



**Memorandum Informacyjne  
Green House Development S.A.  
z siedzibą w Warszawie**

*sporządzone w związku z Ofertą Publiczną 1.000 sztuk Obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł*

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:



Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000249524, NIP: 107-000-36-07, REGON: 140413771, z kapitałem zakładowym w wysokości 1.087.206 PLN (opłaconym w całości)

+48 22 44 00 100

biuro@copernicusdm.pl

www.copernicus.pl

Data sporządzenia Memorandum Informacyjnego: 6 maja 2021 r.

Sporządzone na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

## 1. WSTĘP

### MEMORANDUM INFORMACYJNE

Niniejsze memorandum informacyjne (dalej także jako „**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną 1.000 sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych każda emitowanych przez spółkę Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie („**Obligacje**”).

Oferowanie Obligacji na okaziciela odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie (niżej zdefiniowanym).

#### 1.1. Informacje o emitencie

EMITENT:	
Firma:	Green House Development S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
KRS:	0000630337
Data wpisu do KRS:	01.08.2016
REGON:	365077439
NIP:	5213743822
Wysokość kapitału zakładowego:	100.000,00 zł
Strona internetowa:	<a href="https://www.greenhousedevelopment.pl/">https://www.greenhousedevelopment.pl/</a>
E-mail:	<a href="mailto:biuro@greenhousedevelopment.pl">biuro@greenhousedevelopment.pl</a>
Numer telefonu:	+48 22 622 21 98
Właściwy Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



## 1.2. Informacje o oferującym

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia Prospektowego.

## 1.3. Informacja o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

Tak, dane o wyemitowanych przez Emitenta Obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

## 1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie Memorandum oferuje się do 1.000 (jeden tysiąc) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii D wyemitowanych przez Emitenta, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc złotych) każda, emitowanych w serii. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

## 1.5. Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia;

Podmiotem udzielającym zabezpieczenia jest Emitent – Green House Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa.

Zabezpieczeniem Obligacji, które udzielone zostanie przez podmiot udzielający zabezpieczenia, z zastrzeżeniem, że szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji, warunków ich ustanawiania, utrzymywania, ewentualnego uzupełniania i zmiany oraz zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu tych zabezpieczeń określa punkt 4.4 Memorandum oraz punkt 1.14 Warunków Emisji stanowiących załącznik do Memorandum, będzie Przewłaszczenie na zabezpieczenie Obligacji GHD 1 oraz Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

## 1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości;

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

### 1.7. Oświadczenie Emitenta

*Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i Emitencie.*

### 1.8. Podstawa prawna prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum;

Niniejsza oferta Obligacji odbywa się na podstawie Memorandum w trybie oferty publicznej:

- Art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach,
- art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro. W takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie emisji Obligacji w wysokości 4,5829 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR.

### 1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

Podmiotem, który będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych Memorandum Informacyjnym jest **Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie**. Nie przewiduje się gwarantów emisji.

### 1.10. Data ważności memorandum oraz datę, do której informacje aktualizujące memorandum zostały uwzględnione w jego treści

Memorandum zostało opublikowane w dniu 6 maja 2021 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Przydziału Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o

odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

**1.11. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości**

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, Emitent zobowiązany będzie wskazać bez zbędnej zwłoki, poprzez sporządzenie suplementu do Memorandum Informacyjnego. Suplement do Memorandum zostanie przekazany, w sposób w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji Emitenta: [www.copernicusdm.pl](http://www.copernicusdm.pl)

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.



## 1.12. Spis Treści

<b>1.</b>	<b>WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
1.1.	Informacje o emitencie .....	2
1.2.	Informacje o oferującym .....	3
1.3.	Informacja o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.; .....	3
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych .....	3
1.5.	Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia; .....	3
1.6.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości; .....	3
1.7.	Oświadczenie Emitenta .....	4
1.8.	Podstawa prawna prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum; .....	4
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji .....	4
1.10.	Data ważności memorandum oraz datę, do której informacje aktualizujące memorandum zostały uwzględnione w jego treści .....	4
1.11.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości .....	5
1.12.	Spis Treści .....	6
<b>2.</b>	<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>9</b>
2.1	Czynniki makroekonomiczne .....	10
2.2	Czynniki ryzyka dla działalności Emitenta .....	13
2.3	Czynniki związane z emisją .....	19
<b>3.</b>	<b>OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM .....</b>	<b>23</b>
<b>4.</b>	<b>DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY .....</b>	<b>26</b>
4.1.	Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych; .....	26
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych .....	26
4.3.	Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane .....	28
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	32
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych .....	40
4.6.	Informacje o Administratorze Zabezpieczeń, ustanowionym w związku z emisją Obligacji .....	40
4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta .....	44
4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również informacja o sytuacjach i warunkach po spełnieniu których posiadacz Obligacji uzyska prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta .....	44
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	51



4.10.	Próg dojścia emisji do skutku .....	51
4.11.	W przypadku emisji obligacji przychodowych zamieszcza się dodatkowo, szczegółowy opis przedsięwzięcia, do którego przychodów lub majątku służy obligatariuszom prawo zaspokojenia z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami, wskazanie, czy emitent ograniczył odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z obligacji do przychodów lub majątku określonego przedsięwzięcia, wskazanie banku prowadzącego rachunek bankowy, na który będą wpływać przychody z przedsięwzięcia, i wskazanie numeru tego rachunku oraz zasad dokonywania z niego wypłat, szczegółowy opis zasad obliczania przychodów przedsięwzięcia wraz ze wskazaniem, do jakiej części przychodów oraz odpowiednio majątku przysługuje obligatariuszom prawo pierwszeństwa w zaspokajaniu swoich roszczeń .....	51
4.12.	W przypadku emisji obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji, zamieszcza się dodatkowo informacje o łącznej wartości wierzytelności, ich charakterze, ustanowionych na nich zabezpieczeniach, szacunkowym oprocentowaniu oraz o ogólnej ocenie wypłacalności dłużników z tytułu tych wierzytelności, prawach emitenta w stosunku do wierzytelności, zasadach dochodzenia roszczeń z tytułu tych wierzytelności .....	51
4.13.	Informacja o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych .....	52
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku .....	52
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów .....	58
4.16.	Wskazanie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych .....	58
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie .....	65
<b>5.</b>	<b>DANE O EMITENCIE .....</b>	<b>66</b>
5.1.	Firma (nazwa), formę prawną, kraj siedziby, siedzibę i adres emitenta wraz z numerami telefonu lub faksu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej .....	66
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta .....	66
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent .....	67
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru .....	67
5.5.	Krótki opis historii emitenta .....	67
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	67
5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	68
5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	68
5.9.	Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym .....	68
5.10.	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym - jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta .....	69
5.11.	Informację o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowną informację o braku takich postępowań .....	69
5.12.	Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych .....	69
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum .....	71
5.14.	Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych .....	71
5.15.	W przypadku zamieszczenia w memorandum prognozy wyników finansowych emitenta lub jego grupy kapitałowej należy zamieścić następujące informacje: .....	71

5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	72
5.17.	W przypadku spółek kapitałowych - dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy .....	81
5.18.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji .....	81
5.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych .....	82
5.20.	W przypadku emisji obligacji przychodowych zamieszcza się dodatkowo informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji.....	82
5.21.	W przypadku emisji obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji, zamieszcza się dodatkowo:	82
<b>6.</b>	<b>SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>84</b>
6.1.	Sprawozdanie finansowe emitenta za ostatni rok obrotowy, za który zostało sporządzone, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta oraz zbadane przez biegłego rewidenta	84
<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>		<b>133</b>
6.1.	Odpis z KRS .....	133
6.2.	Umowa spółki .....	139
6.3.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	154
6.4.	Formularz zapisu .....	159
6.5.	Warunki Emisji Obligacji .....	162



## 2. CZYNNIKI RYZYKA

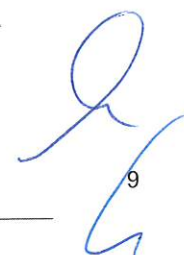
Inwestycja w dłużne papiery wartościowe, jakimi są obligacje wiąże się z ryzykiem, które każdy Inwestor powinien szczegółowo przeanalizować i rozważyć przed podjęciem decyzji inwestycyjnej.

Środki z emisji Obligacji zostaną w przeważającej mierze zainwestowane przez Emitenta w obligacje emitowane przez inną spółkę z jego grupy, a środki w ten sposób pozyskane zostaną z kolei przeznaczone na nowy projekt deweloperski realizowany przez Beneficjenta – spółki celowej powstałej w ramach grupy Green House Development („Grupa”). Działalność samego Emitenta jest ściśle związana z działalnością Beneficjenta oraz innych spółek celowych realizujących poszczególne projekty deweloperskie, którymi Emitent zarządza, zatrudniając wykwalifikowaną kadrę specjalistów odpowiedzialnych za przygotowanie inwestycji, pełnienie nadzoru nad procesem budowlanym, sprzedaż lokali będących w ofercie Grupy. Sam Emitent nie osiąga znaczących zysków z poszczególnych projektów deweloperskich, a jedynie obciąża poszczególne spółki projektowe kosztami wynikającymi z zarządzania. Dlatego założonym, podstawowym źródłem spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji są środki pochodzące ze spłaty Obligacji GHD 1, które zostaną spłacone z projektu realizowanego przez Beneficjenta. Inwestycja ta rozpocznie się na przełomie II i III kwartału roku 2021. Na realizacji każdego procesu inwestycyjnego ma wpływ szereg czynników, od których uzależnione jest jej terminowe zakończenie, a w konsekwencji uzyskanie zakładanej rentowności. Celem zminimalizowania ryzyka inwestorów związanego z zaangażowaniem ich środków w projekt inwestycyjny, który jest we wczesnej fazie przygotowania, przewidziano dodatkowe źródło spłaty Obligacji jakim są zyski uzyskane z realizowanego obecnie przez inną spółkę z grupy Emitenta projektu deweloperskiego w Międzyzdrojach.

Wobec powyższego wszelkie czynniki ryzyka opisane poniżej powinny być analizowane przez Inwestorów w oparciu o projekt realizowany przez Beneficjenta oraz projekt deweloperski w Międzyzdrojach.

Prezentowane poniżej czynniki ryzyka zostały zidentyfikowane przez Emitenta jako takie, które na dzień dzisiejszy mogą mieć istotny wpływ na realizację inwestycji, będących źródłem spłaty Obligacji, sytuację finansową lub pozycję rynkową spółek realizujących te projekty. Zmaterializowanie się któregośkolwiek z nich może wpłynąć na zdolność do regulowania zobowiązań Emitenta, w tym do terminowej wypłaty odsetek bądź terminowego wykupu Obligacji.

Poniżej opisane czynniki ryzyka obejmują aspekty związane z sytuacją makroekonomiczną, sytuacją specyficzną dla branży, w której funkcjonuje Emitent oraz papierem wartościowym, jakim są obligacje. Należy mieć na uwadze, że kolejność w jakiej zostały przedstawione, nie jest uzależniona od prawdopodobieństwa ich wystąpienia. Ponadto nie tworzą one listy zamkniętej i nie powinny być w ten sposób postrzegane.



## 2.1 Czynniki makroekonomiczne

### Ryzyko spadku aktywności gospodarczej

Ryzyko osłabienia PKB i wynikające z niego pogorszenie koniunktury gospodarczej może dotknąć jednocześnie większość uczestników życia gospodarczego, w tym także spółek z grupy Emitenta. Zmiany dynamiki PKB oraz siły nabywczej społeczeństwa mogą przełożyć się bezpośrednio lub pośrednio na prognozowane przychody ze sprzedaży lokali powstałych w ramach realizacji poszczególnych projektów deweloperskich, a tym samym na spłatę Obligacji przez Emitenta. Mając na uwadze fakt, że źródłem spłaty obligacji są środki uzyskane z realizowanych w ramach grupy Emitenta projektów deweloperskich o charakterze inwestycyjnym, w ocenie Emitenta, występujące obecnie niskie stopy procentowe w Polsce są czynnikiem neutralizującym negatywny wpływ, który może zostać wywołany przez pogorszenie koniunktury gospodarczej. Zmiany PKB ze swojej natury następują cyklicznie a siła ich zmian jest trudna do oszacowania. Emitent w swoich analizach bierze pod uwagę projekcje wzrostu PKB w Polsce, przygotowywane i publikowane przez Narodowy Bank Polski.

Wzrost PKB w latach 2021 i 2020, według szacunków NBP, powinien kształtować się odpowiednio na 4,9% oraz 3,7% (rok do roku) (źródło: strona internetowa NBP, Projekcje inflacji i PKB - lipiec 2020).

### Ryzyko zmian prawa w Polsce

Polski system prawny, w szczególności system podatkowy, charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe, bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego, mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie prawa, w tym podatków. Częste zmiany przepisów prawa, w tym regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta oraz dla Beneficjenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ ich sytuację finansową. Obecnie ustawodawca proceduje zmiany zasad opodatkowania spółek komandytowych, polegających na opodatkowaniu ich także podatkiem od osób prawnych. Ponieważ większość spółek projektowych w ramach grupy Emitenta prowadzi działalność w formie spółki komandytowej, wprowadzenie tych zmian może mieć negatywny wpływ na zyski osiągnięte m.in. przez projekt w Międzyzdrojach, niemniej jednak analizy finansowe wskazują że nie wpłynie to negatywnie na możliwość spłaty Obligacji GHD 1, a w konsekwencji Obligacji emitowanych przez Emitenta.

### Ryzyko wzrostu stopy inflacji

Istnieje ryzyko wzrostu inflacji, tj. wzrostu cen towarów i usług, co spowoduje spadek siły nabywczej pieniądza. Na poziom inflacji ma wpływ wiele czynników gospodarczych. Największy wpływ na to zjawisko ma popyt konsumentów, podaż pieniądza w kraju oraz kursy waluty lokalnej względem walut obcych. Na przestrzeni



ostatnich lat (także miesięcy), w Polsce wystąpiły praktycznie wszystkie te zdarzenia, które spowodowały wzrost poziomu inflacji do poziomu około 4% w skali roku. Pomimo faktu, że w długim terminie czasu ceny nieruchomości zwyczajowo rosną wraz z poziomem inflacji, w ujęciu średniookresowym, wzrost inflacji może negatywnie wpłynąć na rentowność osiąganą z realizowanych projektów deweloperskich. Spadek rentowności projektów może negatywnie wpłynąć na zdolność Beneficjenta – i w efekcie Emitenta – do spłaty zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

Analizując prognozy finansowe projektu realizowanego przez spółkę z grupy Emitenta w Międzyzdrojach, który to projekt jest alternatywnym źródłem spłaty obligacji spółki GHD 1, a w konsekwencji obligacji emitowanych przez Emitenta, Emitent ocenia, że utrzymanie się inflacji w Polsce na poziomie kilkuprocentowym nie powoduje istotnego spadku rentowności tego projektu, a tym samym, że ryzyko niespłacenia obligacji z powodu utrzymującej się inflacji jest niewielkie. Powyższa analiza została dokonana w oparciu o projekcje kształtowania się inflacji w Polsce, przygotowywane i publikowane przez Narodowy Bank Polski. Poziom inflacji w latach 2021 i 2020, według szacunków NBP powinien kształtować się odpowiednio na 1,5% oraz 2,1% (rok do roku).

(źródło: strona internetowa NBP, Projekcje inflacji i PKB - lipiec 2020).

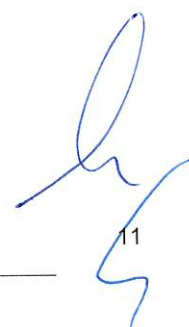
#### Ryzyko związane ze zmianą rynkowych stóp procentowych

W przypadku finansowania projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę z udzielonych na ten cel kredytów bankowych, pożyczek lub finansowania ich z obligacji o zmiennym oprocentowaniu, spółki projektowe będą narażone na ryzyko zmiany rynkowych stóp procentowych, na których oparte jest oprocentowanie ich zadłużenia. W przypadku wzrostu poziomu stóp procentowych, koszty obsługi długu (tożsame z wysokością odsetek), mogą ulec istotnemu podwyższeniu, co będzie miało negatywny wpływ na poziom realizowanych projektów deweloperskich i w konsekwencji zysków uzyskanych z danej inwestycji deweloperskiej. Należy zaznaczyć, iż poziom stóp procentowych zależy od wielu czynników, takich jak polityka monetarna prowadzona przez Narodowy Bank Polski oraz moment cyklu koniunkturalnego, w którym znajduje się światowa gospodarka.

