwestora może skutkować tym, iż liczba Obligacji wynikała z alokacji takiemu Inwestorowi będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, w związku, z czym Inwestorowi takiemu 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.

Inwestor może powziąć informację o liczbie przydzielonych mu Obligacji w podmiocie prowadzącym jego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy zgodnie z odpowiednim regulaminem działania tego podmiotu. Zwraca się uwagę Inwestorom, że nie będą do nich wystosowywane pisma informujące o dokonanych przydziałach, chyba że taką opcję przewiduje regulamin firmy inwestycyjnej, w której Inwestor złożył zapis (przy czym 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*). W szczególności, możliwe jest, że rozpoczęcie obrotu Obligacjami nabytymi przez Inwestora może zacząć się przed powzięciem przez niego informacji o liczbie przydzielonych Obligacji, bowiem rozpoczęcie obrotu Obligacjami nie jest uzależnione od przekazania subskrybentom informacji o liczbie przydzielonych im Obligacji. Z uwagi na powyższe zaleca się Inwestorom skontaktowanie się z podmiotami prowadzącymi ich Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w celu uzyskania informacji o wielkości przydziału.

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 potrąceń.

Cena

Informacja o Cenie Emisyjnej 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. 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 mogłyby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub (v) nagle i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy Gwaranta.

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

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 niedojszcju 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 niedojszcju emisji do skutku może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Prawa pierwokupu do subskrypcji papierów wartościowych

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu lub prawo do subskrypcji papierów wartościowych.

Plasowanie i gwarantowanie

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

Po odliczeniu kosztów emisji Emitent przeznaczy wpływy z każdej emisji Obligacji na sfinansowanie Zielonych Projektów realizowanych przez Spółki Projektowe, w tym poprzez udzielanie pożyczek na realizację nowych Zielonych Projektów oraz refinansowanie tych projektów, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych udzielonych Spółkom Projektowym realizującym Zielone Projekty, lub na przykład poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu Istniejących Obligacji, z których środki zostały wykorzystane na sfinansowanie Zielonych Projektów, mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta. Wpływy z emisji mogą pośrednio lub bezpośrednio być wydatkowane na finansowanie jedynie Zielonych Projektów (w rozumieniu Podstawowych Warunków Emisji).

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.

Jeżeli nie będzie możliwe dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst, Emitent podejmie starania w celu wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu w ramach Catalyst.

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 albo wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez GPW. 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 zawarła 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 (art. 4a Ustawy o PIT).

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 zryczałtowanemu.

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 i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach (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.

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.

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT, w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 (zob. definicję „Podmioty powiązane” poniżej) oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane

do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją. Ponadto, zgodnie z art. 41 ust. 12d Ustawy o PIT, w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i ust. 10, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a.

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 o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, 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 (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 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, 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). Podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych w Polsce są osoby prawne i spółki kapitałowe w organizacji. Przepisy ustawy mają również zastosowanie do jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, z wyjątkiem przedsiębiorstw w spadku i spółek niemających osobowości prawnej, przy czym podatnikami są także:

- 1) spółki komandytowe i spółki komandytowo-akcyjne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) niektóre spółki jawne mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wspólnikami spółki jawnej nie są wyłącznie osoby fizyczne oraz spółka jawna nie złoży stosownych informacji do właściwego naczelnika urzędu skarbowego;
- 3) spółki niemające osobowości prawnej mające siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 1 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o CIT, podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągły bieżące sprawy tego podatnika na podstawie w szczególności:

- 1) umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego dokumentu regulujących założenie lub funkcjonowanie tego podatnika, lub
- 2) udzielonych pełnomocnictw, lub
- 3) powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT (zob. definicję „Podmioty powiązane” poniżej).

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. Pomimo, że co do zasady podatek z 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 z źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zgodnie z art. 26 ust. 2b Ustawy o CIT, w przypadku i w zakresie określonych w ust. 2a do poboru podatku są obowiązane podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

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) osiągane na terytorium Polski przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z m.in.:

- 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 i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych

udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50 procent wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej 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) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- g) 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.

W związku z powyższym dochody z odsetek (dyskonta) od Obligacji traktowane są jako polskie źródło dochodów i podlegają opodatkowaniu w Polsce.

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 ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania. Zgodnie bowiem z art. 26 ust. 1aa Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od: 1) listów zastawnych; 2) 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 Rzeczypospolitej Polskiej lub 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.

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).

Płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru lub pobrania podatku według stawki niższej niż krajowa. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

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, są obowiązane jako płatnicy pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Zgodnie z art. 26 ust. 7 Ustawy o CIT, wypłata, oznacza wykonanie zobowiązania w jakiegokolwiek formie, w tym poprzez zapłatę, potrącenie lub kapitalizację odsetek. 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, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 (zob. definicję „Podmioty powiązane” poniżej). Ustawy o CIT płatnika z podatnikiem. W przypadku osób fizycznych zastosowanie będzie miał zaś art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym, płatnicy, o których mowa w art. 41 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-13, 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, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązanie w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT (zob. definicję „Podmioty powiązane” poniżej) płatnika z podatnikiem.

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. Obowiązek ten spoczywa także na 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.

Zgodnie z art. 26 ust. 2ca Ustawy o CIT, w przypadku, o którym mowa w ust. 2c, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 (zob. definicję „Podmioty powiązane” poniżej) oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 2e, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych informacją. Podobne przepisy dotyczące wypłat odsetek na rzecz osób fizycznych zawiera art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT.

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 niepobraniem 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 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, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

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).

Zgodnie z art. 26 ust. 1m ustawy o CIT, w przypadku gdy podmioty, o których mowa w art. 26 ust. 1 ustawy o CIT, dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 (tj. w wykazie krajów i terytoriów, stosujących szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis art. 26 ust. 1 ustawy o CIT stosuje się odpowiednio.

Zwolnienie z podatku dochodowego dochodów z odsetek uzyskanych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

W określonych przypadkach dochody (przychody), o których mowa poniżej (w tym w szczególności z odsetek), uzyskiwane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają zwolnieniu od podatku dochodowego od osób prawnych.