W ostatnim czasie, w Polsce, zauważyć można tendencję do obniżki stóp procentowych. Emitent przewiduje, że w okresie trwania obligacji do terminu ich zapadalności, nie należy spodziewać się istotnej zmiany poziomu stóp procentowych. Z uwagi na fakt, że Grupa GHD działa na rynku od wielu lat oraz realizowała projekty deweloperskie w czasie, kiedy stopy procentowe przekraczały poziom 4-5%, wzrost stóp procentowych w Polsce w istotny sposób nie przełoży się na rentowność realizowanych projektów i tym samym zdolności Beneficjenta i Emitenta do spłaty zobowiązań.

Emitent w swoich analizach bierze pod uwagę projekcje kształtowania się rynkowych stóp procentowych, przygotowywane i publikowane przez Narodowy Bank Polski. Według prognoz NBP, stopa WIBOR 3M prognozowana jest na poziomie 0,22% na rok 2021 i 2022

(źródło: strona internetowa NBP, Projekcje inflacji i PKB - lipiec 2020).



#### Ryzyko zmiany polityki instytucji finansowych w zakresie udzielania finansowania

Zaostrzenie polityki udzielania finansowania przez instytucje sektora finansowego wpływa na możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego przez podmioty realizujące projekty inwestycyjne. Zaostrzenie polityki kredytowej banków może w negatywny sposób wpłynąć na termin oraz rentowność projektów realizowanych przez Beneficjenta lub w skrajnym przypadku, okresowo, uniemożliwić jego realizację. W konsekwencji, sytuacja ta może mieć negatywny wpływ na możliwość wykupu Obligacji przez Emitenta. Biorąc pod uwagę, że jednym z przewidywanych źródeł spłaty obligacji jest projekt realizowany przez spółkę z grupy Emitenta Międzyzdrojach, a jego realizacja została oparta o uzyskane już finansowania bankowe i obligacyjne o określonych parametrach oraz mając na uwadze zaawansowanie projektu pod kątem realizacji oraz poziomu sprzedaży, ryzyko to zostało w istotny sposób zminimalizowane.

Większe prawdopodobieństwo wystąpienia opisywanego czynnika ryzyka dotyczy nowego projektu, który będzie realizowany przez Beneficjenta ze środków uzyskanych m.in. z emisji, który również stanowi w sposób pośredni jedno ze źródeł spłaty Obligacji.

Podsumowując, wskazując dwa alternatywne i niezależne od siebie projekty, jako źródło spłaty Obligacji, Emitent dołożył wszelkich starań celem minimalizacji tego ryzyka.

#### Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta

Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne 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 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r., poz. 1228) – dalej „**Prawo Upadłościowe**”. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z uwagi na brak majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów ustawy z dnia 23 sierpnia 2015 r. Prawa restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2020 r., poz. 814) – dalej „**Prawo Restrukturyzacyjne**”. Powyższe ryzyko dotyczyć może również Beneficjenta oraz podmiotu realizującego projekt w Międzyzdrojach. W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta lub Beneficjenta lub spółki realizującej projekt w Międzyzdrojach, Obligatariusze mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a ich zbycie może być utrudnione albo niemożliwe.

Zarząd Emitenta dokłada starań, aby wszystkie wymagalne zobowiązania Emitenta oraz spółek celowych były terminowo oraz na bieżąco regulowane. Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Zarząd Emitenta nie widzi podstaw do ziszczenia się tego ryzyka.

#### Ryzyko wystąpienia innych zdarzeń

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na możliwość zaistnienia nadzwyczajnych okoliczności, których nie można przewidzieć, ani im zapobiec. W szczególności do zdarzeń takich zaliczyć można: powódź, trzęsienie ziemi,



pożar i inne zdarzenia będące wynikiem działania sił przyrody, wojnę, zamieszki, atak terrorystyczny i inne niepokoje społeczne, czy choćby trwająca na świecie epidemia choroby COVID -19 (opisanej w odrębnym punkcie). Czynniki takie mogą mieć wpływ na tempo oraz rentowność realizowanych projektów, co negatywnie może oddziaływać na działalność Beneficjenta, a w konsekwencji na możliwość spłaty przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji.

## 2.2 Czynniki ryzyka dla działalności Emitenta

### Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości

Funkcjonowanie branży deweloperskiej jest silnie skorelowane z koniunkturą gospodarczą. Znajduje to swoje odzwierciedlenie zarówno po stronie podażowej, jak i popytowej. Jednym z czynników wpływających na koniunkturę rynku deweloperskiego, jest wzrost gospodarczy, poprawiający sytuację materialną społeczeństwa, które jest w większym stopniu skłonne do nabywania nieruchomości zarówno w celach mieszkaniowych, komercyjnych, jak i inwestycyjnych. Należy mieć na uwadze, że ożywienie lub osłabienie koniunktury na rynku nieruchomości, to wypadkowa szeregu zmian zachodzących w gospodarce, jak między innymi popytu i podaży projektów deweloperskich, poziomu stóp procentowych, poziomu inflacji, zamożności społeczeństwa oraz dostępności kredytów hipotecznych. W efekcie, zmieniająca się sytuacja w gospodarce prowadzi to do cykliczności na rynku nieruchomości wpływającej na rentowność i ilość dostępnych na rynku inwestycji deweloperskich. Zarówno planowany przez Beneficjenta nowy projekt deweloperski, jak i realizowany obecnie projekt w Międzyzdrojach charakteryzują się wysokim standardem wykonania i bardzo atrakcyjną lokalizacją, co pozwala na sprzedaż tego typu produktu z wysoką marżą, a w konsekwencji daje Emitentowi (jako zarządzającemu sprzedażą tych projektów) możliwość elastycznego reagowania na zmianę koniunktury.

### Ryzyko administracyjne

Realizacja projektów budowlanych wymaga dopełnienia szeregu formalności, a przede wszystkim uprzedniego uzyskania decyzji administracyjnych, w oparciu o które można rozpocząć realizację danego przedsięwzięcia. Każdy z inwestorów działających na rynku deweloperskim musi liczyć się z ryzykiem nie uzyskania stosownych decyzji lub uzyskania ich z opóźnieniem, a także z tym że decyzje te zostaną zaskarżone, co może spowodować opóźnienia w harmonogramie realizacji danej inwestycji, a w skrajnych przypadkach niemożliwością jej zakończenia.. Powyższy czynnik ryzyka odnosi się w głównej mierze do nowego projektu, którego realizację planuje Beneficjent, bowiem nie uzyskał on jeszcze stosownych decyzji, pozwalających na rozpoczęcie budowy. W zakresie projektu deweloperskiego w Międzyzdrojach, realizowanego na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, ryzyko to występuje w bardzo ograniczonym zakresie.

### Ryzyko czynników wytwórczych

Jednym z kluczowych elementów dla skuteczności realizacji i osiągnięcia zakładanej rentowności przedsięwzięć deweloperskich jest dostępność, jakość oraz koszt czynników wytwórczych. Dotyczy to zarówno materiałów budowlanych, jak i wykonawców robót budowlanych. Zmiany projektu lub wzrost cen wymienionych

czynników wytwórczych będą skutkować wzrostem kosztów budowy. Co więcej w przypadku opóźnień w realizacji budowy, Beneficjent może być narażony na poniesienie dodatkowych kosztów wynikających z wystąpienia potencjalnych kar, co może mieć wpływ na rentowność poszczególnych projektów deweloperskich. Analizując ten czynnik ryzyka należy mieć na uwadze, że w ostatnich 2 latach nastąpił istotny wzrost cen usług oraz materiałów budowlanych. Analizując dane oraz oferty przedstawiane przez firmy budowlane, w roku 2020 wzrost cen istotnie wyhamował. W ocenie Emitenta w najbliższej perspektywie nie należy spodziewać się istotnych zmian cen, których wzrost mógłby negatywnie wpłynąć na rentowność zarówno projektu realizowanego przez Beneficjenta, jak i projektu w Międzyzdrojach.

#### Ryzyko utraty kluczowych pracowników

W działalności Emitenta istotne znaczenie mają kluczowi pracownicy dysponujący specjalistyczną wiedzą i doświadczeniem w branży deweloperskiej. Osoby zatrudnione i współpracujące z Emitentem to doświadczeni specjaliści, których zadaniem jest przygotowanie inwestycji, przygotowanie projektu do uzyskania pozwolenia na budowę, pozyskanie finansowania na realizację inwestycji, zarządzanie projektem inwestycyjnym, pełnienie nadzoru inwestorskiego, sprzedaż nieruchomości, tworzenie narzędzi wsparcia sprzedaży oraz stała obsługa prawna i księgowa.

Istnieje potencjalne ryzyko uszczerpienia kadr Emitenta na skutek przejścia pracowników do spółek konkurencyjnych, co może negatywnie wpłynąć na działalność operacyjną Emitenta, a w konsekwencji na realizację projektów deweloperskich w ramach Grupy.

Należy podkreślić jednak, że Emitent zatrudnia 18 pracowników, a większość z nich współpracuje z Emitentem od dawna. Na przestrzeni ostatnich 2 lat, rotacja pracowników niewielka. Ponadto, obserwowany obecnie wzrost stopy bezrobocia również może przyczynić się do utrzymania tego wskaźnika na podobnym poziomie.

#### Ryzyko konkurencji

Charakterystyczną cechą rynku nieruchomości jest duża i silna konkurencja. W ostatnich latach, obserwuje się rosnącą liczbę inwestorów, w tym inwestorów zagranicznych dysponujących znacznym kapitałem, co spowodowało znaczny wzrost konkurencji. Na wyniki osiągane przez Beneficjenta może mieć wpływ strategia obrona przez podmioty konkurencyjne, ich silniejsza pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystniejszych warunkach. Aktywność podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Beneficjenta skutkująca zwiększoną podażą inwestycji w obszarach oraz rynkach, w których koncentruje działalność Beneficjent, może mieć negatywny wpływ na poziom uzyskiwanych cen oraz tempo sprzedaży nieruchomości. Wzmocniona konkurencja ze strony nowych, jak i już funkcjonujących spółek deweloperskich może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Beneficjenta, a w konsekwencji, na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na samą wartość Obligacji.



#### Ryzyko roszczeń z tytułu wybudowania i sprzedaży nieruchomości

Projekty deweloperskie realizowane są za pośrednictwem podmiotów trzecich, na podstawie zawieranych umów o roboty budowlane. Wykonawcy robót budowlanych ponoszą odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonaniem zobowiązań z takich umów. Pomimo, iż wykonawcy udzielają gwarancji dobrego wykonania, pozwalających zabezpieczyć roszczenia inwestora, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji danego projektu budowlanego lub do przekroczenia kosztów jego wykonania, pogarszając w efekcie sytuację finansową inwestora, bowiem udzielone zabezpieczenia przez wykonawcę może nie wystarczyć na zaspokojenie w całości jego potencjalnych roszczeń. W konsekwencji inwestor, jako bezpośrednio odpowiedzialny wobec nabywców lokali, może nie być w stanie zrekompensować w pełni swoich kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektów, jak również usunięciu wad fizycznych zbywanych nieruchomości, co może w negatywny sposób wpłynąć na jego działalność i sytuację finansową. Ponadto znaczącym czynnikiem ryzyka dla działalności spółek realizujących projekty deweloperskie, jest ich solidarna odpowiedzialność jako inwestora za zobowiązanie jego wykonawców wobec ich podwykonawców (art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego). Emitent dokłada należytej staranności, aby zawierane przez spółki celowe umowy z wykonawcami robót budowlanych maksymalnie zabezpieczały interesy tych spółek jako inwestorów danej inwestycji. Zawierane umowy o roboty budowlane przewidują szereg mechanizmów i zabezpieczeń, które minimalizują wystąpienie negatywnych skutków dla inwestora niewykonania lub nienależytego wykonania tych umów przez wykonawców.

#### Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności oraz wzrostem kosztów realizacji projektów deweloperskich

Koszty związane z budową mogą ulec wzrostowi przy braku kompensującego zwiększenia przychodów, co może być spowodowane m.in. przez:

- zmianę cen materiałów budowlanych, która może wystąpić w trakcie wielomiesięcznego procesu inwestycyjnego;
- występowanie niekorzystnych warunków atmosferycznych, które mogą mieć wpływ na terminowość wykonywanych prac – przedłużające się okresy niesprzyjającej pogody mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów;
- wystąpienie nieplanowanego wzrostu kosztów, możliwe również w wyniku zdarzeń, których zaprognozowanie na etapie przygotowania projektu deweloperskiego było niemożliwe do ustalenia, w tym m.in. wykorzystanie wadliwych materiałów budowlanych, dodatkowe nakłady inwestycyjne niezbędne do poniesienia w związku z warunkami gruntowymi nieruchomości czy wady projektowanych budynków.

Powyższe rodzaje ryzyk mogą przełożyć się na marże realizowane na projektach deweloperskich i w konsekwencji na wyniki spółek projektowych, w tym Beneficjenta, co może mieć wpływ na trudności z terminową spłatą zobowiązań wynikających z emisji Obligacji GHD 1, w konsekwencji obligacji emitowanych przez Emitenta. W celu minimalizowania wymienionych powyżej obszarów ryzyka, Emitent uważnie analizuje sytuację

makroekonomiczną oraz zmiany w otoczeniu prawnym i stara się przeciwdziałać zauważonym negatywnym zjawiskom oraz czynnikom.

#### Ryzyka związane z pandemią wirusa SARS-CoV-2 wywołującego chorobę COVID-19 w Polsce i na Świecie

Wprowadzony stan epidemii w Polsce, a także aktualna sytuacja związana z pandemią choroby COVID-19 ma wpływ na wiele obszarów gospodarczych a także na wyniki finansowe podmiotów działających w obszarach wielu branż z uwagi na wprowadzone liczne ograniczenia w życiu społecznym i gospodarczym. Epidemia spowodowała ogólne pogorszenie sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie. Na datę dokumentu trudno oszacować skalę wpływu epidemii na rynek deweloperski w Polsce, jednak można spodziewać się tymczasowego bardzo istotnego ograniczenia popytu, co z kolei może wpłynąć na liczbę transakcji oraz cenę nieruchomości, w tym nieruchomości znajdujących się w ofercie grupy Emitenta. W związku z panującym stanem mogą wystąpić problemy związane z przygotowaniem nowej inwestycji, która realizowana będzie przez Beneficjenta, jak również spowolnić tempo realizacji i sprzedaży inwestycji w Międzyzdrojach.

#### Ryzyko odstąpienia od zawartych umów deweloperskich przez nabywców lokali

Nabywcy lokali mieszkalnych zawierają ze spółkami realizującymi projekty deweloperskie w ramach grupy Green House Development przedwstępne umowy sprzedaży oraz umowy deweloperskie (umowy zobowiązujące do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego prawa na nabywcę wraz prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu) i zgodnie z ustalonym harmonogramem dokonują wpłat na poczet ceny za nabywane lokale mieszkalne. Nabywcom lokali mieszkalnych przysługuje prawo odstąpienia od zawartych umów deweloperskich, na warunkach określonych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r., poz. 1805) dalej jako „Ustawa Deweloperska”. Zawierane zaś umowy przedwstępne sprzedaży, choć nie podlegają przepisom Ustawy Deweloperskiej, ale co do zasady wprowadzają analogiczne podstawy odstąpienia dla nabywców niebędących osobami fizycznymi lub nabywającymi lokale usługowe. Odstąpienie zarówno od umowy deweloperskiej, jak również przedwstępnej umowy sprzedaży może wiązać się z koniecznością zwrotu dokonanych przez nabywcę lokalu wpłat oraz rozliczeniem kar umownych i innych kosztów związanych z zawartą umową. Odstąpienie od zawartych umów przez znaczną liczbę nabywców lokali może skutkować niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji zakładanych celów inwestycyjnych, co może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową lub wyniki Beneficjenta, a w konsekwencji na możliwość spłaty przez Emitenta wierzytelności wynikających z Obligacji.

#### Ryzyko związane z popytem na nieruchomości oferowane przez Emitenta

Grupa Green House Development ma w swojej ofercie duże, nowoczesne projekty, które charakteryzują się wysokim standardem budownictwa, nowoczesną architekturą, usytuowaniem w prestiżowych lokalizacjach na terenie Warszawy oraz w innych częściach Polski. Apartamenty, rezydencje oferowane przez grupę Green House Development można zakwalifikować do ofert premium, skierowanych do wyselekcjonowanej grupy odbiorców, a ich cena wynika m.in. z lokalizacji, jakości wykonania, unikalnego klimatu inwestycji. Oferta grupy



inwestycja, zwracając szczególną uwagę na otoczenie, tak aby umożliwić dostęp przyszłym nabywców do niezbędnej i atrakcyjnej infrastruktury (bliskość sklepów, restauracji, szkół, parków, szlaków komunikacyjnych itp.). Zarówno planowany projekt Beneficjenta, jak i projekt w Międzyzdrojach realizowane są w atrakcyjnych nadmorskich kurortach, więc ryzyko spadku prognozowanych cen sprzedaży z uwagi na zmniejszenie atrakcyjności lokalizacji inwestycji jest stosunkowo niewielkie. Niemniej jednak, należy zwrócić uwagę, że w przypadku planowanych projektów ryzyko stanowić może również wzrost cen nieruchomości, co może utrudniać uruchamianie nowych projektów deweloperskich ze względu na ich wyższy koszt realizacji. Powyższe ryzyko dotyczyć może jednak tylko Beneficjenta, bowiem nie nabył on jeszcze nieruchomości pod realizację projektu.

#### Ryzyko kredytowe

Istnieje ryzyko, że zainwestowane przez Emitenta środki pochodzące z emisji Obligacji nie zostaną mu zwrócone w terminie z uwagi na niepowodzenie któregośkolwiek z projektów, z których zysk zabezpiecza emisję Obligacji GHD 1, a pośrednio obligacje emitowane przez Emitenta. Ryzyko to może zmaterializować się w wyniku wystąpienia czynników mających negatywny wpływ na rentowność powyższych projektów lub powodujących przesunięcie terminów ich realizacji. Emitent minimalizuje opisane ryzyko poprzez dostosowanie terminów zapadalności Obligacji względem terminu realizacji obu inwestycji, w szczególności inwestycji realizowanej w Międzyzdrojach, z zachowaniem określonego bufora bezpieczeństwa na wypadek wystąpienia czynników, negatywnie wpływających na tempo realizacji inwestycji. Zgodnie z pierwotnie przyjętym harmonogramem i biznes planem inwestycji, jej realizacja i komercjalizacja, pozwalająca na terminową spłatę Obligacji przewidziana jest na IV kwartał 2022 roku lub I kwartał 2023 roku.

Dodatkowo, Emitent w swym portfelu planuje posiadać jedynie wierzytelności z tytułu objętych przez niego Obligacji GHD 1, dlatego ryzyko to dotyczy wyłącznie powyżej wskazanych czynników.

Z uwagi na powiązania osobowe pomiędzy Emitentem, a Beneficjentem i spółką realizującą projekt w Międzyzdrojach, ryzyko kredytowe Emitenta dodatkowo minimalizowane jest poprzez jego realny wpływ na działalność tych podmiotów oraz poprzez odpowiedni dobór projektu zarówno pod względem jego wielkości jak i terminów realizacji.

Podsumowując, Emitent, posiadając ekspozycję kredytową na Beneficjenta, uwzględnił fakt dywersyfikacji potencjalnych źródeł spłaty Obligacji, które to zostały przypisane do dwóch niezależnych projektów. Należy podkreślić, że z perspektywy Emitenta, środki na spłatę Obligacji mogą być pozyskane w całości z jednego z projektów jak i w częściach z obu projektów realizowanych niezależnie.

#### Ryzyko płynności

Realizacja każdej inwestycji deweloperskiej obarczona jest ryzykiem utraty płynności finansowej inwestora, skutkująca niemożliwością ukończenia danej inwestycji w pierwotnie planowanym terminie, a w skrajnym przypadku nieukończeniem jej w ogóle. Płynność poszczególnych projektów deweloperskich, w tym projektu

Green House Development to nietuzinkowe budownictwo w atrakcyjnej lokalizacji, które może stanowić nie tylko dogodne warunki mieszkaniowe, ale również dochodową inwestycję związaną chociażby z wynajmem. W związku z panującą sytuacją gospodarczą, mniejszą niż zwykle dostępnością kredytów hipotecznych oraz wyselekcjonowanym charakterem budownictwa grupy Green House Development, może zaistnieć ryzyko związane z popytem na oferowane lokale, co z kolei może przełożyć się na ostateczną cenę sprzedawanych lokali, spowolnienie tempa sprzedaży, a w konsekwencji na wyniki finansowe spółek z grupy Emitenta. Emitent stara się minimalizować to ryzyko np. poprzez udzielanie rabatów od ceny nabycia, co z kolei powoduje, że oferta grupy Green House Development cieszy się wyraźnym zainteresowaniem klientów.

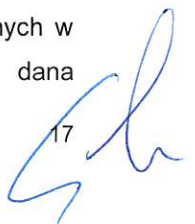
#### Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Popyt na rynku mieszkaniowym zależy w szczególności od dostępności kredytów hipotecznych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów i zysków osiąganych z realizowanych i planowanych projektów deweloperskich, a w konsekwencji na wyniki osiągnięte przez Beneficjenta.

Dostępność kredytów uzależniona jest m.in. od zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityka banków w tym zakresie. Ponadto w związku z wystąpieniem pandemii SARS-CoV-2, nastąpiły znaczące dla osób planujących zakup mieszkań zmiany w polityce kredytowej banków (zaostrenie kryteriów udzielania kredytów biorąc pod uwagę sytuację gospodarczą w kraju, obawa przed pogorszeniem się sytuacji finansowej potencjalnych kredytobiorców, surowsze wymogi zatrudnienia / dochodowe, wyższy wkład własny, odmowa udzielenia kredytu hipotecznego kredytobiorcom, którzy mają własną firmę w branży zagrożonej z powodu pandemii choroby COVID - 19 znacznymi stratami, np. turystycznej, eventowej czy gastronomicznej), przy czym niepewność co do przyszłych dochodów może spowodować, że mniej osób zdecyduje się w najbliższym czasie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego, co w konsekwencji może wywołać spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć to negatywny wpływ na wyniki finansowe Beneficjenta. Emitent stara się jednak minimalizować to ryzyko poprzez udzielanie wsparcia kredytowego przyszłym nabywcom (m.in. poprzez wyszukanie atrakcyjnej oferty bankowej, wsparcie techniczne, negocjacje umów itp.).

#### Ryzyko związane z gruntami nabywanymi pod realizację inwestycji deweloperskiej

Jednym z kluczowych elementów niezbędnych do zrealizowania inwestycji deweloperskiej jest nabycie nieruchomości, na której dany projekt będzie realizowany uwzględniając przy tym atrakcyjność jej położenia, możliwość i chłonność zabudowy oraz jej cenę. Istnieje ryzyko wystąpienia czynników powodujących zmniejszenie atrakcyjności położenia danego gruntu, co może spowodować konieczność obniżenia wcześniej prognozowanych cen sprzedaży lokali i apartamentów, a w konsekwencji zmniejszenie rentowności danego projektu. Ponadto w przypadku odstąpienia od realizacji danego projektu deweloperskiego, spadek wartości danej nieruchomości może skutkować niemożliwością odzyskania wszystkich środków zainwestowanych w dany grunt. Emitent minimalizuje to ryzyko poprzez staranny wybór lokalizacji, w której ma powstać dana





Należy jednak wziąć pod uwagę również okoliczność, iż na dzień sporządzenia Memorandum, kluczowe zabezpieczenie Obligacji GHD 1 emitowanych w ramach całego Programu GHD 1 polegające na przystąpieniu Administratora Zabezpieczeń do umowy Rachunku Zastrzeżonego 2 związanego z projektem w Międzyzdrojach, zostało ustanowione.

Wątpliwości mogą budzić różne terminy wymagalności Obligacji i Obligacji GHD 1, dlatego Emitent obejmuje wyłącznie Obligacje GHD 1, których terminy wykupu i Okresy Odsetkowe są tożsame jak dla Obligacji, a dodatkowo zastosowano mechanizm pozwalający na postawienie Obligacji GHD 1 w stan natychmiastowej wymagalności, gdyby Obligacje podlegały natychmiastowemu wykupowi na żądanie któregośkolwiek z Obligatariuszy. Dodatkowo, jeżeli w stosunku do Obligacji GHD 1 nastąpi przypadek naruszenia skutkujący postawieniem Obligacji GHD 1 w stan natychmiastowej wymagalności, Obligatariusze uprawnieni będą do zażądania wcześniejszej spłaty Obligacji.

#### Ryzyko związane z przyznaniem pierwszeństwa zabezpieczeń zewnętrznemu finansowaniu

Warunki Emisji Obligacji GHD 1 przewidują, że w przypadku którym Beneficjent pozyska zewnętrzne finansowanie bankowe lub finansowanie o innych charakterze, zostanie przyznane takiemu finansowaniu pierwszeństwo pod kątem zaspokojenia. Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zwolnienia ustanowionych zabezpieczeń na rzecz innego finansującego zgodnie z warunkami takiego finansowania, w związku z czym wierzytelności wynikające z Obligacji GHD 1 zostaną mu w całości podporządkowane. Taka sytuacja będzie miała wpływ na skuteczność dochodzenia roszczeń przez inwestorów z tytułu wymagalnych na ich rzecz świadczeń z Obligacji GHD 1, a w konsekwencji obligacji emitowanych przez Emitenta. Analogiczna sytuacja dotyczy drugiego alternatywnego źródła spłaty, którym jest projekt deweloperski w Międzyzdrojach, bowiem w przychody z tej inwestycji w pierwszej kolejności zostaną przeznaczone na spłatę zobowiązań z kredytu inwestycyjnego udzielonego na realizację tej inwestycji, a w następnej kolejności na spłatę innych zobowiązań spółki realizującej ten projekt według ustalonej z wierzycielami kolejności. Niemniej jednak stopień zaawansowania tej inwestycji oraz prognozowane przychody pozwolą spłacić wszystkie zobowiązania spółki projektowej, jak również finalnie zobowiązania z tytułu Obligacji w ustalonym Dniu Wykupu.

#### Ryzyko związane z wpisem Oferującego (świadczący usługę oferowania instrumentów finansowych w rozumieniu art. 72 Ustawy o Obrocie) na listę ostrzeżeń KNF

Zamieszczenie na liście ostrzeżeń publicznych Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”) wpisu dotyczącego domu maklerskiego Copernicus Securities SA jest wynikiem realizacji przez KNF obowiązku wynikającego z art. 6b ust. 1 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U. z 2020 r., poz. 180). Stosownie do treści tego przepisu, KNF jest zobligowana do każdorazowego podawania do publicznej wiadomości informacji o złożeniu zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa określonego m.in. w art. 178 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2020 r., poz. 89), polegające na prowadzeniu działalności w zakresie obrotu instrumentami finansowymi bez wymaganego

Beneficjenta i innych spółek z Grupy (w szczególności projektu realizowanego w Międzyzdrojach), uzależniona jest od ich rentowności i tempa ich realizacji. Emitent dostosował termin zapadalności Obligacji względem terminu realizacji inwestycji w Międzyzdrojach, z uwzględnieniem około 6 miesięcznego buforu bezpieczeństwa na wypadek wystąpienia czynników, negatywnie wpływających na terminowość jej zakończenia. Należy podkreślić, że płynność projektu jest wypadkową tempa sprzedaży oraz średnich cen sprzedaży w przeliczeniu na powierzchnię użytkową mieszkań. Stosowana przez Emitenta odpowiednia polityka rabatowa przekłada się na utrzymywanie odpowiedniego tempa sprzedaży, a tym samym płynność projektu. Grupa GHD na bieżąco analizuje i aktualizuje budżet inwestycji oraz otoczenie rynkowe, dzięki czemu z wyprzedzeniem może reagować na bieżącą sytuację związaną ze spadkiem zainteresowania lokalami, będącymi w jej ofercie. Tożsame standardy zarządzania projektem przyjęte będą dla nowo realizowanego przez Beneficjenta projektu, z uwzględnieniem terminu zapadalności Obligacji Emitenta.

Podsumowując, utrzymanie przez Emitenta płynności finansowej w stopniu pozwalającym mu na spłatę zobowiązań wynikających z Obligacji, zależna jest od zrealizowania projektów deweloperskich będących źródłem spłaty Obligacji GHD 1 zgodnie z założonym harmonogramem. Ryzyko to jest stosunkowo niewielkie, ponieważ źródłem spłaty tych obligacji są dwa niezależne od siebie projekty w różnej fazie zaawansowania. Wystąpienie okoliczności negatywnie wpływających na projekt Beneficjenta, może potencjalnie pozostać bez wpływu na projekt realizowany w Międzyzdrojach.

## 2.3 Czynniki związane z emisją

### Ryzyko związane z wyegzekwowaniem zabezpieczenia

Środki uzyskane przez Emitenta zostaną przeznaczone na objęcie obligacji emitowanych przez GHD 1 (spółkę celową z grupy Emitenta), która z kolei tak pozyskane środki przeznaczy na udzielenie pożyczki Beneficjentowi na realizację nowego projektu deweloperskiego. Dlatego zabezpieczeniem Obligacji jest ich przewłaszczenie (tj. przeniesienie ich własności) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, do bezpośredniego którego GHD 1 zobowiązane będzie regulować swoje zobowiązania z tytułu tych Obligacji GHD 1, które zostały przydzielone Emitentowi. Dodatkowo, w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia, Administrator Zabezpieczeń będzie mógł dokonać sprzedaży takich Obligacji GHD 1, a uzyskane w ten sposób środki przeznaczyć na zaspokojenie roszczeń Inwestorów z tytułu Obligacji. Powyższe zabezpieczenie nie stanowi powszechnej praktyki rynkowej i jako niestandardowe może budzić wątpliwości co do jego skuteczności. Dlatego analizując jego skuteczność i oceniając czy jest ono wystarczające dla zabezpieczenia roszczeń z tytułu Obligacji należy przeanalizować szczegółowo zabezpieczenia jakie są / będą ustanowione dla obligacji przewłaszczanych, tj. dla Obligacji GHD 1. Zabezpieczenia te zostały szczegółowo opisane w pkt 4.4. Memorandum. Niektóre z zabezpieczeń, takiej jak np. Zastawy Rejestrowe, dla ich ustanowienia wymagają wpisu do rejestru zastawów, co oznacza że do chwili dokonania takich wpisów takie zabezpieczenia prawnie nie istnieją. Ryzyko to zostało zminimalizowane poprzez ustanowienie zabezpieczeń pomostowych, tj. Zastawów Zwykłych oraz poprzez zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do złożenia wniosków o wpis Zastawów Rejestrowych do rejestru zastawów, w maksymalnie krótkim terminie wynikającym z terminów wskazanych w warunkach emisji Obligacji GHD 1.





projektu czy też spowolnieniem tempa sprzedaży, może dojść do sytuacji, w której Emitent nie będzie posiadał środków na zaspokojenie wierzytelności wynikających z Obligacji w terminie ich wymagalności. Dodatkowo podkreślić należy, że warunki emisji Obligacji GHD 1 zakładają pierwszeństwo spłaty zobowiązań Beneficjenta wynikających z docelowo udzielonego mu na realizację projektu finansowania bankowego lub finansowania o innych charakterze. Taki prymat przyznany innym zobowiązaniom oraz przyznane im wyższe pierwszeństwo zaspokojenia z ustanowionych zabezpieczeń, również powodować może brak wystarczających środków, które pozwolą na terminowy wykup Obligacji GHD 1 oraz Obligacji. Prawdopodobieństwo wystąpienia takiej sytuacji zostało istotnie zmniejszone za pomocą zdywersyfikowania źródeł spłaty Obligacji GHD 1, a w konsekwencji także Obligacji z dwóch niezależnie realizowanych inwestycji, tj. nowej inwestycji realizowanej przez Beneficjenta oraz inwestycji o większym znacznie większym stopniu zaawansowania, tj. inwestycji realizowanej w Międzyzdrojach.