Zwolnione od podatku są dochody (przychody) z tytułu m.in. odsetek, z praw autorskich lub praw pokrewnych, z praw do projektów wynalazczych, znaków towarowych i wzorów zdobniczych, w tym również ze sprzedaży tych praw, z należności za udostępnienie tajemnicy receptury lub procesu produkcyjnego, za użytkowanie lub prawo do użytkowania urządzenia przemysłowego, w tym także środka transportu, urządzenia handlowego lub naukowego, za informacje związane ze zdobytym doświadczeniem w dziedzinie przemysłowej, handlowej lub naukowej (know-how) uzyskiwane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, jeżeli spełnione są łącznie w szczególności następujące warunki (wynikające z art. 21 Ustawy o CIT):

- uzyskującym przychody jest spółka podlegająca w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągnięcia;
- spółka uzyskująca przychody na podstawie tytułu własności posiada bezpośrednio nie mniej niż 25% udziałów (akcji) w kapitale spółki wypłacającej (alternatywnie: spółka wypłacająca na podstawie tytułu własności posiada bezpośrednio nie mniej niż 25% udziałów (akcji) w kapitale spółki uzyskującej przychody);
- spółka uzyskująca przychody jest rzeczywistym właścicielem należności (alternatywnie: rzeczywistym właścicielem może być zagraniczny zakład spółki uzyskującej przychody, jeżeli dochód osiągnięty w następstwie uzyskania tych należności podlega opodatkowaniu w tym państwie członkowskim Unii Europejskiej, w którym ten zagraniczny zakład jest położony);
- spółka uzyskująca dochody (przychody) posiada udziały (akcje) w ilości określonej powyżej nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Zwolnienie ma również zastosowanie w przypadku, gdy wymagany okres dwóch lat upływa po dniu uzyskania dochodów (przychodów). W wypadku jednak niedotrzymania powyższego warunku, spółka korzystająca ze zwolnienia będzie obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, w wysokości 20% dochodów (przychodów);
- spółka uzyskująca dochody (przychody) nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia i pod warunkiem uzyskania od takiej spółki przez wypłacającego należności pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności powyższy warunek został spełniony (art. 26 ust. 1f Ustawy o CIT);
- miejsce siedziby spółki zagranicznej uzyskującej dochody zostanie udokumentowane dla celów podatkowych certyfikatem rezydencji wydanym przez właściwy organ zagranicznej administracji podatkowej (art. 26 ust. 1c pkt 1 Ustawy o CIT).

Jednocześnie, zwolnienie to stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innej ratyfikowanej umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska,

do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego innego niż Rzeczpospolita Polska państwa, w którym podatnik ma swoją siedzibę lub w którym dochód został uzyskany (art. 22b Ustawy o CIT).

Przepisu art. 21 ust. 3 Ustawy o CIT nie stosuje się, jeżeli skorzystanie ze zwolnienia określonego w tym przepisie było: sprzeczne w danych okolicznościach z przedmiotem lub celem tego przepisu;

głównym lub jednym z głównych celów dokonania transakcji lub innej czynności albo wielu transakcji lub innych czynności, a sposób działania był sztuczny

(art. 22c ust. 1 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 22c ust. 2 Ustawy o CIT, 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 powyżej, nie zalicza się celu skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 3 Ustawy o CIT, sprzecznego z przedmiotem lub celem tego przepisu.

Stosowanie zwolnienia, o którym mowa powyżej, może podlegać obowiązkom dokumentacyjnym oraz może podlegać ograniczeniom wynikającym z art. 26 Ustawy o CIT, które zostały opisane w punkcie: „Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności do podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce będących podmiotami powiązanymi”.

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności do podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce będących podmiotami powiązanymi

Zgodnie z art. 26 ust. 2e ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego przekracza łącznie 2.000.000 PLN w roku podatkowym wypłacającego na rzecz tego samego podatnika, 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”). Na potrzeby tej regulacji, przez podmioty powiązane rozumie się podmioty powiązane zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT (zob. definicję „Podmioty powiązane” poniżej) (art. 26 ust. 2ea Ustawy o CIT).

Powyższa zasada nie ma zastosowania do podmiotów będących podatnikami, o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, tj. do polskich rezydentów podatkowych (Art. 26 ust. 2eb Ustawy o CIT).

Jeżeli jednak doszło do wypłaty należności, która bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych nie została zakwalifikowana do należności wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1, przepis ust. 2e stosuje się odpowiednio (Art. 26 ust. 2ec Ustawy o CIT).

Ponadto, zgodnie z art. 26 ust. 2ed Ustawy o CIT, w przypadku, o którym mowa w ust. 2c, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w ust. 2e, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2a.

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 Pobrania 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.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości, a w przypadku gdy jednostką kieruje organ wieloosobowy – wyznaczona osoba wchodząca w skład tego organu, przy czym nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika (art. 26 ust. 7b ustawy o CIT). Oświadczenie płatnik jest obowiązany złożyć do organu podatkowego wskazanego w art. 28b ust. 15, nie później niż ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do przekroczenia kwoty określonej w ust. 2e, przy czym wykonanie tego obowiązku po dokonaniu wypłaty nie zwalnia płatnika z obowiązku dochowania należytej staranności przed jej dokonaniem (Art. 26 ust. 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.

Ograniczenie, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT nie ma zastosowania w przypadku wydania tzw. opinii o stosowaniu preferencji. Zgodnie z art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT wypłacona podatnikowi w obowiązującym u płatnika roku podatkowym przekracza kwotę, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami mogą nie pobrać podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosować stawkę wynikającą z takiej umowy bądź zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 3 lub art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT, na podstawie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy o CIT, organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze wydaje opinię o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego, od wypłacanych na rzecz podatnika należności, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, lub stosowaniu stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową (opinia o stosowaniu preferencji), jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o opinię o stosowaniu preferencji składany jest elektronicznie. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi - naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o CIT, odmawia się wydania opinii o stosowaniu preferencji w przypadku:

- 1) niespełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- 3) istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a Ordynacji podatkowej, środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o CIT;
- 4) istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik, o którym mowa w art. 3 ust. 2 (tj. podatnik podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce), nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. O prawie tym organ podatkowy informuje wnioskodawcę w pouczeniu do odmowy wydania opinii o stosowaniu preferencji (Art. 26b ust. 4 Ustawy o CIT).

Opinię o stosowaniu preferencji wydaje się bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego (Art. 26b ust. 5 Ustawy o CIT).

Opinia o stosowaniu preferencji co do zasady wygasa z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, o ile nie nastąpiła istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania ze zwolnienia. W takim przypadku, Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wskazuje na specjalne zasady wygaśnięcia opinii.

Analogiczne do powyższych zasady obowiązują na gruncie Ustawy o PIT.

Pomimo, iż nie jest to do końca jasne, wydaje się, że w zakresie Art. 26 ust. 2e ustawy o CIT oraz Art. 41 ust. 12 ustawy o PIT Obowiązek Pobrania Podatku nie powinien mieć 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.

Płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru oraz Obowiązku Pobrania Podatku, a więc podatek może zostać pobrany. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii prawa do zwrotu tego podatku.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych wyłącza się stosowanie art. 26 ust. 2e ustawy o CIT do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. wypłat należności w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c ustawy o CIT. Analogiczne rozwiązanie w zakresie wyłączenia zastosowania art. 41 ust. 12 ustawy o PIT w przypadkach o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 ustawy o PIT znajduje się w § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych.