#### Ryzyko wcześniejszego wykupu obligacji

Warunku Emisji Obligacji przyznają Emitentowi prawo do dokonania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji, a Emitent może złożyć takie żądanie wcześniejszego wykupu w dowolnie wybranym przez siebie momencie. W przypadku skorzystania przez Emitenta z powyższego prawa, Obligatariusze nie osiągną zakładanych zysków, bowiem od dnia, w którym Emitent dokona częściowego lub całościowego wcześniejszego wykupu Obligacji, nie będą otrzymywać od nich dalszych odsetek. W chwili otrzymania środków z tytułu wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, Inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania tych środków w sposób, który zapewniłby stopę zwrotu równą bądź wyższą stopie zwrotu.

#### Ryzyko niemożności zbycia obligacji

W przypadku nieistnienia rynku wtórnego dla Obligacji lub niewystarczającej płynności finansowej Emitenta, Inwestor może mieć poważne trudności ze zbyciem Obligacji. Skutkiem takiego stanu rzeczy może być brak możliwości wyjścia z inwestycji przed datą wykupu Obligacji lub jej sprzedaż po niesatysfakcjonującej cenie. W ocenie Emitenta, w szczególności w początkowym okresie trwania Obligacji ryzyko płynności Obligacji może być wysokie. Wraz z dalszym postępowaniem realizacji projektu deweloperskiego w Międzyzdrojach oraz ostatecznym wyborem i upublicznieniem informacji o nowym projekcie, ryzyko braku płynności Obligacji powinno stopniowo ulegać zmniejszeniu.

W ocenie tego ryzyka, należy wziąć pod uwagę bieżącą oraz przyszłą sytuację na rynku obligacji korporacyjnych, a przede wszystkim podaż i popyt na obligacje.

#### Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

W przypadku niewłaściwego wypełnienia zapisu na Obligację przez Inwestora lub nieopłacenia zapisu w kwocie równej iloczynowi liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej, zapis zostaje uznany za nieważny. W powyższej sytuacji, środki Inwestora podlegają zwrotowi bez żadnych odsetek lub odszkodowań, jednak może się to wiązać z ich zamrożeniem wpłaconych środków na pewien okres. Emitent dokłada należytej staranności

zezwolenia lub upoważnienia zawartego w odrębnych przepisach albo nie będąc do tego uprawnionym w inny sposób określony w ustawie.

Należy wskazać, że zawiadomienia składane przez KNF mogą dotyczyć także fragmentu działalności prowadzonej przez dany podmiot, co nie wpływa na ocenę legalności działalności podmiotu prowadzonej w pozostałych obszarach.

Podstawą wpisania Copernicus Securities SA na listę ostrzeżeń publicznych KNF są ustalenia dotyczące czynności wykonywanych przez Dom Maklerski w okresie od lipca 2018 r. do kwietnia 2019 r., w zakresie aktywności na rynku kapitałowym, tj. zidentyfikowanych przypadków świadczenia usługi doradztwa inwestycyjnego bez posiadania w tym zakresie odpowiedniego zezwolenia KNF.

#### Ryzyko zmiany stóp procentowych

Oprocentowanie Obligacji jest stałe i wynosi 6,5% w skali roku. Oprocentowanie ustalone na stałym poziomie chroni Inwestorów przed skutkami obniżenia stóp procentowych, niemniej jednak w sytuacji ich wzrostu, Inwestor ponosi ryzyko związane z relatywnym spadkiem rentowności swojej inwestycji.

W sytuacji wzrostu poziomu stóp procentowych w Polsce, Inwestor potencjalnie mógłby zainwestować środki w inwestycję przynoszącą większe dochody, a tym samym ponosi ryzyko utraty potencjalnie większych zysków z innych produktów inwestycyjnych. Z uwagi na fakt, że w ostatnim czasie, zauważyć można było tendencję do obniżki stóp procentowych w Polsce, a prognozy wskazują na utrzymanie tego trendu, Emitent zakłada że do terminu zapadalności Obligacji nie należy spodziewać się znaczącego wzrostu poziomu stóp procentowych. Mając na uwadze powyższe, zmaterializowanie się opisanego powyżej ryzyka należy uznać za mało prawdopodobne.

#### Ryzyko braku wypłaty odsetek

Warunki Emisji Obligacji zakładają, że oprócz terminowego wykupu Obligacji po cenie ich nominalnej, Emitent zobowiązany jest wypłacać Inwestorom odsetki od Obligacji, zgodnie ze stopą oprocentowania i zgodnie z ustalonym harmonogramem przez cały okres życia Obligacji. Terminy wymagalności odsetek za dany Okres Odsetkowy zostały ustalone w sposób odpowiadający terminom wynikającym z płatnością odsetek należnych Emitentowi z Obligacji GHD 1, których terminowe regulowanie jest jednak uzależnione od tempa realizacji i sprzedaży inwestycji realizowanej przez Beneficjenta. W przypadku zmaterializowania się ryzyk skutkujących opóźnieniami w realizacji projektu lub spowolnieniem sprzedaży nieruchomości lokalowych powstających w ramach tego projektu, może dojść do sytuacji, w której Emitent nie wypłaci Inwestorom odsetek w terminie ich wymagalności.

#### Ryzyko niewykupienia obligacji przez Emitenta

Obowiązkiem Emitenta jest dokonać terminowego wykupu Obligacji. Choć Dzień Wykupu Obligacji jest tożsamy jak dzień wykupu Obligacji GHD 1, to w przypadku zmaterializowania się ryzyk skutkujących znacznym obniżeniem rentowności projektu realizowanego przez Beneficjenta lub opóźnieniami w realizacji takiego



celem zminimalizowania tego ryzyka poprzez możliwie najbardziej szczegółowe opisanie w Memorandum zasad przyjmowania zapisów oraz dokonywania wpłat przez Inwestorów, przy jednoczesnym opisanu okoliczności mogących potencjalnie skutkować nieważnością zapisu. Szczegółowe i zrozumiałe przedstawienie powyższych informacji ogranicza liczbę potencjalnie nieważnych zapisów.

### 3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

**Emitent:**

<b>Firma:</b>	<b>Green House Development S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
<b>KRS:</b>	0000630337
<b>Data wpisu do KRS:</b>	01.08.2016 r.
<b>REGON:</b>	365077439
<b>NIP:</b>	5213743822
<b>Wysokość kapitału zakładowego:</b>	100.000,00 zł
<b>Strona internetowa:</b>	<a href="https://www.greenhousedevelopment.pl/">https://www.greenhousedevelopment.pl/</a>
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:biuro@greenhousedevelopment.pl">biuro@greenhousedevelopment.pl</a>
<b>Właściwy Sąd Rejestrowy:</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w Memorandum.

**W imieniu Emitenta działają:**

*Dariusz Grabowski – Prezes Zarządu Emitenta  
Adam Krzysztof Sadowski – Wiceprezes Zarządu Emitenta*

**Sposób reprezentacji Emitenta:**


*Do składania oświadczeń woli w imieniu spółki w zakresie praw i obowiązków niemajątkowych i majątkowych spółki: - w przypadku zarządu dwuosobowego upoważniony jest członek samodzielnie, - w przypadku zarządu trzyosobowego uprawnionymi do reprezentacji spółki jest dwóch członków zarządu łącznie lub członek zarządu z prokurentem.*

**Oświadczenie osób działających w imieniu Green House Development S.A. stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczam że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.



.....  
Dariusz Grabowski – Prezes Zarządu



.....  
Adam Sadowski – Wiceprezes Zarządu

**Podmiot świadczący usługę oferowania**

<b>Firma:</b>	<b>Copernicus Securities S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	al. Jana Pawła II 29; 00-867 Warszawa
<b>KRS:</b>	0000249524
<b>Data wpisu do KRS:</b>	23.01.2006
<b>REGON:</b>	140413771



NIP:	1070003607
Wysokość kapitału zakładowego:	1.087.206,00
Strona internetowa:	<a href="https://copernicusdm.pl/">https://copernicusdm.pl/</a>
E-mail:	<a href="mailto:biuro@copernicusdm.pl">biuro@copernicusdm.pl</a>
Numer telefonu:	Tel +48 22 44 00 100 Fax +48 22 44 00 105
Właściwy Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Copernicus Securities S.A. ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w:

1. Rozdziale I Memorandum „Wstęp”,
2. Rozdziale IV Memorandum „Dane o Emisji” z wyłączeniem pkt. 4.4.4) Memorandum tj. „Informacje na temat podmiotów udzielających zabezpieczeń”,

**W imieniu Oferującego działają:**

*Marek Witkowski – Członek Zarządu*

*Grzegorz Droszcz – Członek Zarządu*

**Oświadczenie osób działających w imieniu Copernicus Securities S.A. stosownie do Rozporządzenia  
w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jestem odpowiedzialny, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.



Marek Witkowski  
Członek Zarządu  
Copernicus Securities S.A.



Grzegorz Droszcz  
Członek Zarządu  
Copernicus Securities S.A.

#### 4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY

##### 4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych;

Przedmiotem oferty jest 1.000 (jeden tysiąc) obligacji zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 1.000.000,00 (jeden milion) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie („KDPW”).

##### 4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przyjęcia Programu Emisji Obligacji,
- Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii D w ramach Programu Emisji Obligacji,

##### a) Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie z § 9 pkt 5 statutu spółki Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

##### b) Data i forma podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.

Dnia 24 września 2020 roku została podjęta decyzja o ustanowieniu Programu Emisji Obligacji, w dniu 6 maja 2021 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii D.

*Uchwała nr 1*



*Zarządu spółki pod firmą  
Green House Development Spółka Akcyjna  
z siedzibą w Warszawie  
z dnia 24 września 2020 roku  
w sprawie przyjęcia programu emisji obligacji*

**§ 1.**

Zarząd spółki pod firmą Green House Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej jako: „Spółka”), postanawia podjąć uchwałę o ustanowieniu Programu Emisji Obligacji w ramach którego przewidziana jest emisja przez Spółkę w ramach jednej lub kilku serii obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych) na warunkach szczegółowo określonych w uchwałach o emisji.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, w którym uczestniczyli wszyscy biorący udział w posiedzeniu Członkowie Zarządu, przy czym oddano 2 głosy „za”, głosów „przeciw” oraz głosów „wstrzymuję się” nie oddano.

**Uchwała nr 1**  
**Zarządu spółki pod firmą**  
**Green House Development Spółka Akcyjna**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 6 maja 2021 roku**  
**w sprawie emisji obligacji serii D**

**§ 1.**

Zarząd spółki pod firmą Green House Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie działając na podstawie ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U.2018.483) (dalej jako: „**Ustawa o Obligacjach**”), niniejszym postanawia wyemitować do 1.000 (słownie: jeden tysiąc) sztuk obligacji zwykłych, zabezpieczonych, serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych) (dalej jako: „**Obligacje**”), na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz niniejszej uchwały Zarządu;
2. W ramach emisji Obligacji, wyemitowanych zostanie do 1.000 (słownie: jeden tysiąc) sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych);
3. Wartość nominalna jednej Obligacji wyniesie 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych);
4. Obligacje będą emitowane jako obligacje na okaziciela, nieposiadające formy dokumentu;
5. Obligacje zostaną zaoferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w drodze memorandum informacyjnego zgodnie z art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

6. Za dzień emisji uznaje się dzień utworzenia ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji;
7. Dzień Wykupu Obligacji nastąpi w dniu 26 maja 2023 r.;
8. Oprocentowanie Obligacji będzie stałe i wynosić będzie 6,5% (słownie: sześć i pięć dziesiątych procent) w skali roku;
9. Obligacje emitowane będą jako obligacje zabezpieczone;
10. Środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1 oraz pokrycie kosztów związanych z emisją obligacji.

## § 2.

*Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.*

*Uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, w którym uczestniczyli wszyscy biorący udział w posiedzeniu Członkowie Zarządu, przy czym oddano 2 głosy „za”, głosów „przeciw” oraz głosów „wstrzymuję się” nie oddano.*

- 4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

### 1. Wysokość oprocentowania

Oprocentowanie Obligacji jest stałe i wynosi **6,5% (słownie: sześć i pięć dziesiątych procenta)** w skali roku. Odsetki od Obligacji będą naliczane według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,  
N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,  
Opr - oznacza Oprocentowanie wskazane w treści Memorandum;  
LD - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji, liczba dni ulega odpowiedniemu skróceniu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).



Wszelkie odsetki za opóźnienie, w rozumieniu art. 481 Kodeksu cywilnego, naliczane będą w wysokości zgodnej z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

## 2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

## 3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dniem Ustalenia Praw do oprocentowania będzie piąty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz
- złożenia przez Emitenta żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu; oraz
- otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## 4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek, każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek, będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW, na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Okres odsetkowy	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego/Dzień płatności odsetek
I	Dzień Przydziału	26 listopada 2021 r.
II	26 listopada 2021 r.	26 lutego 2022 r.
III	26 lutego 2022 r.	26 maja 2022 r.
IV	26 maja 2022 r.	26 sierpnia 2022 r.
V	26 sierpnia 2022 r.	26 listopada 2022 r.
VI	26 listopada 2022 r.	26 lutego 2023 r.
VII	26 lutego 2023 r.	<b>Dzień Wykupu</b> 26 maja 2023 r.

## 5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień Memorandum oraz postanowień dokumentu określającego prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy („**Warunków Emisji Obligacji**”).

Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW, na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych danego Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu wykupu Obligacji, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Dniem Wykupu będzie 26 maja 2023 roku.

Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, pod warunkiem nieskorzystania z opcji Przedterminowego Wykupu Obligacji.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku Obligatariusza wskazanego w Formularzu Zapisu, rachunku pieniężnego Obligatariusza służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.





## **6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta**

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiejkolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Wypłata Odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku bankowego Obligatariusza, wskazanego na Formularzu Zapisu lub na inny rachunek przez niego wskazany.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW lub bez pośrednictwa KDPW zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku opóźnienia w wypłacie świadczeń wynikających z Obligacji, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania od Emitenta wypłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w płatności.

Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wyniki z tego tytułu opóźnienie.

W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Wypłata Odsetek będzie następowała za pośrednictwem lub bez pośrednictwa KDPW.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane**

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

- Emitent – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

- Dom Maklerski (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych w Domu Maklerskim;
- Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w KDPW i prowadzenie podmiotowego konta sponsora emisji;
- Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;
- KDPW – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

Wszelkie świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

#### 4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

##### 1. Informacje ogólne

1. Obligacje emitowane są jako obligacje zabezpieczone, przy czym dokonanie zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w treści Memorandum, zgodnie z art. 28 ust. 2 in fine Ustawy o Obligacjach.
2. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił administratora zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla pozostałych zabezpieczeń i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.
3. Roszczenia (wierzycelności) Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone w sposób opisany w punktach poniżej.

##### 2. Przewłaszczenie na zabezpieczenie Obligacji GHD 1

1. Obligacje będą zabezpieczone przewłaszczeniem na zabezpieczenie obligacji emitowanych przez GHD 1 („**Obligacje GHD 1**”), które zostaną objęte przez Emitenta w ilości odpowiadającej ilości wyemitowanych i przydzielonych Obligacji. Przewłaszczenie, tj. przeniesienie własności Obligacji GHD 1, nastąpi na rzecz Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu Obligatariuszy („**Przewłaszczenie na zabezpieczenie Obligacji GHD 1**”).



2. Emitent zobowiązuje się do objęcia Obligacji GHD 1 w Dniu Przydziału o ilości odpowiadającej ilości wyemitowanych i przydzielonych Obligacji;
3. Obligacje GHD 1 będą zabezpieczone m.in. poprzez zabezpieczenia opisane poniżej. Szczegółowe określenie zabezpieczeń zostanie opisane w warunkach emisji Obligacji GHD 1, sformułowania użyte w niniejszym punkcie powinny być interpretowane zgodnie ze znaczeniem nadanym im w warunkach emisji Obligacji GHD 1:

**a. Zastaw Zwykły oraz Zastaw Rejestrowy na udziałach w GHD 1:**

Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na udziałach w GHD 1, na mocy których Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu Obligatariuszy będzie mógł dochodzić zaspokojenia ich roszczeń z wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki GHD 1 bez względu na to czyją staną się własnością z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi udziałowców, przy czym:

- umowa zastawnicza, na mocy których zostały ustanowione Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy została zawarta 20 października 2020 r.;
- Zastaw Rejestrowy został ustanowiony (tj. wpisany do rejestru zastawów) w dniach 16 listopada 2020 r. (dot. udziałów Pana Adama Sadowskiego) oraz 25 listopada 2020 r. (dot. udziałów Pana Dariusza Grabowskiego);
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy został ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich Obligacji GHD 1 wyemitowanych w ramach programu emisji obligacji emitowanych przez GHD 1 („**Program GHD 1**”).