Podmioty powiązane

Zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 5 ustawy o CIT (oraz analogicznie zgodnie z art. 23m ust. 1 pkt 5 ustawy o PIT), powiązania oznaczają relacje, o których mowa w 11a ust. 1 pkt 4 ustawy o CIT (oraz analogicznie zgodnie z art. 23m ust. 1 pkt 4 ustawy o PIT), występujące pomiędzy podmiotami powiązanymi

Zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 4 ustawy o CIT (oraz analogicznie zgodnie z art. 23m ust. 1 pkt 4 ustawy o PIT), podmioty powiązane oznaczają:

- a) podmioty, z których jeden podmiot wywiera znaczący wpływ na co najmniej jeden inny podmiot, lub
- b) podmioty, na które wywiera znaczący wpływ:
 - ten sam inny podmiot lub
 - małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia osoby fizycznej wywierającej znaczący wpływ na co najmniej jeden podmiot, lub
- c) spółkę niebędącą osobą prawną i jej wspólnika, lub,
- ca) spółkę, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 1 ustawy o CIT, i jej komplementariusza, lub
- cb) spółkę, o której mowa w art. 1 ust. 3 lit. 1a ustawy o CIT, i jej wspólnika, lub
- d) podatnika i jego zagraniczny zakład, a w przypadku podatkowej grupy kapitałowej - spółkę kapitałową wchodzącą w jej skład i jej zagraniczny zakład.

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 i praw majątkowych (w tym obligacji). Powyższe umowy podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Umowa zamiany podlega także podatkowi, jeżeli co najmniej jedna z rzeczy znajduje się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Podatnicy mogą złożyć za dany miesiąc zbiorczą deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych, według ustalonego wzoru, oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie do siódmego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy, pod warunkiem że dokonali w danym miesiącu co najmniej trzech czynności cywilnoprawnych obejmujących umowę pożyczki lub umowę sprzedaży rzeczy ruchomych lub praw majątkowych, a ostatnia z tych czynności zostanie dokonana przed upływem 14 dni od dnia dokonania pierwszej z nich (art. 10 ust. 1a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku (art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym

oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest zwolniona z podatku od towarów i usług.

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. W przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy o PIT oraz art. 26 ust. 2c Ustawy o CIT, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy o CIT lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

Danina solidarnościowa

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 urzędом skarbowym 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;
- Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Roczno Sprawozdania Finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.;
- Roczne sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.;
- Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.;
- Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Roczno Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.;
- Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.;
- Raport niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2021 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 7 września 2021 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 rocznych sprawozdań finansowych Emitenta za rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2022 r. i 31 grudnia 2021 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

Badanie Roczno Sprawozdania Finansowego Emitenta (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.) przeprowadziła spółka KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą przy w Warszawie 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. badanie Roczno Sprawozdania Finansowego Emitenta zostały przeprowadzone przez biegłego rewidenta Bartłomieja Lachowicza, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 11003.

Badanie rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.) przeprowadziła spółka KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie 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. badanie rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. zostały przeprowadzone przez biegłego rewidenta Bartłomieja Lachowicza, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 11003.

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta

Badanie Roczno Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta przeprowadziła spółka KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV z siedzibą przy Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, Belgia, podmiot wpisany do rejestru osób prawnych w Brukseli 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 Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV badanie Roczno Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. przeprowadził Filip De Bock, wpisany na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Instytut Biegłych Rewidentów, zgodnie z przepisami unijnymi.

Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. przeprowadziła spółka KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV z siedzibą przy Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, Belgia, podmiot wpisany do rejestru osób prawnych w Brukseli 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 Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. przeprowadził Filip De Bock, wpisany na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Instytut Biegłych Rewidentów, 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, Globalnym Koordynatorem oraz firmą inwestycyjną pośredniczącą w ofercie publicznej 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 5% 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 Agent ds. Obliczeń nie jest uzależnione od wielkości środków, jakie Emitent pozyska w ramach przeprowadzonej Oferty.

Doradca prawny Emitenta

Usługi prawne na rzecz Emitenta w związku z Ofertą i dopuszczeniem Obligacji do obrotu świadczy kancelaria prawna White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie przy 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 Agent Oferującego

Usługi prawne na rzecz Agent Oferującego w związku z Ofertą i dopuszczeniem Obligacji do obrotu świadczy kancelaria prawna Baker McKenzie Krzyżowski i Wspólnicy sp.k z siedzibą w Warszawie przy Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, Polska.

Doradca prawny Agent 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 8.000 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

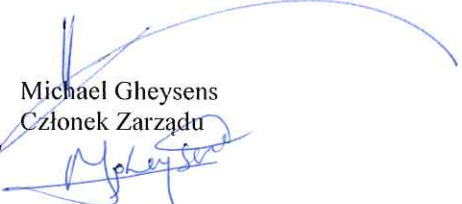
Oświadczenie Emitenta

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.

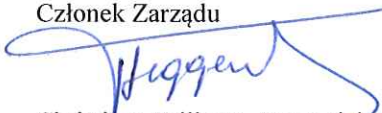
Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym oraz w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.



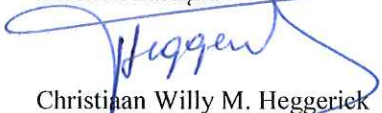
Paul Gheysens
Prezes Zarządu



Michael Gheysens
Członek Zarządu



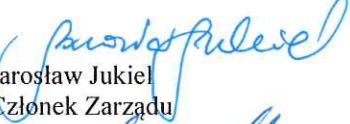
Marie-Julie Gheysens
Członek Zarządu



Christian Willy M. Heggeriek
Członek Zarządu




Jarosław Zagórski
Członek Zarządu




Jarosław Jukiel
Członek Zarządu



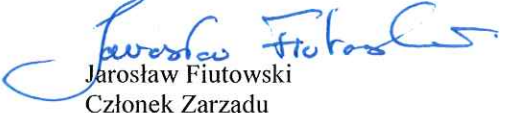
Arnold Neuville
Członek Zarządu



Damian Woźniak
Członek Zarządu



Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu



Jarosław Fiutowski
Członek Zarządu



Rafał Gierczak
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



Frixos Savvides
Dyrektor



Christakis Klerides
Dyrektor

Stavros Stavrou
Dyrektor

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

Frixos Savvides
Dyrektor

Christakis Klerides
Dyrektor



Stavros Stavrou
Dyrektor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stavros Stavrou".

SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Administrator Zabezpieczeń	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, który pełni dla Obligacji emitowanych w ramach Programu funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
Agent ds. Obliczeń	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;
Agent Oferujący	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, pełniąc rolę firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej;
ASO BondSpot	alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot;
ASO GPW	alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW;
BondSpot	BondSpot S.A., spółka akcyjna prowadząca rynek regulowany oraz inne platformy elektronicznego obrotu papierami wartościowymi;
BREEAM	(ang: <i>BRE: Environmental Assessment Method</i>) oznacza certyfikat dostosowany do norm UE, który ocenia budynek całościowo, czyli bada czy dany budynek tworzy przyjazne środowisko pracy ze wszystkimi aspektami. Kryteria brane pod uwagę przy ocenie budynku to: jakość zarządzania procesem budowy jak i już funkcjonującym budynkiem, wpływ na stan zdrowia i samopoczucie użytkowników, zużycie i zapotrzebowanie na energię, dostęp do środków transportu, zużycie wody, użyte materiały, gospodarka odpadami, wykorzystanie gruntu, zagadnienia ekologiczne w odniesieniu do użytkowania gruntu, zanieczyszczenia gruntu;
C&W	Cushman & Wakefield (dawniej DTZ Polska sp. z o.o.);
Catalyst	prowadzony przez GPW system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi na organizowanych przez te podmioty rynkach regulowanych i alternatywnych systemach obrotu;
CC26 FIZ	CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, wykreślony z rejestru funduszy inwestycyjnych w dniu 26 listopada 2015 r.;
CC28 FIZ	CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, wykreślony z rejestru funduszy inwestycyjnych w dniu 21 września 2017 r.;
Cena Emisyjna	cena emisyjna Obligacji danej serii wskazana w Warunkach Ostatecznych Danej Serii;
Decyzja Emisyjna	decyzja Emitenta o emisji danej serii Obligacji w ramach Programu, w ramach której następuje ustalenie Warunków Ostatecznych Danej Serii
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje
Dłużne Papiery Wartościowe	obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe o podobnym charakterze
Dopuszczenie na Rynek Regulowany	dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW
DSCR	wskaźnik pokrycia obsługi długu (ang. <i>debt service coverage ratio</i>)
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, wskazany jest w Warunkach Ostatecznych Danej Serii
Dzień Ostatecznego Wykupu	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii
Dzień Płatności Odsetek	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii
Dzień Prospektu	dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF
Dzień Roboczy	każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji
Dzień Ustalenia Praw	o ile Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, Dzień Roboczy przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności
Dzień Ustalenia Stopy	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

Procentowej	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
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, w którym Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazany w Warunkach Ostatecznych Danej Serii
Dzień Wykupu	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Emitent, Ghelamco Invest	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
EUR, euro	prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej
Europejski Nakaz Zapłaty	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
Ghelamco Poland	Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa
Globalny Koordynator	Agent Oferujący koordynujący przeprowadzenie oferty publicznej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
GPW Benchmark	GPW Benchmark S.A., z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
Granbero, Gwarant	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
Grupa Ghelamco	spółka Ghelamco Group Comm. VA z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, wraz ze spółkami zależnymi
Grupa Gwaranta	Granbero Holdings Limited oraz Podmioty Zależne
Inwestor	Inwestor Indywidualny oraz Inwestor Instytucjonalny
Inwestor Indywidualny	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
Inwestor Instytucjonalny	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
IRR	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
Istniejące Obligacje	wyemitowane i niewykupione obligacje Emitenta, wprowadzone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie lub zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW
JLL	Jones Lang LaSalle sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Królewskiej 16, 00-103 Warszawa
Kapitały Własne	wartość kapitałów własnych danego podmiotu wskazana w jego ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
Knight Frank	Knight Frank sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, przy ul. Mokotowskiej 49, 00-542 Warszawa
Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 20e, poz. 1360, z późn. zm.)
Komitet Audytu	Komitet audytu funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej Emitenta
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022, poz. 1467, z późn. zm.)

<i>Kwartałny Raport z Wykorzystania Środków z Emisji Obligacji</i>	Kwartałny raport z wykorzystania środków z Emisji Obligacji Serii PPO, PPP (łącznie serie PPP1, PPP2, PPP3, PPP4), PPR, PPS, PS, PT, PU1, PU2, PU3, PW1, PW2, PW3, PZ1, PZ2, PZ3 za II kwartał 2023 roku wraz z załącznikami
<i>Kwota Finansowania Bankowego</i>	Wartość na dzień bilansowy zobowiązań z tytułu uruchomionych kredytów zgodna z metodologią wyceny, wykazana w rocznych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Gwaranta
<i>Kwota Płatności</i>	Wartość Nominalna lub Odsetki
<i>LTV</i>	Wskaźnik Loan-to-Value liczony jako stosunek kwoty kredytu do wartości projektu
<i>Marża</i>	wartość procentowa określona przez Emitenta w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym
<i>MSSF UE</i>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (tj. Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji), których podstawa prawna zawarta jest w: (i) rozporządzeniu (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości; oraz (ii) rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującym określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady (z późniejszymi zmianami)
<i>NBP</i>	Narodowy Bank Polski
<i>Obligacje</i>	obligacje emitowane przez Ghelamco Invest na podstawie niniejszego prospektu w ramach XII Programu Emisji
<i>Obligatariusz</i>	osoba, której przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osoba wskazana podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim rachunku
<i>Odsetki</i>	odsetki od Obligacji
<i>OECD</i>	Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (<i>Organisation for Economic Co-operation and Development</i>)
<i>Oferta</i>	oferta Obligacji przeprowadzana wyłącznie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF
<i>Okres Odsetkowy</i>	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 7.7 Podstawowych Warunków Emisji
<i>Ordynacja Podatkowa</i>	Ordynacja Podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2651 z późn. zm.)
<i>Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii</i>	szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii
<i>Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii</i>	szczegółowe warunki Oferty danej serii Obligacji stanowiące część Warunków Ostatecznych Danej Serii
<i>Niezależna Opinia Ekspercka</i>	oznacza niezależną opinię ekspercką (Second Party Opinion) z dnia 2 listopada 2022 r. wydaną przez Sustainalytics, dostępną na Stronie Internetowej dotyczącą zgodności Green Bond Framework z Green Bond Principles
<i>Peridot</i>	Peridot SL, spółka utworzona zgodnie z prawem Hiszpanii, udzielającą pożyczek podmiotom z Grupy Gwaranta
<i>PKB</i>	Produkt Krajowy Brutto
<i>PKD</i>	Polska Klasyfikacja Działalności, o której mowa w ustawie o statystyce publicznej z dnia 15 marca 2019 r. (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 459 z późn. zm.)
<i>PLN</i>	prawny środek płatniczy na terytorium Polski
<i>Podmiot Zależny Gwaranta</i>	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
<i>Podmioty Zależne</i>	(a) Esperola LTD, (b) Milovat Limited, (c) Creditero Holdings, (d) Ghelamco Invest sp. z o.o., Apollo Invest sp. z o.o., Erato sp. z o.o., Ghelamco GP 1 sp. z o.o., Ghelamco GP 2 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 11 sp. z o.o. (komplementariusz GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A.), Ilderim sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną P22 Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Innovation Bud Bis sp. z o.o. w likwidacji, Orrin sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Ghelamco Bliskie Piaseczno sp. z o.o., Orston sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Ghelamco PIB Brzeście sp. z o.o., Oscroft sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Ghelamco Market sp. z o.o., P22 Łódź sp. z o.o. (komplementariusz P22 Łódź spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.), Pianissima sp. z o.o., Prima Bud sp. z o.o. (e) Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. wraz z jej spółkami zależnymi: GH Financial Services Poland sp. z o.o., Ghelamco GP 3 sp. z o.o., Ghelamco GP 9 sp. z o.o., Ghelamco GP 10 sp. z o.o., Ghelamco NCL sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.) wraz z jej spółkami zależnymi Nowe Soho 1 sp. z o.o., Nowe Soho 2 sp. z o.o. oraz Nowe Soho 3 sp. z o.o., Ghelamco Beta sp. z o.o., Groen Konstancin I sp. z o.o., Ghelamco Port Żerański sp. z o.o., Groen Konstancin II sp. z o.o., Ghelamco Plac Grzybowski sp. z o.o., Ghelamco Plac Vogla sp. z o.o., Ghelamco Epona sp. z o.o. (dawniej: Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Epona S.K.A.), Ghelamco Towarowa sp. z o.o., Ghelamco Eurema sp. z o.o., Ghelamco The Bridge sp. z o.o., Ghelamco Craft sp. z o.o., Ghelamco Zafina sp. z o.o., Ghelamco Wronia sp. z o.o., NCL Hotel sp. z o.o., Ghelamco Foksal sp. z o.o., Ghelamco SBP sp. z o.o., Ghelamco HQ sp. z o.o. wraz ze spółką zależną Ghelamco Gdańska PI sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station sp. z o.o., Ghelamco Postępu sp. z o.o., Ghelamco Arifa sp. z o.o., Ghelamco PL 17 sp. z o.o., Ghelamco PL 18 sp. z o.o. wraz z jej spółką zależną Abisal sp. z o.o. wraz z jej spółkami zależnymi Land S.A. oraz M6 sp. z o.o., Ghelamco PL 19 sp. z o.o., Kemberton sp. z o.o., Qanta sp. z o.o., Sobieski Towers sp. z o.o., Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A., Tilia Bis sp. z o.o., Estima sp. z o.o., Nowa Marina Gdynia sp. z o.o.

Podstawowe Warunki Emisji	podstawowe warunki emisji Obligacji zamieszczone w Prospekcie
Poręczenie	poręczenie ustanowione przez Gwaranta lub Gwarantów (w przypadku, gdy Granbero Holdings Limited przeniesie na inny podmiot swoje aktywa o wartości stanowiącej co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, ale mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta) na warunkach określonych w punkcie 3.4 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. (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 309)
Prawo Restrukturyzacyjne	Ustawa Prawo restrukturyzacyjne z dnia 15 maja 2015 r. (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 2309.)
Prawo Upadłościowe	Ustawa Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 1520 z późn. zm.)
Program Emisji, Program	XII program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały wspólnika Emitenta i uchwały zarządu Emitenta z dnia 1 czerwca 2023 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 250.000.000 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 1 czerwca 2023 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
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 XII 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 Catalyst, do obrotu na który dopuszczone lub wprowadzone 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

Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta	zbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.)
Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta	zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.)
Rozporządzenie (UE) nr 596/2014	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
Rozporządzenie Delegowane	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
Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz. U. UE.L z dnia 29 czerwca 2016 r., s. 1 ze zm.)
Rozporządzenie Prospektowe	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
Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji	łączna wartość nominalna obligacji danej serii, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz obligacji umorzonych
Spółka Projektowa¹	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
Sprawozdania Finansowe Emitenta	sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r oraz Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta
Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta	skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. oraz Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta
Stopa Bazowa	przyjęta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii stopę bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji oprocentowanych w sposób zmienny, którą może być: (i) stawka referencyjna WIBOR ustalana przez GPW Benchmark S.A., wpisaną do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, lub każdy oficjalny następcą tej stawki, dla depozytów w PLN dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku, albo (ii) stawka referencyjna WIRON, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A., wpisaną do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, lub każdy oficjalny następcą tej stawki, dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, wyrażona w punktach procentowych w skali roku; albo (iii) inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora wpisanego do rejestru uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych
Stopa Procentowa	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z Warunkami Emisji
Strona Internetowa	strona internetowa o adresie: https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/ lub inna strona internetowa, która ją zastąpi
Green Bond Framework	aktualny dokument Green Bond Framework dostępny na Stronie Internetowej Emitenta, pozytywnie zweryfikowany w formie Niezależnej Opinii Ekspertkiej

¹ Definicja obejmuje te same podmioty co definicja „Spółki Projektowej” użyta w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta, jak również użyte w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta pojęcia: „spółki celowe”, „spółki projektowe” i „jednostki powiązane”.

Green Bond Principles	oznacza wytyczne dotyczące procesu emisji zielonych obligacji (<i>Green Bond Principles</i>) z 2021 r. (wraz z załącznikiem z czerwca 2022 r.) opublikowane przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Rynków Kapitałowych (<i>International Capital Market Association; ICMA</i>) i dostępne pod adresem: https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles-June-2022-060623.pdf
Transza Inwestorów Indywidualnych	w razie podziału oferty danej serii na transze, transza oferowana Inwestorom Indywidualnym
Transza Inwestorów Instytucjonalnych	w razie podziału oferty danej serii na transze, transza oferowana Inwestorom Instytucjonalnym
Uchwały o Programie	uchwała wspólnika Emitenta i uchwała zarządu Emitenta z dnia 1 czerwca 2023 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 250.000.000 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 1 czerwca 2023 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
UE	Unia Europejska
Umowa Spółki	umowa spółki Ghelamco Invest z dnia 5 czerwca 2018 r. (Repertorium A nr 6409/2018) w jej brzmieniu na Dzień Prospektu
USD	Dolar amerykański
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 646)
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz.U. z 2022. poz. 2554)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz.U. z 2023 r. poz.170 z późn. zm.)
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1043 z późn. zm)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.)
Wartość Księgowa	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
Wartość Nominalna	100 PLN (sto złotych)
Wartość Rynkowa	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
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii
Warunki Ostateczne Danej Serii	Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu
WIBOR	stopa procentowa przyjęta na polskim rynku międzybankowym dla kredytów międzybankowych (ang. <i>Warsaw Inter Bank Offered Rate</i>)
Wytyczne ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników	Wytyczne Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Markets Authority) z dnia 5 października 2015 r. w sprawie Alternatywnych Pomiarów Wyników (Alternative Performance Measures) (ESMA/2015/1415pl)
Zadłużenie	zobowiązanie Emitenta do zapłaty (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z umowy pożyczki, leasingu, kredytu, depozytu, transakcji typu <i>buy/sell back</i> , transakcji repo, emisji Dłużnych Papierów Wartościowych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, zobowiązania do dokonania lokaty oraz jakakolwiek transakcja pochodna, która zabezpiecza Emitenta przed zmianami kursu

walutowego, ceny lub stóp procentowych (przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej będzie brana pod uwagę ujemna wartość wyceny)

„Zatwierdzenie Prospektu”

oznacza wydanie przez KNF decyzji o zatwierdzeniu niniejszego Prospektu. Zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r Rozporządzenia Prospektowego, KNF weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o Emitencie oraz jego papierach wartościowych będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne, przy czym 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 nim informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością czy też ryzyka związanego z nabyciem papierów wartościowych Emitenta.