**b. Otworzenie Rachunku Zastrzeżonego oraz ustanowienie Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na wierzytelnościach z Rachunku Zastrzeżonego (prowadzonego dla GHD 1 zgodnie z warunkami emisji Obligacji GHD 1) :**

Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone poprzez otwarcie i prowadzenie dla Emitenta rachunku zastrzeżonego nr PL 94 1140 0026 0000 3816 0200 2001, którego umowa została zawarta pomiędzy Emitentem, Administratorem Zabezpieczeń oraz mBank S.A. w dniu 6 października 2020 r. („**Rachunek Zastrzeżony**”).

1. Wypłata środków z Rachunku Zastrzeżonego następowała będzie wyłącznie na zasadach ściśle określonych w umowie Rachunku Zastrzeżonego. Zaspokojenie z Rachunku Zastrzeżonego nastąpi w ten sposób, że Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony do składania dyspozycji wypłaty środków z Rachunku Zastrzeżonego w celu zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji GHD 1. Ponadto Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na wierzytelnościach z Rachunku Zastrzeżonego na mocy których Administrator Zabezpieczeń działając w

imieniu Obligatariuszy będzie mógł dochodzić zaspokojenia ich roszczeń z wszystkich środków znajdujących się na rachunku bez względu na to czyją będą własnością z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi posiadacza rachunku, przy czym:

- umowa Rachunku Zastrzeżonego została zawarta w dniu 6 października 2020 r.;
- GHD 1 w dniu 20 października 2020 r. zawarł umowę Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Wierzytelności z Rachunku Zastrzeżonego („**Umowa Zastawu**”). GHD 1 zobowiązało się spowodować, że aneks do Umowy Zastawu, który obejmie Obligacje, zostanie zawarty w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału;
- Na podstawie Umowy Zastawu i zawartych dotychczas aneksów przedmiot zastawu został wpisany do Rejestru Zastawów w dniu 9 lutego 2021 r. zabezpieczając wszystkie wyemitowane dotychczas obligacje w ramach Programu. GHD 1 zobowiązało się, że wniosek o zmianę wpisu do Zastawu Rejestrowego na podstawie Umowy Zastawu oraz aneksu zostanie złożony do rejestru zastawów w terminie do 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksu do Umowy Zastawu. Zastaw Rejestrowy na przedmiocie zastawu rejestrowego, o którym mowa w Umowie Zastawu i późniejszym aneksie do tej umowy obejmującym Obligacje, zostanie ustanowiony najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2021 r., z zastrzeżeniem że w związku z panującą epidemią termin ten może się wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich obligacji wyemitowanych przez GHD 1 w ramach Programu GHD 1.

#### **c. Przystąpienie do Rachunku Zastrzeżonego 2:**

Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone w ten sposób, że Administrator Zabezpieczeń GHD 1 przystąpił do umowy Rachunku Zastrzeżonego 2 w dniu 20 października 2020 r., przy czym:

- Umowa Rachunku Zastrzeżonego została zmieniona, w ten sposób że po całkowitej spłacie zobowiązań wynikających z obligacji wyemitowanych przez spółkę pod firmą TL 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz po spłacie wszystkich świadczeń z obligacji emitowanych przez spółkę pod firmą HEG 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, będą mogły zostać przekazane na Rachunek Zastrzeżony, o ile GHD 1 we własnym zakresie nie spłaci należności wynikających z Obligacji GHD 1;
- W przypadku wygaśnięcia umowy Rachunku Zastrzeżonego 2, przed wykupem wszystkich Obligacji GHD 1, środki znajdujące się na tym rachunku zostaną przekazane na Rachunek Zastrzeżony;



- Jeżeli GHD 1 w trakcie trwania inwestycji zdecyduje się na zmianę Rachunku Zastrzeżonego 2, w celu zmiany tego rachunku i otwarcie nowego rachunku zastrzeżonego („**Rachunek Zastrzeżony 3**”) niezbędne będzie uzyskanie zgody Administratora Zabezpieczeń GHD 1.

**d. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez GHD 1:**

GHD 1 złoży w terminie 14 Dni Roboczych od dnia przydziału Obligacji GHD 1 na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1 działającego w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych GHD 1, które będą wynikać z Obligacji GHD 1, w szczególności należności z tytułu wykupu Obligacji GHD 1, zapłaty odsetek od Obligacji GHD 1 oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez GHD 1 zobowiązań pieniężnych z Obligacji GHD 1, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji GHD 1, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń GHD 1, przy czym:

- oświadczenie zostanie złożone do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1;
- Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

**e. Cesja pożyczki udzielonej Beneficjentowi:**

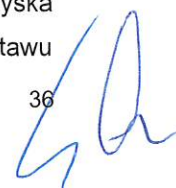
Obligacje GHD 1 będą zabezpieczone cesją wierzytelności o zwrot pożyczki/pożyczek udzielonej/udzielonych przez GHD 1 Beneficjentowi ze środków pochodzących z emisji Obligacji GHD 1 („**Pożyczka**”) na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1, mocą których Administrator Zabezpieczeń stanie się bezpośrednim wierzycielem wierzytelności wynikających z udzielonych Beneficjentowi Pożyczek, przez co Beneficjent będzie zobowiązany do ich spłaty bezpośrednio do Administratora Zabezpieczeń, jako wyłącznie uprawnionego do otrzymania zwracanych środków, przy czym:

- Umowa lub umowy, na podstawie których nastąpi cesja wierzytelności zostanie zawarta pomiędzy GHD 1 a Administratorem Zabezpieczeń GHD 1 w dniu zawarcia umowy Pożyczki, która to umowa zostanie zawarta nie później niż w terminie do dnia 30 czerwca 2021 r.;
- jeżeli na potrzeby realizacji inwestycji Beneficjent pozyska finansowanie w formie kredytu udzielonego przez bank lub inne finansowanie, udzielone w szczególności w formie pożyczki lub emisji obligacji („**Finansowanie**”), Pożyczka udzielona przez GHD 1 Beneficjentowi zostanie całkowicie podporządkowana spłacie zobowiązań wynikających z Finansowania.

**f. Ustanowienie Zastawu Zwykłego oraz Zastawu Rejestrowego na ogóle praw i obowiązków w Beneficjencie:**

O ile Beneficjent będzie prowadził działalność w formie spółki komandytowej, Obligacje GHD 1 będą zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na 100% ogółu praw i obowiązków w Beneficjencie, na mocy których Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu Obligatariuszy będzie mógł dochodzić zaspokojenia ich roszczeń z wszelkich wierzytelności przysługujących wspólnikom spółki z tytułu uczestnictwa w tej spółce, bez względu na to komu przysługiwać będzie ogół praw i obowiązków wspólnika z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi tego wspólnika, przy czym:

- W dniu 7 grudnia 2020 r. GHD 1 zawarto umowy Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Ogół Praw i Obowiązków w Beneficjencie („**Umowy Zastawu 2**”). Emitent zobowiązuje się spowodować, że aneksy do Umów Zastawu 2, które obejmą Obligacje, zostaną zawarte w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału;
- Na podstawie Umów Zastawu 2 i zawartych dotychczas aneksów przedmiot zastawu został wpisany do Rejestru Zastawów w dniach 29 stycznia 2021 r. (dot. Pana Adama Sadowskiego) oraz 3 lutego 2021 r. (dot. Pana Dariusza Grabowskiego) zabezpieczając wszystkie wyemitowane dotychczas obligacje w ramach Programu. Emitent zobowiązuje się, że wniosek o zmianę wpisu do Zastawu Rejestrowego na podstawie aneksów do Umów Zastawu 2 zostanie złożony do rejestru zastawów w terminie do 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksów do Umów Zastawu 2. Zastaw Rejestrowy na przedmiocie zastawu rejestrowego, o którym mowa w Umowach Zastawu 2 i późniejszych aneksach do tych umów obejmujących Obligacje, zostanie ustanowiony najpóźniej do dnia 30 czerwca 2021 r., z zastrzeżeniem że w związku z panującą epidemią termin ten może się wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich Obligacji GHD 1 wyemitowanych w ramach Programu GHD 1;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1;
- wspólnicy w dniu zawarcia aneksów do umów zastawu złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1 oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z ogóle praw i obowiązków w Beneficjencie jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji GHD 1;
- Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do zwolnienia Ogółu Praw i Obowiązków w Beneficjencie z obciążenia Zastawami Rejestrowymi na Ogół Praw i Obowiązków w Beneficjencie (oraz Zastawami Zwykłymi na Ogół Praw i Obowiązków w Beneficjencie – o ile nie wygasły) w przypadku, w którym Beneficjent (a) pozyska Finansowanie, którego warunki przewidywać będą obowiązek ustanowienia zastawu





(rejestrowego lub zwykłego) na rzecz finansującego na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz konieczność wykreślenia wszelkich innych obciążeń na Ogółe Praw i Obowiązków w Beneficjencie, a także (b) spełni wszystkie inne warunki do uruchomienia Finansowania (z wyłączeniem przedłożenia oświadczeń o zwolnieniu ww. zabezpieczeń);

- w przypadku, w którym finansujący wyrazi zgodę na pozostawienie obciążenia na Ogółe Praw i Obowiązków w Beneficjencie Zastawami Rejestrowymi opisanymi powyżej, pod warunkiem ustąpienia przez nie pierwszeństwa zastawom ustanawianym na zabezpieczenie Finansowania, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do podjęcia czynności i złożenia odpowiednich oświadczeń na podstawie, których zastawom ustanawianym na zabezpieczenie Finansowania zostanie przyznane pierwszeństwo przed Zastawami Rejestrowymi na Ogółe Praw i Obowiązków w Beneficjencie;
- Powyższe postanowienia będą miały zastosowanie do zastawu zwykłego i zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie lit. g poniżej.

**g. Ustanowienie Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na udziałach w komplementariuszu:**

Inwestycja będzie realizowana w formie spółki komandytowej, w której komplementariuszem jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 24 listopada 2020 r. zawarto umowy Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Udziałach w komplementariuszu Beneficjenta („Umowy Zastawu 3”). Emitent zobowiązuje się spowodować, że aneksy do Umów Zastawu 3, które obejmą Obligacje, zostaną zawarte w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Na podstawie Umów Zastawu 3 i zawartych dotychczas aneksów przedmiot zastawu został wpisany do Rejestru Zastawów w dniach 8 stycznia 2021 r. (dot. Pana Dariusza Grabowskiego) oraz 3 lutego 2021 r. (dot. Pana Adama Sadowskiego) zabezpieczając wszystkie wyemitowane dotychczas obligacje w ramach Programu. Emitent zobowiązuje się, że wniosek o zmianę wpisu do Zastawu Rejestrowego na podstawie aneksów do Umów Zastawu 3 zostanie złożony do rejestru zastawów w terminie do 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksów do Umów Zastawu 3.

**h. Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy na rachunku bankowym Beneficjenta:**

Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na wierzytelnościach z rachunku bankowym Beneficjenta, na mocy których Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu Obligatariuszy będzie mógł dochodzić zaspokojenia ich roszczeń z wszystkich środków znajdujących się na rachunku Beneficjenta bez względu na to czyją będą własnością z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi posiadacza rachunku, przy czym:

- Emitent w dniu 15 grudnia 2020 r. zawarł umowę Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Wierzytelności z Rachunku Bankowego („Umowa Zastawu 2”). Emitent zobowiązuje się spowodować, że aneks do Umowy Zastawu 2, który obejmie Obligacje, zostanie zawarty w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału;

- Na podstawie Umowy Zastawu 2 i zawartych dotychczas aneksów przedmiot zastawu został wpisany do Rejestru Zastawów w dniu 10 grudnia 2020 r. zabezpieczając wszystkie wyemitowane dotychczas obligacje w ramach Programu. Emitent zobowiązuje się, że wnioski o zmianę wpisu do Zastawu Rejestrowego na podstawie aneksu do Umowy Zastawu 2 zostanie złożony do rejestru zastawów w terminie do 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksu do Umowy Zastawu 2. Zastaw Rejestrowy na przedmiocie zastawu rejestrowego, o którym mowa w Umowie Zastawu 2 i późniejszym aneksie do tej umowy obejmującym Obligacje, zostanie ustanowiony najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2021 r., z zastrzeżeniem że w związku z panującą epidemią termin ten może się wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej Obligacji GHD 1;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich Obligacji GHD 1 wyemitowanych w ramach Programu GHD 1;
- Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony i zobowiązany do zwolnienia Zastawu Rejestrowego na wierzytelnościach z rachunku bankowego Beneficjenta (oraz Zastawu Zwykłego – o ile nie wygaśnie), w przypadku, w którym Beneficjent (a) pozyska Finansowanie, którego warunki przewidywać będą obowiązek ustanowienia zastawu (Rejestrowego lub Zwykłego) na wierzytelnościach z rachunku bankowego Beneficjenta na rzecz finansującego na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz konieczność wykreślenia wszelkich innych obciążeń na wierzytelnościach z rachunku bankowego Beneficjenta, a także (b) spełni wszystkie inne warunki do uruchomienia Finansowania (z wyłączeniem przedłożenia oświadczeń o zwolnieniu ww. zabezpieczeń). W przypadku, w którym finansujący wyrazi zgodę na pozostawienie obciążenia, pod warunkiem ustąpienia przez nie pierwszeństwa zastawom ustanawianym na zabezpieczenia Finansowania, Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony i zobowiązany do podjęcia czynności i złożenia odpowiednich oświadczeń na podstawie, których zastawom ustanawianym na zabezpieczenie Finansowania zostanie przyznane pierwszeństwo przed Zastawem Rejestrowym ustanowionemu na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1;
- jeżeli Administrator Zabezpieczeń GHD 1 zwolni wierzytelności z rachunku bankowego Beneficjenta z obciążenia Zastawem Rejestrowym (oraz Zastawem Zwykłym - o ile nie wygaśnie) w trybie określonym powyżej, ze względu na konieczność ustanowienia zastawów na rzecz podmiotu finansującego na zabezpieczenie udzielonego Beneficjentowi Finansowania, po całkowitej spłacie zobowiązań wynikających z Finansowania a przed całkowitą spłatą zobowiązań wynikających z Obligacji GHD 1, GHD 1 będzie zobowiązane do zapewnienia ponownego ustanowienia Zastawu Zwykłego i





Zastawu Rejestrowego na wierzytelnościach z rachunku bankowego Beneficjenta. GHD 1 ustanowi ponownie ww. zastawy na analogicznych zasadach jak zostały opisane powyżej, w terminie 14 Dni Roboczych od dnia całkowitej spłaty zobowiązań wynikających z Finansowania.

**i. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Beneficjenta z Pożyczki:**

Beneficjent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1 oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z cesji wierzytelności o zwrot Pożyczki i zapłatę odsetek od Pożyczki, przy czym:

- Oświadczenie Beneficjenta zostanie złożone w terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy cesji Pożyczki zawartej pomiędzy GHD 1 a Administratorem Zabezpieczeń GHD 1;
  - oświadczenie zostanie złożone do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1, a Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.;
  - w przypadku gdyby podmiot udzielający Finansowania będzie wymagał zrzeczenia się niniejszego poddania się egzekucji Administrator Zabezpieczeń GHD 1, zobowiązany będzie złożyć niezbędne oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego o zrzeczeniu się tego zabezpieczenia.
4. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie (przeniesienia własności) Obligacji GHD 1 w ilości odpowiadającej ilości wyemitowanych i przydzielonych Obligacji („**Umowa Przewłaszczenia**”) zostanie zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału;
5. Nie później niż w terminie 4 Dni Roboczych od dnia zawarcia Umowy Przewłaszczenia Administrator Zabezpieczeń zostanie ujawniony w ewidencji Obligacji GHD 1 jako ich posiadacz; przy czym Administrator Zabezpieczeń może w uzasadnionych przypadkach wyrazić zgodę na wydłużenie tego terminu;
6. Zaspokojenie z Obligacji GHD 1 będących przedmiotem przewłaszczenia nastąpi według wyboru Administratora Zabezpieczeń poprzez:
- a. zaliczenie świadczeń otrzymanych tytułem Obligacji GHD 1 na poczet zobowiązań z Obligacji;
  - b. zbycie Obligacji GHD 1 w formie sprzedaży w drodze aukcji, przetargu, lub z wolnej ręki i zaliczenie uzyskanej ceny sprzedaży na poczet wierzytelności z Obligacji lub
  - c. zatrzymanie Obligacji GHD 1 w zamian za złożenie oświadczenia o umorzeniu długu Emitenta z tytułu Obligacji.