„Zielony Projekt”

oznacza projekt lub przedsięwzięcie kwalifikujące się do finansowania lub refinansowania zgodnie z Green Bond Framework, realizowane przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe w Polsce, polegające w szczególności na:

- A. rozwoju lub budowie projektów budowlanych o charakterze biurowym posiadających, lub zaprojektowanych aby uzyskać, następujące certyfikaty:
 - a) BREEAM \geq "Excellent" wraz z WELL \geq "Gold" wraz z:
 - (i) Green Building Standard z minimum 20% poprawą wydajności energetycznej w stosunku do budynków referencyjnych
 - (ii) DGNB \geq "Gold"albo
 - b) LEED \geq "Gold" wraz z WELL \geq "Gold" wraz z:
 - (i) Green Building Standard z minimum 20% poprawą wydajności energetycznej w stosunku do budynków referencyjnych
 - (ii) DGNB \geq "Gold";
- B. rozwoju lub budowie projektów budowlanych o charakterze mieszkaniowym lub przeznaczonych pod najem instytucjonalny (PRS), albo nabywaniu takich budynków (lub ich części) w celu ich rewitalizacji i przebudowy:
 - a) budynki mieszkalne wybudowane po 31 grudnia 2020 r. (uznawane za nowe budynki), spełniające warunek 10% redukcji zapotrzebowania na energię pierwotną (*Primary Energy Demand*, PED) w stosunku do standardu dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii (*Nearly-Zero Energy Building*, NZEB) w Polsce, na podstawie Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (*Energy Performance of Buildings*, EPBD), wdrożonej na mocy Warunków Technicznych 2021;
 - b) wyremontowane istniejące budynki mieszkalne z redukcją zapotrzebowania na energię pierwotną (*Primary Energy Demand*, PED) o co najmniej 30% w stosunku do charakterystyki energetycznej budynku przed renowacją;
 - c) wyremontowane istniejące budynki lub renowacje mające na celu spełnienie optymalnych pod względem kosztów minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej zgodnie z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (*Energy Performance of Buildings*, EPBD);
 - d) budynki mieszkalne spełniające w roku ich wzniesienia warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie („**Warunki Techniczne 2017**”) lub nowsze automatycznie uznawane są za nadające się do finansowania lub refinansowania z zielonych obligacji, jeżeli połowa okresu zapadalności obligacji przypada nie później niż w 2025 r., w oparciu o kryteria dla budynków niskoemisyjnych przygotowane przez Climate Bonds Initiative („**CBI**”), w zgodności z ustalonym przez CBI pośrednikiem (proxy) dla rynku mieszkaniowego w Polsce; wymagane warunki techniczne mogą ulec zmianie, w zależności od roku emisji obligacji i okresu zapadalności obligacji, ponadto obowiązkowe jest przestrzeganie ustalonych liniowych trajektorii zeroemisyjnych 2050 dla domów jednorodzinnych lub wielorodzinnych zgodnie z kryteriami CBI dotyczącymi budynki niskoemisyjnych;
 - e) budynki mieszkalne ze Świadectwem Charakterystyki Energetycznej wskazującym na Warunki Techniczne 2017 lub nowsze, w zależności od roku emisji obligacji i okresu zapadalności obligacji, w oparciu o kryteria CBI dotyczące budynków niskoemisyjnych, w zgodności z ustalonym przez CBI pośrednikiem (proxy) dla rynku mieszkaniowego w Polsce;
 - f) wyremontowane istniejące budynki mieszkalne z redukcją zapotrzebowania na

energię pierwotną (*Primary Energy Demand, PED*) o co najmniej 30%, na podstawie danych ze Świadectwa Charakterystyki Energetycznej przed i po modernizacji, w zależności od każdorazowego okresu zapadalności obligacji;

- C. wydatkach na odnawialne źródła energii, rozwoju lub budowie projektów, inwestycji takich jak farmy słoneczne i wiatrowe (*offshore*), instalacje lub urządzenia (docelowo neutralne energetycznie budynki).

Dla uniknięcia wątpliwości, jeden Zielony Projekt może być realizowany przez więcej niż jedną Spółkę Projektową.

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 [●] 2023 roku w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach XII 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 <https://ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/> Podsumowanie Prospektu, załącza się do Warunków Ostatecznych Danej Serii.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii oraz Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii 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 Danej Serii powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji opublikowanymi przez Spółkę w Prospekcie. Niniejsze Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii 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 [●]M/WIRON/[●] dla [wskazany okres dla stopy składanej (np. 1M, 3M, 6M)]/nie dotyczy]
Oznaczenie rynku notowań.....	rynek regulowany albo alternatywny system obrotu Catalyst organizowany przez GPW
Przyjmowanie zapisów w postaci elektronicznej	[tak] / [nie]

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 Danej Serii 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 Danej Serii 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	[•] [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 https://ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/ / [•]]
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 z 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 <https://ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/>

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
1 CZERWCA 2023 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 250.000.000 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 XII 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 250.000.000 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.

Szczegółowe warunki emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu („**Warunki Emisji**”) zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu 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 oferowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)

**RESOLUTION OF THE SHAREHOLDER OF
GHELAMCO INVEST SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW
OF JUNE 1, 2023**

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 250,000,000, 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 XII 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 250,000,000 (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 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.

§ 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 offered in an offer of securities to the public within the meaning of Art. 2(d) of Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June

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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE, na podstawie prospektu podstawowego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”);

- | | |
|---|--|
| <p>(c) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;</p> <p>(d) Obligacje mogą zostać dopuszczone oraz wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Catalyst”), jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z Warunków Emisji;</p> <p>(e) Obligacje będą emitowane w ramach Programu, w okresie 12 miesięcy rozpoczynającym się w dacie zatwierdzenia przez KNF prospektu podstawowego dotyczącego Programu. Powyższe nie oznacza zobowiązania Spółki do przeprowadzenia emisji Obligacji w tym okresie;</p> <p>(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. 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;</p> <p>(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;</p> <p>(h) Dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach</p> | <p>14, 2017, on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, based on a base prospectus approved by the Polish Financial Supervision Authority (<i>Komisja Nadzoru Finansowego</i>; the “PFSA”);</p> <p>(c) the Bonds will not be in the form of documents. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments, and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (<i>Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.</i>) (the “NDS”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the NDS;</p> <p>(d) the Bonds may be admitted and introduced to trading on the regulated market and/or introduced to trading in the alternative trading system Catalyst operated by the Warsaw Stock Exchange (<i>Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</i>) (“Catalyst”), if such condition results from the Terms and Conditions;</p> <p>(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 PFSA. This does not mean an obligation on the part of the Company to conduct an issue during this time period;</p> <p>(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. 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;</p> <p>(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;</p> <p>(h) the issue date of a series of Bonds will be set out in accordance with the Terms and</p> |
|---|--|

Emisji;

- (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. Warunki Emisji 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 Warunkami Emisji zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika;
- (k) Nie określa się minimalnej liczby obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.
- (l) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie *Green Bond Framework*.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Conditions;

- (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. The Terms and Conditions 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 the Shareholder or any other entity from the Ghelamco Group which according to the Terms and Conditions 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.
- (l) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the Green Bond Framework.

§ 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

**UCHWAŁA ZARZĄDU GHELAMCO INVEST
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W
WARSZAWIE Z DNIA
1 CZERWCA 2023 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 250.000.000 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 XII 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 250.000.000 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.