### 3. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Emitent złoży w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu wykupu Obligacji, zapłaty Odsetek od Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

### 4. Informacje na temat podmiotów udzielających zabezpieczeń

W ramach emisji Obligacji, Emitent będzie podmiotem udzielającym zabezpieczeń w postaci Przewłaszczenia na zabezpieczenie Obligacji GHD 1 oraz Oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji, o których mowa powyżej w pkt 4.4. Memorandum.

W związku z tym, wszelkie niezbędne informacje o Emitencie, jako podmiocie udzielającym tych zabezpieczeń, zostały zamieszczone w punkcie 5 Memorandum, a także stanowią załączniki do Memorandum.

#### 4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Prawami wynikającymi z emitowanych Obligacji, poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek i Należności Głównej, są:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji Obligacji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

#### 4.6. Informacje o Administratorze Zabezpieczeń, ustanowionym w związku z emisją Obligacji

1. Firma (nazwa) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

<b>Firma:</b>	<b>CBT S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna



<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	al. Jana Pawła II 29; 00-867 Warszawa
<b>Telefon</b>	Tel +48 22 44 00 100 Fax +48 22 44 00 105
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>KRS:</b>	0000457049
<b>REGON:</b>	146623883
<b>NIP:</b>	7010375515
<b>Wysokość kapitału zakładowego:</b>	100.000,00
<b>Strona internetowa:</b>	<a href="http://cbtsa.pl/">http://cbtsa.pl/</a>
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:administratorzabezpiezen@cbtsa.pl">administratorzabezpiezen@cbtsa.pl</a>

## 2. Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń

Umowa z Administratorem Zabezpieczeń została zawarta 24 września 2020 r. („Umowa”) na czas oznaczony, przy czym uprawnienia Administratora Zabezpieczeń wynikające z Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia ostatniego z ustanowionych zabezpieczeń, o których mowa w pkt 4.4.

Na podstawie art. 28 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczenie zostanie ustanowione po wydaniu Obligacji (po przydziale Obligacji i dokonaniu odpowiedniego zapisu w Ewidencji).

**Wierzytelności wynikające z obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji zostaną zabezpieczone zgodnie z pkt 4.4. Memorandum.**

**Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do zabezpieczeń obejmuje w szczególności uprawnienia do wykonywania następujących czynności:**

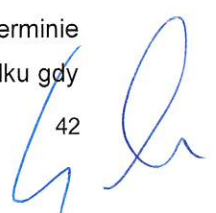
- wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń praw i obowiązków określonych w Umowie, w tym podejmowanie wszelkich niezbędnych w tym celu działań w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- podejmowania działań w celu monitorowania na rzecz Obligatariuszy procesu ustanowienia zabezpieczeń celem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i do informowania Obligatariuszy o

- ustanowieniu, zmianie, zwolnieniu i wykreślaniu zabezpieczeń i innych istotnych okolicznościach mających wpływ na zakres praw lub obowiązków Obligatariuszy związanych z zabezpieczeniami;
- podejmowania czynności faktycznych i prawnych niezbędnych i koniecznych do zaspokojenia z przedmiotów zabezpieczeń, wymagalnych (a nie zaspokojonych przez Emitenta w inny sposób) wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji;
  - wykonywania wszelkich praw, uprawnień i umocowań w wykonaniu ważnych uchwał Obligatariuszy podjętych na Zgromadzeniu Obligatariuszy („Instrukcje Obligatariuszy”) lub, jeżeli otrzyma taką Instrukcję Obligatariuszy, zaniecha wykonania prawa, uprawnienia lub umocowania;
  - zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym przedmiotów zabezpieczeń oraz żądaniem od Emitenta we wskazanym przez Administratora terminie niezbędnych informacji, dokumentów, wyjaśnień oraz materiałów niezbędnych do realizacji Umowy;
  - administrowania zabezpieczeniami, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy;
  - składania oświadczeń w zakresie zwolnienia przedmiotów zabezpieczeń spod obciążenia;
  - złożenia kompletnego i prawidłowo opłaconego wniosku o ustanowienie zabezpieczenia, w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji lub odpowiednio w terminie umożliwiającym ustanowienie danego zabezpieczenia w terminie wynikającym z Warunków Emisji Obligacji;
  - do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotów zabezpieczeń proporcjonalnie pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy, w sposób wskazany w Instrukcji Obligatariuszy lub wedle swego uznania do przekazania środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotów zabezpieczeń podmiotowi prowadzącemu Ewidencję Obligacji w celu zaspokojenia wierzytelności obligatariuszy wynikających z Obligacji przez podmiot prowadzący Ewidencję Obligacji.

### 3. Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń

#### Emitent zobowiązany jest względem Administratora Zabezpieczeń do:

- dostarczania w formie dokumentu oraz na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń dokumentów związanych z zabezpieczeniami. Dokumenty te obejmują także dokumenty finansowe Emitenta, które jest on zobowiązany przekazywać Obligatariuszom poprzez stronę internetową, w szczególności roczne sprawozdania finansowe zbadane przez biegłego rewidenta do czasu wykupu wszystkich Obligacji, wyceny i ich aktualizacje a także jeżeli wynika to z Warunków Emisji Obligacji lub innych dokumentów – inne dokumenty np. finansowe sprawozdania kwartalne;
- dostarczania wszelkich informacji, dokumentów, materiałów niezbędnych do realizacji Umowy;
- dokonywania aktualizacji wyceny przedmiotów zabezpieczeń na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń;
- udzielania wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego przedmiotów zabezpieczeń, przy czym Emitent jest obowiązany takiemu żądaniu zadośćuczynić w terminie wskazanym przez Administratora Zabezpieczeń i we wskazanej przez niego formie, w przypadku gdy





zadośćuczynienie takiemu żądaniu w terminie wskazany przez Administratora Zabezpieczeń nie będzie możliwe, Emitent zobowiązany jest przed upływem wyznaczonego terminu zawiadomić o tym Administratora Zabezpieczeń ze wskazaniem możliwego terminu zadośćuczynieniu żądaniu;

- udzielania informacji dotyczących zgłoszonych żądań wykupu Obligacji, w tym z tytułu naruszenia Warunków Emisji Obligacji;
- udzielania informacji dotyczących sytuacji finansowej, prawnej Emitenta oraz innych informacji dotyczących Emitenta, których zażąda Administrator Zabezpieczeń;
- niepodjęcia żadnych czynności jak również do niedopuszczania się zaniechań, które mogłyby uniemożliwić bądź utrudnić Administratorowi Zabezpieczeń podjęcie lub dokonanie przez niego czynności, do których jest on uprawniony na mocy Umowy bądź przepisów prawa;
- zapłaty wynagrodzenia Administratorowi Zabezpieczeń za wykonanie czynności przewidzianych w Umowie;
- poinformowania Obligatariuszy drogą mailową lub listownie o naruszeniu Umowy w terminie 3 Dni Roboczych od powzięcia takiej informacji. W przypadku wygaśnięcia Umowy, Emitent za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy, powoła nowego Administratora Zabezpieczeń, z którym zawrze nową umowę o administrowanie zabezpieczeniami, w terminie 5 Dni Roboczych od dnia uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent zobowiązany jest zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy nie później niż w terminie 14 Dni Roboczych od poinformowania Obligatariuszy o zaistniałej sytuacji. Powyższe znajduje zastosowanie odpowiednio także w przypadku wypowiedzenia Umowy z innych przyczyn przez Emitenta lub Administratora Zabezpieczeń;
- udzielania Administratorowi Zabezpieczeń, na jego wniosek, wyczerpujących, prawdziwych i rzetelnych informacji, tak pisemnych, jak i ustnych, potrzebnych do prawidłowego wykonywania funkcji Administratora Zabezpieczeń;
- informowania Administratora Zabezpieczeń o wszelkich podejmowanych decyzjach, które mogą mieć wpływ na prawidłowość wykonywania funkcji Administratora Zabezpieczeń;
- informowania Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zmianach odnoszących się do uprzednio dostarczonych informacji;
- przekazywania Administratorowi Zabezpieczeń, na jego wniosek, kopii (a w uzasadnionych przypadkach także oryginałów) wszelkich dokumentów, które będą niezbędne do wykonywania funkcji Administratora Zabezpieczeń.

#### 4. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń:

Administrator Zabezpieczeń odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy wyłącznie z winy umyślnej w rozumieniu art. 473 § 2 Kodeksu cywilnego lub wskutek rażącego niedbalstwa. Powyższe dotyczy odpowiedzialności deliktowej i kontraktowej, przy czym w celu uniknięcia wątpliwości Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności z tytułu:



- braku skuteczności lub nie zapewnienia ochrony jakiegokolwiek zabezpieczenia ustanowionego na podstawie Umowy; lub
- jakichkolwiek innych działań podjętych lub zaniechanych przez niego w związku z Umową, chyba że będzie to spowodowane działaniem z winy umyślnej lub wskutek rażącego niedbalstwa.

Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swych obowiązków, będące następstwem nieudzielenia Administratorowi Zabezpieczeń informacji bądź nieotrzymania przez Administratora Zabezpieczeń stosownej Instrukcji Obligatariuszy jak również udzielenia Administratorowi Zabezpieczeń nieprawdziwych, niedokładnych, nieprecyzyjnych lub nierzetelnych informacji lub Instrukcji Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku weryfikowania przekazanych mu informacji lub Instrukcji Obligatariuszy.

Jeżeli stosownie do okoliczności Administrator Zabezpieczeń będzie musiał opierać się na rezultatach prac wykonanych przez osoby trzecie, Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosić odpowiedzialności za jakość, prawidłowość i dokładność tych prac.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku weryfikować istnienia, prawdziwości, dokładności, autentyczności ani zgodności z oryginałami informacji i dokumentów.

Administrator Zabezpieczeń odpowiada wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wobec Emitenta wynikających z Umowy, do pełnej wysokości poniesionej przez Emitenta szkody z wyłączeniem utraconych korzyści.

#### **4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta**

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

#### **4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również informacja o sytuacjach i warunkach po spełnieniu których posiadacz Obligacji uzyska prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta**

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji Obligacji.

Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Odsetki za dany Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.





### 1. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

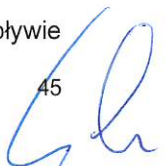
- a) Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu.
- b) Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, na następujących zasadach:
  - (i) Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy, o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu łączną liczbę Obligacji, które będą podlegać wykupowi oraz dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji ("**Dzień Wcześniejszego Wykupu**") (Emitent powinien także przesłać kopię ww. zawiadomienia do KDPW, podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy lub/i do Sponsora Emisji);
  - (ii) wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną Obligację kwoty równej wartości nominalnej wraz z należnymi, a niezapłaconymi i naliczonymi odsetkami do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

### 2. Ustawowy Wcześniejszy Wykup Obligacji

- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce lub opóźnieniu w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Pisemne żądanie natychmiastowego wykupu Obligacji, Obligatariusz powinien przekazać do Emitenta oraz do wiadomości podmiotu prowadzącego Ewidencję;
- b) Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z treści Memorandum i Warunków Emisji Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- c) W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z ustawą nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji;
- d) W przypadku likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

### 3. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza – Przypadki Naruszenia

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności przedstawionych poniżej ("**Przypadki Naruszenia**"), Emitent jest zobowiązany, na żądanie danego Obligatariusza i na warunkach opisanych poniżej ("**Żądanie Wykupu**"), dokonać przymusowego przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza, w ilości wskazanej w żądaniu tego Obligatariusza. Obligatariusz ma prawo złożenia Żądania Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia nie później niż w terminie 100 dni od dnia poinformowania przez Emitenta o wystąpieniu Przypadku Naruszenia. Żądanie Wykupu złożone po upływie



terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim jest bezskuteczne. W przypadku w którym Emitent nie zawiadomi o wystąpieniu Przypadku Naruszenia, Obligatariusz może złożyć Żądanie Wykupu bez względu na to jaki okres upłynął od dnia wystąpienia okoliczności, które uzasadniają takie żądanie.

Wystąpienie któregokolwiek z opisanych poniżej zdarzeń w okresie do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji stanowi podstawę wcześniejszego wykupu Obligacji.

#### **Regulowanie zobowiązań**

1. Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności;
2. Emitent trwale zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych, rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza 3 (trzy) miesiące;
3. z powodu trudności finansowych lub płynnościowych Emitent rozpoczął negocjacje z wierzycielem lub wierzycielami w celu zmiany warunków spłaty swojego zadłużenia, którego kwota przekracza 1.000.000,00 (jeden milion) złotych, chyba, że zmiana ta dotyczy wyłącznie wydłużenia terminów spłaty;

#### **Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:**

4. zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu:
  - a) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta;
  - b) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego;
  - c) podjęcia uchwały w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1) Prawa Restrukturyzacyjnego, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego;
  - d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;
5. zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa w punkcie poprzedzającym;
6. Emitent lub którakolwiek z osób uprawnionych do jego reprezentacji złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta;
7. zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta przez osobę inną niż określone w punkcie poprzedzającym w wysokości przekraczającej łącznie lub jednorazowo równowartość 1.000.000,00 PLN, który nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę albo oddalony lub odrzucony przez sąd I instancji lub inny właściwy organ I instancji w ciągu 90 dni z zastrzeżeniem że w przypadku działania siły wyższej (np. panującą epidemią) termin ten może się wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;





8. zostanie złożony wniosek o wszczęcie jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, w szczególności postępowania sanacyjnego, postępowania o zatwierdzenie układu, przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego, lub postępowanie takie zostanie wszczęte;
9. Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1) Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
10. zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta;
11. wystąpią przesłanki płynnościowe niewypłacalności Emitenta określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności z Prawa Upadłościowego;
12. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność;

#### **Rozwiązanie spółki**

13. Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała przez stosowne organy Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Przydziału lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych;

#### **Istotna zmiana przedmiotu działalności lub zaprzestanie działalności**

14. Emitent dokona zmiany przedmiotu podstawowej działalności, z wyłączeniem realizacji celów emisji w ramach Programu Emisji Obligacji i ewentualnym dostosowaniem przedmiotu działalności do realizowanego celu;
15. Emitent zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności, w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić;

#### **Przekształcenie**

16. Nastąpi (i) podział lub połączenie z udziałem Emitenta lub (ii) przekształcenie Emitenta, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń;

#### **Zgody, licencje, zezwolenia**

17. Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiejkolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności. Emitent w takim przypadku ma 60 Dni Roboczych na usunięcie niniejszego przypadku naruszenia;

#### **Cel emisji**

18. Środki z Obligacji zostaną przeznaczone niezgodnie z celem emisji określonym w treści Memorandum;

#### **Oświadczenia i zapewnienia**

19. Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum, Warunkach Emisji Obligacji lub złożonych przez Emitenta lub inny podmiot w którymkolwiek z dokumentów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń określonych w treści Memorandum, okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone;

#### **Obowiązki informacyjne**

20. Pomimo wezwania, nie zostaną przekazane Obligatariuszom sprawozdania i inne dokumenty wymagane zgodnie z Ustawą o Obligacjach, chyba że opóźnienie z tego tytułu nie przekroczy 60 dni;

#### **Postępowanie**

21. Przeciwno Emitentowi będą się toczyły postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, których przedmiotem jest spełnienie przez te podmioty świadczeń, których wartość przekracza łącznie kwotę 1.000.000,00 (milion) złotych, przy czym przy obliczaniu ww. wartości sumuje się kwoty świadczeń należnych od Emitenta, przy czym nie dotyczy to postępowań, w których przy ich wszczęciu konieczne było wniesienie stosownej opłaty, a opłata taka nie została wniesiona (chyba, że zapadło orzeczenie o zwolnieniu podmiotu wszczynającego takie postępowanie od jej wniesienia). Ponadto nie stanowi naruszenia sytuacja, w której:

- 21.1. w terminie nie dłuższym niż 90 dni od dnia uzyskania odpowiednio przez Emitenta wiedzy o wszczęciu takiego postępowania zostanie ono umorzone lub też zapadnie inne rozstrzygnięcie nie uwzględniające roszczeń osoby wszczynającej postępowanie (do biegu tego terminu nie wlicza się biegu okresu na uzupełnienie braków formalnych), a w terminie 45 dni od dnia wydania takiego orzeczenia (lub innego rozstrzygnięcia) stanie się ono prawomocne;
- 21.2. Administrator Zabezpieczeń wyrazi zgodę na wydłużenie terminów, o których mowa w powyżej lub uzna, że zdarzenie takie nie będzie stanowić Podstawy Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji;
- 21.3. Powyższe nie dotyczy postępowań administracyjnych toczących się z wniosku Emitenta w toku bieżącej działalności operacyjnej;

#### **Orzeczenia i decyzje**

22. Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwoty przewyższającej 1.000.000,00 (milion) złotych. Powyższe nie dotyczy postępowań administracyjnych toczących się z wniosku Emitenta w toku bieżącej działalności operacyjnej;



**Postępowanie egzekucyjne lub zabezpieczające**

23. Nastąpi jedno lub kilka zajęć w postępowaniu egzekucyjnym lub też zostanie wszczęte jedno lub kilka postępowań egzekucyjnych wobec Emitenta, co do kwoty przewyższającej łącznie 1.000.000,00 (milion) złotych, przy czym przy obliczaniu ww. wartości sumuje się kwoty świadczeń należnych od Emitenta;

**Zadłużenie Finansowe**

24. W stosunku do jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 1.000.000,00 (milion) złotych (przy czym do obliczenia tej kwoty sumuje się wartość wszystkich Zobowiązań Finansowych Emitenta, w stosunku do których wystąpią poniższe okoliczności), wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

- 24.1. stanie się ono wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności, lub
- 24.2. zajdą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zobowiązania staną się wymagalne i płatne przed ich pierwotnym terminem wymagalności, lub
- 24.3. Emitent nie dokona w terminie jakichkolwiek płatności z tytułu odpowiednio Zadłużenia Finansowego Emitenta, lub
- 24.4. Emitent otrzyma informację od wierzyciela Zadłużenia Finansowego o wystąpieniu przypadku naruszenia określonego w prawie wiążącej, stwierdzonej dokumentem czynności prawnej z której wynika Zadłużenie Finansowe i w wyznaczonym terminie nie usunie tego przypadku naruszenia;

25. Gdy zobowiązania Emitenta z tytułu emisji Obligacji nie będą traktowane co najmniej równorzędnie (paripassu) ze wszystkimi pozostałymi obecnymi i przyszłymi zabezpieczonymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań mających pierwszeństwo z mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa mających zastosowanie do ogółu podmiotów gospodarczych oraz zobowiązań wobec banku lub instytucji finansowej finansujących inwestycje;

26. Gdy jakiegokolwiek papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (cross-default);

27. Jeżeli w Obligacjach GHD 1 wystąpi Przypadek Naruszenia tam wskazany, a co najmniej 1 obligatariusz tych obligacji złoży żądanie wykupu.

**Zysk. Wypłaty na rzecz udziałowców i wspólników**

28. Emitent dokona jakichkolwiek wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregośkolwiek ze wspólników, w tym w szczególności z tytułu dywidendy, zaliczki na poczet dywidendy obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia własnych akcji, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń;

**Udzielenie finansowania**

29. Emitent udzieli pożyczki lub jakiejkolwiek formy finansowania lub też udzieli gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania innego podmiotu, z zastrzeżeniem ponoszenia kosztów zgodnych z celem emisji Obligacji;

30. Emitent zaciągnie jakiekolwiek zobowiązania finansowe inne niż emisja Obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji, przy czym dopuszczalne jest zaciąganie zobowiązań w formie pożyczki udzielonej przez podmioty powiązane osobowo lub kapitałowo na koszty związane z bieżącym funkcjonowaniem Emitenta, jeżeli łączna kwota takich zobowiązań nie będzie przekraczać kwoty 1.000.000,00 PLN;
31. Emitent udzieli jakiegokolwiek zabezpieczenia za zobowiązania własne lub podmiotu trzeciego, w tym ustanowi zastaw, hipotekę, udzieli poręczenia, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie lub przystąpi do długu, przy czym nie stanowi naruszenia:
  - 31.1. ustanowienie zabezpieczeń przewidzianych w pkt. 4.4. Memorandum;
  - 31.2. ustanowienie zabezpieczeń obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji przewidzianych w warunkach emisji tych obligacji;

### **Zabezpieczenia**

32. Którekolwiek z zabezpieczeń, o których w treści Memorandum nie zostanie ustanowione na zasadach tam przewidzianych i w terminie tam przewidzianym;
33. Wygaśnięcie którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w treści Memorandum, chyba że takie wygaśnięcie nastąpi na warunkach przewidzianych w treści Memorandum;
34. Zostanie dokonane zajęcie w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Memorandum;
35. Zostanie wszczęta egzekucja w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Memorandum;
36. Jeżeli Emitent naruszy jakiekolwiek postanowienie umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń;
37. Jeżeli nastąpią zmiany umowy spółki Emitenta chyba, że na takie zmiany wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń;
38. Emitent, lub którykolwiek z podmiotów ustanawiających zabezpieczenia naruszy postanowienia którejkolwiek z umów zabezpieczeń, o których mowa w treści Memorandum, lub którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych w takich umowach/aktach okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu obowiązywania danego zabezpieczenia;
39. Jeżeli nastąpią jakiekolwiek zmiany w kapitale zakładowym Emitenta, w tym podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, umorzenie akcji lub też jeżeli zostanie podjęta uchwała o podwyższeniu lub obniżeniu kapitału zakładowego Emitenta chyba, że na takie zmiany wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń;
40. Jeżeli bez zgody Administratora Zabezpieczeń nastąpi zbycie lub obciążenie akcji w Emitencie, chyba że obciążenie nastąpi na warunkach opisanych w Memorandum;

### **Zgromadzenie Obligatariuszy**

41. Jeżeli Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Obligatariusza żądania;
42. Jeżeli Emitent uniemożliwi zwołanie lub przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego zgodnie z treścią Memorandum;





43. Jeżeli Emitent nie opublikuje protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

**4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych**

Źródłem spłaty Obligacji będą wierzytelności wynikające z Obligacji GHD 1, które zostaną przydzielone Emitentowi.

**4.10. Próg dojścia emisji do skutku**

Próg dojścia emisji do skutku nie został określony przez Emitenta.

**4.11. W przypadku emisji obligacji przychodowych zamieszcza się dodatkowo, szczegółowy opis przedsięwzięcia, do którego przychodów lub majątku służy obligatariuszom prawo zaspokojenia z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami, wskazanie, czy emitent ograniczył odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z obligacji do przychodów lub majątku określonego przedsięwzięcia, wskazanie banku prowadzącego rachunek bankowy, na który będą wpływać przychody z przedsięwzięcia, i wskazanie numeru tego rachunku oraz zasad dokonywania z niego wypłat, szczegółowy opis zasad obliczania przychodów przedsięwzięcia wraz ze wskazaniem, do jakiej części przychodów oraz odpowiednio majątku przysługuje obligatariuszom prawo pierwszeństwa w zaspokajaniu swoich roszczeń**

Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

**4.12. W przypadku emisji obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji, zamieszcza się dodatkowo informacje o łącznej wartości wierzytelności, ich charakterze, ustanowionych na nich zabezpieczeniach, szacunkowym oprocentowaniu oraz o ogólnej ocenie wypłacalności dłużników z tytułu tych wierzytelności, prawach emitenta w stosunku do wierzytelności, zasadach dochodzenia roszczeń z tytułu tych wierzytelności**

Emitent dokona spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty wierzytelności przysługujących Emitentowi względem GHD 1, które wynikać będą z Obligacji GHD 1 przydzielonych Emitentowi, a wyemitowanych przez GHD 1 w ramach Programu GHD 1 ustanowionego na mocy uchwały nr 1 Zarządu GHD 1 z dnia 22 września 2020 r. Łączna wartość wierzytelności jest uzależniona od liczby Obligacji, które zostaną przydzielone w ramach niniejszej emisji, nie więcej jednak niż 1.000.000,00 złotych, która to kwota zostanie powiększona o kwotę należnych Emitentowi odsetek. Obligacje GHD 1 są oprocentowane w wysokości 7% w skali roku. Obligacje GHD 1 są zabezpieczone w sposób określony w pkt 4.4. Memorandum.

GHD 1 jest spółką celową, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 PLN, dedykowaną do emisji obligacji, z których środki mają zostać przekazane w formie pożyczki Beneficjentowi, tj. spółce celowej powołanej do realizacji danej inwestycji deweloperskiej. Wyłacalność spółki GHD 1 zależy zatem od rentowności projektu realizowanego ze środków pochodzących z emisji Obligacji GHD 1.

Obligacje GHD 1, będą zabezpieczone poprzez (zabezpieczenia zostały szczegółowo opisane w pkt 4.4. Memorandum):

1. Zastaw Zwykły oraz Zastaw Rejestrowy na Udziałach w GHD 1;
2. Rachunek Zastrzeżony;
3. Zastaw Zwykły oraz Zastaw Rejestrowy na wierzytelnościach z Rachunku Zastrzeżonego;
4. Przystąpienie Administratora Zabezpieczeń GHD 1 do Rachunku Zastrzeżonego 2;
5. Oświadczenie spółki GHD 1 o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego;
6. Przelew na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1 wierzytelności z Pożyczki udzielonej Beneficjentowi;
7. Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy na ogóle praw i obowiązków w Beneficjencie oraz na udziałach w komplementariuszu Beneficjenta;
8. Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego prowadzonego dla Beneficjenta;
9. Oświadczenie Beneficjenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1 w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z udzielonej przez GHD 1 Pożyczki;
10. Oświadczenie GHD 1 o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1 w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Obligacji GHD 1.

Prawa przysługujące w stosunku do wierzytelności to prawo do wypłaty odsetek od Obligacji GHD 1 oraz prawo do otrzymania świadczeń z wykupu Obligacji GHD 1.

Wierzytelności wynikające z Obligacji GHD 1 przydzielonych Emitentowi, będą dochodzone poprzez terminową spłatę wierzytelności z Obligacji GHD 1 albo poprzez realizację zabezpieczeń na zasadach wynikających z warunków emisji Obligacji GHD 1 i umowy z Administratorem Zabezpieczeń GHD 1.

#### **4.13. Informacja o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych**

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 100.000,00 zł, przy założeniu że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

#### **4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku**



Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej 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 Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny 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 lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

#### Podatek dochodowy od osób fizycznych

##### Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1426) – dalej „**PDOFizU**”, jeżeli osoby fizyczne mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy).

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

##### Opodatkowanie przychodów osób fizycznych z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 PDOFizU odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

W świetle art. 30a PDOFizU przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 i 4d PDOFizU zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla



podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 PDOFizU 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.

Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 PDOFizU, płatnicy przekazują kwoty zryczałtowanego podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b PDOFizU, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji przez osoby fizyczne

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit a) PDOFizU przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 PDOFizU, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej. Zgodnie z art. 30b ust. 1 PDOFizU stawka podatku wynosi w takim przypadku 19%. Dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów PDOFizU.

Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 PDOFizU, 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 zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznania podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej, a obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.



### Podatek dochodowy od osób prawnych

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1406) – dalej jako „PDOPrU” podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

### Opodatkowanie przychodów podatników podatku dochodowego od osób prawnych z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 lit b) PDOPrU odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych, opodatkowanych 19% stawką podatku.

Co do zasady odsetki stanowią przychód podatkowy w momencie ich otrzymania (art. 12 ust. 4 pkt 2 PDOPrU).

Podatnik podatku dochodowego od osób prawnych będący polskim rezydentem podatkowym rozlicza podatek z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych samodzielnie – bez udziału płatnika.

### Opodatkowanie dochodów ze zbycia Obligacji przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 lit b oraz e PDOPrU przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych opodatkowanych 19% stawką.

Opodatkowaniu podlega dochód z odpłatnego zbycia Obligacji przez podatników tego podatku, tj. różnica pomiędzy sumą przychodów (przy czym za przychody podatnika związane z działalnością gospodarczą uważa się także należne przychody, czyli w przypadku odpłatnego zbycia obligacji kwotę należną z tytułu umowy sprzedaży zgodnie z art. 12 ust. 3 PDOPrU) a kosztami uzyskania przychodów (tj. wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych zgodnie z art. 15 ust. 1 PDOPrU).

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 PDOPrU).

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a PDOFizU, osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 PDOPrU podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

#### Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy

##### Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

##### Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 PDOPrU odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%, z uwzględnieniem umów w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Polska.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 PDOPrU do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów.

Dodatkowo, zgodnie z art. 26 ust. 2a PDOPrU, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz 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, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.



Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

#### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane dla osób podlegających nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce dla osób fizycznych i podatników podatku dochodowego od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce odpowiednio przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

#### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne m.in. w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Polski.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2019 r., poz. 1813) – dalej jako „**PSpDarU**”.

Zgodnie z art. 4a **PSpDarU**, małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 PDOFizU wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

#### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2020 r., poz. 815) – dalej jako „**PodCzynnCiwPrU**”, sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b PodCzynnCiwPrU).

W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 PodCzynnCiwPrU, kupujący zobowiązany jest do złożenia deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych i uiszczenia podatku w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

#### Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

W przypadku wystąpienia obowiązku zapłaty przez płatnika podatku, który nie został przez niego pobrany, płatnik może wystąpić wobec podatnika z roszczeniem regresowym.

#### 4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów

Emitent nie zawarł umów o gwarancję emisji, a także nie przewiduje zawarcia takiej umowy w odniesieniu do emisji Obligacji.

#### 4.16. Wskazanie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

##### 1. Grupy Inwestorów, do których oferta jest kierowana; działanie przez pełnomocnika

Oferta kierowana jest do:

- osób fizycznych,



- osób prawnych,
- jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej,

będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe \*Dz.U. z 2020 r., poz. 1708) – dalej „**Prawo Dewizowe**”. Oferta obowiązuje wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Copernicus Securities S.A.

Każdy Inwestor, w szczególności zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, winien jest zapoznać się z przepisami prawa obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności w zakresie ograniczenia obrotu dewizowego, które wynika z Prawa Dewizowego oraz z przepisami prawa jakiegokolwiek innego państwa, pod którego jurysdykcją może się znajdować, aby sprawdzić czy podejmując czynności związane z nabyciem Obligacji nie narusza przepisów prawa.

W przypadku gdy zostanie złożony zapis na Obligacje przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, lecz na rzecz poszczególnych zarządzanych przez nie funduszy inwestycyjnych, rozumie się przez to zapisy odrębnych inwestorów.

Oferta nie jest przeznaczona do rozpowszechniania, dystrybucji, ogłaszania ani w jakikolwiek inny sposób prezentowania poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności nie może być w żadnym zakresie rozpowszechniana w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, Kanadzie, Japonii, Australii, ani w żadnej jurysdykcji, w której stanowiłoby to naruszenie właściwych przepisów prawa lub wymagałoby rejestracji, zgłoszenia lub uzyskania zezwolenia. Ponadto, nie może być traktowane jako propozycja, oferta lub zaproszenie do nabycia ani jako zamiar pozyskania ofert kupna Obligacji w jakiegokolwiek innej jurysdykcji w której podjęcie takich działań byłoby niezgodne z obowiązującymi regulacjami, w szczególności dla osób zdefiniowanych jako „US Person” (zgodnie z definicją wskazaną w Regulacji S wydanej na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 r. z późniejszymi zmianami (US Securities Act 1933)) ani osób działających w imieniu lub na rzecz osób zdefiniowanych jako „US Person” nie są uprawnione do nabycia Obligacji.

## 2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Zdarzenie	Data
Publikacja Memorandum	6.05.2021
Rozpoczęcie przyjmowania Zapisów i wpłat na Obligacje	6.05.2021
Zakończenie przyjmowania Zapisów i wpłat na Obligacje	25.05.2021

Wskazane powyżej terminy oferty mogą podlegać zmianom, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum, a termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia pierwotnego udostępnienia Memorandum.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Suplement do Memorandum udostępnia się w taki sam sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum. Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

Wyjątkiem od zasady przekazania informacji o zmianie terminu w formie suplementu jest wcześniejsze zakończenie przyjmowania zapisów i wcześniejszy przydział Obligacji związane z subskrybowaniem większej liczby Obligacji, niż oferowana, która to informacja zostanie przekazana w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie stanowi wyjątek od zasady udostępnienia informacji o zmianie terminu w formie suplementu.