Szczegółowe warunki emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu („**Warunki Emisji**”) zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu 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 oferowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia 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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE, na podstawie prospektu podstawowego zatwierdzonego przez Komisję

**RESOLUTION OF THE MANAGEMENT BOARD
OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA Z
OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW
OF JUNE 1, 2023**

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 250,000,000, 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 XII 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 250,000,000 (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 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.

§ 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 offered in an offer of securities to the public within the meaning of Art. 2(d) of Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June 14, 2017, on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, based on a base prospectus approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja*

Nadzoru Finansowego („KNF”);

- (c) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- (d) Obligacje mogą zostać dopuszczone oraz wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Catalyst”), jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z Warunków Emisji;
- (e) Obligacje będą emitowane w ramach Programu, w okresie 12 miesięcy rozpoczynającym się w dacie zatwierdzenia przez KNF prospektu 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. 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;
- (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;
- (h) Dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji;
- (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. Warunki Emisji mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie

Nadzoru Finansowego; the “PFSA”);

- (c) the Bonds will not be in the form of documents. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments (i.e. Journal of Laws of 2022, item 1500, as amended), and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*) (the “NDS”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the NDS;
- (d) the Bonds may be admitted and introduced to trading on the regulated market and/or introduced to trading in the alternative trading system Catalyst operated by the Warsaw Stock Exchange (*Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*) (“Catalyst”), if such condition results from the Terms and Conditions;
- (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 PFSA. 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. 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;
- (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;
- (h) the issue date of a series of Bonds will be set out in accordance with the Terms and Conditions;
- (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. The Terms and Conditions may provide for an early redemption of Bonds on the Company’s demand or on the demand of a

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 Warunkami Emisji zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika;
- (k) Nie określa się minimalnej liczby obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.
- (l) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie *Green Bond Framework*.

§ 3

Zarząd Spółki upoważnia następujących członków Zarządu: Pana Paula Gheysens pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Spółki oraz Pana Jarosława Jukiela pełniącego funkcję Członka Zarządu Spółki, każdego z nich indywidualnie, do samodzielnego podejmowania w imieniu Spółki wszelkich działań niezbędnych do emisji Obligacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale, ich dematerializacji oraz dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na Catalyst, a w szczególności do:

- (a) ustalenia i podpisania Warunków Emisji oraz zawiadomienia o emisji, a w szczególności do ustalenia i przyjęcia w Warunkach Emisji terminu emisji Obligacji, terminu zapadalności oraz stopy oprocentowania lub dyskonta od emitowanych Obligacji, przy czym dla uniknięcia wątpliwości zmiana Warunków Emisji w stosunku do zatwierdzonego przez Zarząd Spółki projektu (w innym zakresie niż zwiększenie wartości emisji, zwiększenie ceny emisyjnej, zmiana formy Obligacji, wydłużenie okresu zapadalności Obligacji lub zmiana sposobu przeprowadzania oferty Obligacji) nie wymaga zgody lub zatwierdzenia przez Zarząd Spółki;
- (b) zawarcia oraz wykonania umowy programowej pomiędzy, m.in., Spółką jako emitentem, Wspólnikiem jako gwarantem, oraz Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie jako organizatorem Programu oraz innymi podmiotami powoływanymi na dealerów lub agentów w toku obowiązywania Programu na

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 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.
- (l) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the Green Bond Framework.

§ 3

The Board authorizes the following Board members: Mr. Paul Gheysens acting as the President of the Management Board and Mr. Jarosław Jukiel acting as a Member of the Management Board, each of them individually, to act independently on behalf of the Company in all actions necessary to issue the Bonds under the terms and conditions set forth in this resolution, their dematerialization and admission and introduction to trade on the Catalyst, and in particular to:

- (a) establish and adopt the Terms and Conditions and the notice of issuance, and in particular to establish and adopt in the Terms and Conditions the timeframe of the issuance of the Bonds, and the maturity date and rate of interest or discount of the Bonds, however for the avoidance of doubts, the change of the Terms and Conditions compared to the draft Terms and Conditions approved by the Company's Management Board (in a scope other than an increase in value of the issue, an increase in the issue price, a change in the form of the Bonds, a change in the maturity of the Bonds, or a change in the form of the offering of Bonds) shall not require the consent or approval of the Company's Management Board;
- (b) conclude and execute the Programme Agreement between, among others, the Company as the issuer, the Shareholder as a guarantor, and Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie as a manager of the Program, and other entities appointed as dealers or agents during the term of the Program for the purpose

- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| | potrzeby emisji Obligacji poszczególnych serii; | | of issuing Bonds of a particular series; |
| (c) | zawarcia umowy lub umów o rejestrację Obligacji w KDPW; | (c) | conclude an agreement or agreements on registration of the Bonds in the NDS; |
| (d) | sporządzenia oraz złożenia prospektu do KNF oraz wszelkich dokumentów wymaganych prawem lub regulaminami wewnętrznymi Catalystr w związku z wprowadzeniem oraz notowaniem Obligacji na Catalystr oraz ustaleniem pierwszego dnia notowań; | (d) | draw up and submit a prospectus with the PFSA and any documents required by law and the internal regulations of the Catalystr in connection with the introduction and listing of the Bonds on the Catalystr and the establishment of the first day of listing; |
| (e) | podejmowania wszelkich innych czynności niezbędnych do przyjęcia lub zmiany dokumentacji związanej z ustanowieniem Programu oraz emisją, oferowaniem, dematerializacją, dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu i notowaniem Obligacji na Catalystr; oraz | (e) | take any other actions necessary for the adoption or amendment of the documentation related to the establishment of the Programme and the issuance, offering, dematerialization, admission and introduction and listing of the Bonds on the Catalystr; and |
| (f) | udzielania dalszych pełnomocnictw do dokonywania wymaganych czynności w związku z ustanowieniem Programu oraz emisją Obligacji, ich dematerializacją, dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu i notowaniem na Catalystr. | (f) | grant additional powers of attorney to carry out the required actions in connection with the establishment of the Programme and the issuance of the Bonds, and their dematerialization, admission and introduction into trade and listing on the Catalystr. |

§ 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

§ 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 Programme shall be conditional upon and shall take place only after the adoption by the Shareholder of a resolution on the establishment of the Programme by the Company.

W IMIENIU I NA RZECZ GHELAMCO INVEST SP. Z O.O. / FOR AND ON BEHALF OF GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.

Paul Gheysens

Michael Gheysens

Marie-Julie Gheysens

Christiaan Willy M. Heggerick

Jarosław Zagórski

Jarosław Jukiel

Arnold Neuville

Damian Woźniak

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Jarosław Fiutowski

Rafał Gierczak

UCHWAŁA
RADY NADZORCZEJ
GHELAMCO INVEST
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 1 CZERWCA 2023 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 numerem 0000185773 („**Spółka**”) działając na podstawie art. 222 §4 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §24 ust. 1 Umowy Spółki postanawia wyrazić zgodę na ustanowienie XII 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 250.000.000 PLN 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 („**Ustawa o Obligacjach**”)).

Szczegółowe warunki emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu („**Warunki Emisji**”) zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki.

§2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie

RESOLUTION
OF THE SUPERVISORY BOARD OF
GHELAMCO INVEST
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW
OF JUNE 1, 2023

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 0000185773 (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 XII 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 250,000,000 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, (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.

§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 offered in an offer of securities to the public within the meaning of Art. 2(d) of Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of June 14, 2017, on the prospectus to be published when securities

prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE, na podstawie prospektu podstawowego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”);

- (c) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- (d) Obligacje mogą zostać dopuszczone oraz wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Catalyst”), jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z Warunków Emisji;
- (e) Obligacje będą emitowane w ramach Programu, w okresie 12 miesięcy rozpoczynającym się w dacie zatwierdzenia przez KNF prospektu 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. 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;
- (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;
- (h) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji;
- (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. Warunki Emisji

are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, based on a base prospectus approved by the Polish Financial Supervision Authority (*Komisja Nadzoru Finansowego*; the “**PFSA**”);

- (c) the Bonds will not be in the form of documents. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments, and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*) (the “**NDS**”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the NDS;
- (d) the Bonds may be admitted and introduced to trading on the regulated market and/or introduced to trading in the alternative trading system Catalyst operated by the Warsaw Stock Exchange (*Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*) (“**Catalyst**”), if such condition results from the Terms and Conditions;
- (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 PFSA. 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. 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;
- (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;
- (h) the issue date of a series of Bonds will be set out in accordance with the Terms and Conditions;
- (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. The Terms and

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 Warunkami Emisji zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika;
- (k) nie określa się minimalnej liczby obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.
- (l) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie *Green Bond Framework*.

§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 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 zawarcia wymaganej dokumentacji związanej z ustanowieniem Programu.

Conditions 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 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.
- (l) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the Green Bond Framework.

§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 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

Agnieszka Słomka-Gołębiowska

ZAŁĄCZNIK 3 WYKAZ DOKUMENTÓW WŁĄCZONYCH DO PROSPEKTU PRZEZ ODNIESIENIE

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące dokumenty:

- (i) roczne sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.) wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania, które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty okresowe”.

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27159/2022-12-31_sprawozdanie_finansowe.xhtml

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27160/2022-12-31_sprawozdanie_niezaleznego_bieglego_rewidenta_z_badania.xhtml

- (ii) roczne sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.) wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania, które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty okresowe”, pod adresem:

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27157/2021-12-31_sprawozdanie_finansowe.xhtml

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27158/2021-12-31_sprawozdanie_niezaleznego_bieglego_rewidenta_z_badania.xhtml

- (iii) skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok 2021) wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (podpisanym w dniu 30 marca 2023 r. przez Filipa de Bock) oraz tłumaczeniem przysięgłym na język polski (dokonanym w dniu 23 sierpnia 2023 r. przez Annę Popow), które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej:

- w zakładce „Relacje inwestorskie – Dokumenty Gwaranta”:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27131/2022-12-31_granberoholdingsltd_skonsolidowaneprawozdaniefinansowe.pdf

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (tłumaczenie przysięgłe):

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27143/tlumaczenie_sprawozdania_finansowego_na_31_12_2022.pdf

- w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty Bieżące”:

Raport 15/2023 opublikowany w dniu 31 marca 2023 r.:

<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/raporty-biezace/2023/raport-nr-15-2023-skonsolidowane-roczne-sprawozdanie-finansowe-grupy-kapitalowej-gwaranta-za-rok-2022/>

Raport 16/2023 opublikowany w dniu 4 kwietnia 2023 r.:

<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/raporty-biezace/2023/raport-nr-16-2023-tlumaczenie-skonsolidowanego-rocznego-sprawozdania-finansowego-grupy-kapitalowej-gwaranta-za-rok-2022/>

- (iv) skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok 2020), wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (podpisanym w dniu 23 marca 2022 r. przez Filipa de Bock) oraz tłumaczeniem przysięgłym na język polski (dokonanym w dniu 23 sierpnia 2023 r. przez Annę Popow), które zostało zamieszczone na Stronie Internetowej:

- w zakładce „Relacje inwestorskie – Dokumenty Gwaranta”:

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27152/2021-12-31_granberoholdingsld_skonsolidowaneprawozdaniefinansowe.pdf

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego (tłumaczenie przysięgłe):

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27147/tlumaczenie_sprawozdania_financego_na_31_12_2021.pdf

- w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty Bieżące”:

Raport 15/2022 opublikowany w dniu 23 marca 2022 r.:

<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/raporty-biezace/2022/raport-nr-15-2022-skonsolidowane-roczne-sprawozdanie-finansowe-grupy-kapitalowej-gwaranta-za-rok-2021/>

Raport 16/2022 opublikowany w dniu 24 marca 2022 r.:

<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/raporty-biezace/2022/raport-nr-16-2022-tlumaczenie-skonsolidowanego-rocznego-sprawozdania-finansowego-grupy-kapitalowej-gwaranta-za-rok-2021/>

- (v) umowa spółki Gwaranta wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski, które zostały zamieszczone na Stronie Internetowej, w zakładce „Relacje inwestorskie – Dokumenty Gwaranta”, pod adresem, odpowiednio:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/26289/ir_pol-32-5dcbd8710697b.pdf

oraz

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/26291/ir_pol-32-5dcbd96d0d5ec.pdf

- (vi) Kwartalny raport z wykorzystania środków z Emisji Obligacji Serii PPO, PPP (łącznie serie PPP1, PPP2, PPP3, PPP4), PPR, PPS, PS, PT, PU1, PU2, PU3, PW1, PW2, PW3, PZ1, PZ2, PZ3 za II kwartał 2023 roku, został opublikowany w raporcie bieżącym Emitenta 22/2023 w dniu 31 lipca 2023 r., i jest dostępny na Stronie Internetowej, w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty bieżące”, pod adresem:

<https://www.ghelamco.com/pl/investor-relations/poland/raporty-biezace/2023/raport-nr-22-2023-wykorzystanie-srodkow-z-emisji-obligacji-serii-ppo-ppp-lacznie-serie-ppp1-ppp2-ppp3-ppp4-ppr-pps-ps-pt-pu1/>

wraz z Załącznikiem 1 dostępnym pod adresem:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27081/2023_06_30_r_catalyst_zalaczniki_1.pdf

oraz Załącznikiem 2 dostępnym pod adresem:

https://www.ghelamco.com/site/assets/files/27082/2023_06_30_r_catalyst_zalaczniki_2.pdf

- (vii) Green Bond Framework, który został zamieszczony na Stronie Internetowej w zakładce „Relacje inwestorskie – Ghelamco Invest Poland Green Bond Framework”, pod adresem:

https://ghelamco.com/site/assets/files/26930/ghelamco_invest_green_bond_framework.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 zaciągnięcie 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

GWARANT

Granbero Holdings Limited
Arch. Makarios III, 229, MELIZA COURT, Limassol, Cypr

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

BIEGŁY REWIDENT

KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
ul. Inflancka 4a
00-189 Warszawa