W przypadku, sprostowania niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Memorandum i Warunków Emisji Obligacji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Memorandum i Warunków Emisji Obligacji w tym zakresie bez zgody Obligatariuszy.

### **3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem,**

#### **Zasady składania Zapisów**

W ramach Memorandum, oferuje się do 1.000 sztuk Obligacji zwykłych na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 1.000 zł i cenie emisyjnej równej 1.000 zł. Nie przewiduje się ustalenia progu emisji.

Minimalna liczba Obligacji, jaką należy wskazać w Formularzu Zapisu wynosi 5 sztuk, przy czym w przypadku, gdy zapis będzie opiewać na liczbę Obligacji mniejszą niż 5 sztuk, wówczas ten zapis będzie uznany za nieważny.



W przypadku, gdy zapis będzie opiewać na liczbę Obligacji większą niż 1.000 sztuk Obligacji, wówczas ten zapis będzie traktowany jako opiewający na 1.000 sztuk Obligacji, a nadwyżka środków wpłaconych przez Inwestora zostanie zwrócona na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.

Zapisy składane przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym odrębnie na rzecz poszczególnych, zarządzanych przez towarzystwo funduszy, stanowią w rozumieniu Memorandum Informacyjnego zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie powinien złożyć jeden zapis zbiorczy na rzecz poszczególnych klientów, dołączając do zapisu listę Inwestorów zawierającą w odniesieniu do każdego z Inwestorów informacje określone odpowiednio w Formularzu Zapisu na Obligacje.

Zapis, które nie zawiera wszystkich danych zawartych w Formularzu Zapisu jest nieważny. Dodatkowe postanowienia nieprzewidziane w Formularzu Zapisu nie wywołują skutków prawnych.

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku Inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Domu Maklerskiego.

Wpłata tytułem zapisu na Obligacje powinna zostać dokonana z rachunku należącego do Inwestora.

Zapis, które nie zawiera wszystkich danych zawartych w Formularzu Zapisu jest nieważny. Dodatkowe postanowienia nieprzewidziane w Formularzu Zapisu nie wywołują skutków prawnych.

Zapis na Obligacje dokonany pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu jest nieważny.

Zapis jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadków opisanych poniżej w Memorandum.

### Miejsce składania Zapisów

Oferowanie Obligacji będzie odbywało się za pośrednictwem Oferującego - **Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie**, pod adresem: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000249524, posiadającą numery REGON: 140413771 i NIP 1070003607, z kapitałem zakładowym w całości opłaconym w wysokości 1.087.206,00 zł oraz agentów firmy inwestycyjnej Domu Maklerskiego:

- Copernicus Investments sp. z o.o. adres: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000576308, posiadającą numery REGON: 362526291 i NIP 5223038700, z kapitałem zakładowym w całości opłaconym w wysokości 105.000 złotych,;

Oddział Copernicus Investments sp. z o.o.	Adres	Kod pocztowy	Miasto
Oddział Kraków	ul. Dobrego Pasterza 13/4	31-416	Kraków
Oddział Olsztyn	ul. Kościuszki 43, lok. 15, I piętro	10-503	Olsztyn
Oddział Poznań	ul. Młyńska 12 lok. 224	61-730	Poznań
Oddział Szczecin	ul. Tkacka 69	70-556	Szczecin
Oddział Warszawa	Al. Jana Pawła II 29	00-867	Warszawa
Oddział Lubin	ul. Rynek 11/26	59-300	Lubin

- Bell Brokers sp. z o.o. adres siedziby: ul. Batorego 4/6, 31-135 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000615844, posiadającą numery REGON: 364412195 i NIP 6793128323, z kapitałem zakładowym w całości opłaconym w wysokości 10.000 złotych, adres prowadzenia działalności: ul. Heweliusz 9 piętro IV, 80-890 Gdańsk.

Zakazane jest prowadzenie rozmów i spotkań dotyczących tajemnicy zawodowej lub informacji poufnych w miejscach publicznych (ogólnie dostępnych). Prowadzenie rozmów i spotkań powinno odbywać się w pomieszczeniu zapewniającym poufność prowadzonych rozmów w szczególności w siedzibie Copernicus, oddziałach AFI lub mieszkaniu/siedzibie Klienta.

#### Terminy składania Zapisów

Inwestor zamierzający nabyć Obligacje powinien w okresie do **25.05.2021 r.** przekazać Oferującemu

- w formie pisemnej: na adres pocztowy Oferującego lub za pośrednictwem Doradcy Klienta będącego pracownikiem Oferującego pracownikiem AFI, lub
- w formie elektronicznej na adres: [emisje@copernicus.pl](mailto:emisje@copernicus.pl),

Formularz Zapisu na Obligacje stanowi załącznik do Memorandum.

Inwestor będzie związany złożonym zapisem do dnia przydziału Obligacji lub do czasu złożenia oświadczenia o wycofaniu zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji, lub do dnia ogłoszenia informacji o niedojsięcu oferty publicznej Obligacji do skutku.

#### 4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej;

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu jest opłacenie Obligacji w kwocie równej iloczynowi liczby Obligacji wskazanej w zapisie i ceny emisyjnej Obligacji.



Inwestor zamierzający nabyć Obligacje powinien w okresie do **25.05.2021 r.** dokonać wpłaty na Obligacje na rachunek Oferującego:

PODSTAWOWE INFORMACJE O TRANSAKCJI	
Nazwa Banku oraz Numer rachunku bankowego do dokonywania wpłat z tytułu zapisu na Obligacje:	
Numer rachunku	40 1130 1017 7080 0234 0900 0046
Nazwa Banku	Bank Gospodarstwa Krajowego (SWIFT:GOSKPLPW)
Tytuł wpłaty	Zapis na Obligacje serii D spółki Green House Development S.A. – (imię i nazwisko Inwestora)

z zastrzeżeniem, iż decydujący jest dzień uznania rachunku Oferującego a środki winny być zaksięgowane na rachunku bankowym Oferującego najpóźniej ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Obligacje pod rygorem uznania zapisu za nieważny i nieuwzględnienia go przy przydziale Obligacji.

Jeżeli Inwestor dokona wpłaty na Obligacje na rachunek Oferującego w kwocie niższej niż łączna wartość Obligacji, na które dokonał zapisu zgodnie z deklaracją zawartą w Formularzu Zapisu, przyjmuje się, że oferta złożona przez Inwestora obejmuje wyłącznie opłacone Obligacje, w pozostałym zaś zakresie uznawana jest za nieważną.

Jeżeli Inwestor dokona wpłaty na Obligacje na rachunek Oferującego w kwocie odpowiadającej liczbie Obligacji mniejszej niż wymagana minimalna liczba Obligacji (tj. poniżej 5 sztuk Obligacji), oferta nabycia Obligacji złożona przez Inwestora uznawana jest w całości za nieważną.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Wpłata na Obligacje może być dokonana wyłącznie z rachunku osoby będącej Inwestorem.

**5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne,**

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnienie suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

#### **6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału Obligacji**

Obligacje zostaną przydzielone Inwestorom, którzy w terminie przyjmowania zapisów na Obligacje oraz wpłat złożą prawidłowo wypełniony Formularz Zapisu oraz dokonają wpłaty na Obligacje;

Oferujący przekaze informacje do Emitenta o opłaconych Obligacjach w Dniu Przydziału po otrzymaniu środków z tego tytułu na rachunek Oferującego.

Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wskazanej w złożonym przez Inwestora Formularzu Zapisu oraz opłaconej przez Inwestora. Jeżeli Inwestor dokona wpłaty na Obligacje na rachunek Oferującego w kwocie niższej niż łączna wartość Obligacji, na które dokonał zapisu zgodnie z deklaracją zawartą w Formularzu Zapisu, przyjmuje się, że oferta złożona przez Inwestora obejmuje wyłącznie opłacone Obligacje, w pozostałym zaś zakresie uznawana jest za nieważną.

W przypadku wystąpienia nadsubskrypcji Emitent uprawniony jest do przydzielenia innej liczby Obligacji niż wskazane w Formularzu Zapisu, a środki stanowiące różnicę kwoty wpłaconej przez Inwestora, a wartością przydzielonych Obligacji zostaną zwrócone Inwestorowi.

Emitent zastrzega sobie prawo do przydziału Obligacji Inwestorom według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Inwestora w Formularzu, mniejszej liczbie lub nie przydzielenia takiemu Inwestorowi Obligacji w ogóle, co nie uprawnia Inwestora do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i zapisania w Ewidencji uprawnionych subskrybentów z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w depozycie KDPW.

W przypadku dojścia oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 7 (słownie: siedem) dni po zamknięciu oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego [www.copernicusdm.pl](http://www.copernicusdm.pl)

Niezależnie od zasad przydziału określonych powyżej, Emitent zastrzega sobie prawo do odstąpienia od przydziału Obligacji. W przypadku podjęcia takiej decyzji przez Emitenta, w formie uchwały odpowiedniego organu, Emitent nie dokona przydziału Obligacji w Dniu Przydziału, a emisja Obligacji nie dojdzie do skutku.

#### **7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Inwestora, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Inwestorowi, zostanie mu zwrócona na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu w terminie 7 dni (siedmiu) od Dnia Przydziału.



#### **8. Przypadki, w których oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis.

Zarząd Emitenta może postanowić o odstąpieniu od przeprowadzania oferty w każdym czasie przed Dniem Emisji, bez podania przyczyny.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

#### **9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu**

W przypadku, dojścia jak i niedojścia do skutku oferty oraz odstąpienia lub odwołania oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 7 dni od dnia zakończenia subskrypcji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum, tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego [www.copernicusdm.pl](http://www.copernicusdm.pl).

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku oraz odstąpienia lub odwołania oferty, Emitent w terminie 7 dni (siedmiu) od Dnia Przydziału, zawiadomi Inwestora o fakcie niedojścia emisji Obligacji do skutku w sposób w jaki było udostępnione Memorandum oraz dokona zwrotu wpłaconych środków przez Inwestora tytułem ceny emisyjnej za Obligacje za pośrednictwem Oferującego na rachunek Inwestora wskazany w Formularzu Zapisu. Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

#### **4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie**

Planowana wielkość wpływów z emisji Obligacji wynosi 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych). Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:

- **90%** na objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1, które to środki następnie zostaną przeznaczone na sfinansowanie nowych projektów deweloperskich w ramach realizowanej przez grupę działającą pod marką Green House Development S.A. strategii rozwoju. Środki zostaną wydatkowane poprzez udzielenie pożyczki do Beneficjenta, tj. nowo zawiązanej spółki powiązanej osobowo lub kapitałowo z Emitentem, która będzie realizowała cel w ramach realizacji strategii rozwoju, oraz

- 10% na pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji. Kwoty przeznaczone na poszczególne cele mogą ulec nieznacznym zmianom, jednak nie więcej niż o 15%.

## 5. DANE O EMITENCIE

5.1. Firma (nazwa), formę prawną, kraj siedziby, siedzibę i adres emitenta wraz z numerami telefonu lub faksu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej

<b>Firma:</b>	<b>Green House Development S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	spółka akcyjna
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
<b>KRS:</b>	0000630337
<b>Data wpisu do KRS:</b>	01.08.2016 r.
<b>REGON:</b>	365077439
<b>NIP:</b>	5213743822
<b>Wysokość kapitału zakładowego:</b>	100.000,00 zł
<b>Strona internetowa:</b>	<a href="https://www.greenhousedevlopment.pl/">https://www.greenhousedevlopment.pl/</a>
<b>Właściwy Sąd Rejestrowy:</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

## 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.



### 5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony jako spółka akcyjna, w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych

### 5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru

W dniu 1 sierpnia 2016 roku Emitent został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000630337.

Obecnie sądem rejestrowym właściwym dla Emitenta jest Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.


### 5.5. Krótki opis historii emitenta

ROK	ZDARZENIE
2016 r.	Rozpoczęcie działalności jako spółka operacyjna, zarządzająca projektami deweloperskimi realizowanymi pod marką Green House Development. Spółka kontynuuje działalność rozpoczętą w 2007 roku przez spółkę Green House Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000288309).
2016 r. – 2021 r.	Spółka zarządza projektami deweloperskimi realizowanymi na terenie Polski, m.in. w Warszawie, w Krakowie oraz w Międzyzdrojach. Specjaliści działający z ramienia Green House Development sp. z o.o., a następnie Green House Development S.A. zrealizowali 9 projektów deweloperskich, a kolejne 4 są obecnie w trakcie realizacji.

### 5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień rozliczeniowy tj. na dzień 31 grudnia 2020 r., kapitał własny Emitenta wynosi -550 846,03 PLN, na jego wysokość składają się następujące pozycje:

Rodzaj Kapitału	Stan na dzień 31.12.2020 [PLN]
Kapitał własny, w tym:	-550 846,03
Kapitał podstawowy	100.000,00
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-



Udziały (akcje) własne (wartość ujemna)	-
Kapitał (fundusz) zapasowy	430 030,67
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-
Zysk (strata) netto	-1 080 876,70
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-

Zgodnie z Polityką rachunkowości Emitenta do kapitałów własnych zaliczane są:

- Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji Zarządu oraz Rady Nadzorczej prezentowane jako kapitały zapasowe lub rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej;
- Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
- Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.

Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji zgodnie z MSR 29 „Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji”.

#### 5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

#### 5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne papiery wartościowe Emitenta nie są ani nie były notowane na żadnym rynku ani też nie zostały w związku z nimi wystawione żadne kwity depozytowe.

#### 5.9. Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Emitentowi ani jego papierom wartościowym nie został nadany rating.



**5.10. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym - jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta**

Wobec Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

**5.11. Informację o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowną informację o braku takich postępowań**

Wobec Emitenta:

- nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.
- nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.
- nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W opinii Emitenta nie występują sytuacje, mogące grozić wszczęciem postępowań, o których mowa w niniejszym pkt 5.10., które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

**5.12. Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych**

Łączna wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosła 5 727 062,58 PLN. Tabela poniżej wskazuje szczegółowo wartości zobowiązań.

<b>PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH [PLN]</b>	
31.12.2020 r.	
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	
Wobec jednostek powiązanych	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-



Wobec pozostałych jednostek:	4 766 134,55
- z tytułu pożyczek i kredytów	1 482 883,60
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 283 250,95
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>4 766 134,55</b>

Poniżej przedstawiono szczegółowe zestawienie otrzymanych pożyczek od podmiotów powiązanych osobowo z Emitentem, ich ostateczny termin spłaty to 2024 r.:

Zobowiązania z tytułu pożyczek				
Pożyczkodawca	Waluta	Kapitał	Odsetki naliczone na dzień 31.12.2020	Kapitał + odsetki na dzień 31.12.2020
Green House Development I sp. z o.o. s.k.a.	PLN	400 000,00	29 561,64	429 561,64
Green Link sp. z o.o. sp.k.	PLN	500 000,00	38 561,64	538 561,64
Green House Development sp. z o.o.	PLN	100 000,00	5 424,66	105 424,66
Green House Development II sp. z o.o. Słowiańska II sp.k.	PLN	-	2 649,66	2 649,66
<b>SUMA</b>	<b>PLN</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>76 197,60</b>	<b>1 076 197,60</b>

Emitent na koniec grudnia 2020 r. posiadał zobowiązania z tytułu emisji: obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 730.000,00 PLN, obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 2.220.000,00 PLN oraz obligacji serii C o łącznej wartości nominalnej 295.000,00 PLN.

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH [PLN]	
31.12.2020 r.	
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	
Wobec jednostek powiązanych	-
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-
Wobec pozostałych jednostek:	829 320,13
- z tytułu pożyczek i kredytów	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-
- inne zobowiązania finansowe	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności do 12 miesięcy	525 303,70
- zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	-



- zobowiązania wekslowe	-
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	201 248,94
- z tytułu wynagrodzeń	98 569,31
- inne	4 198,18
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>829 320,13</b>

<b>REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA [PLN]</b>	
31.12.2020 r.	
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>131 607,90</b>

Poza wyżej wymienionymi zobowiązaniami, na dzień sporządzenia Memorandum, Emitent nie posiada innych zobowiązań, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

**5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum**

W opinii Emitenta brak jest nietypowych okoliczności lub zdarzeń mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r.

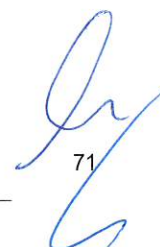
**5.14. Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych**

Sytuacja epidemiologiczna, która wystąpiła w kraju, oraz jej skutki gospodarcze mogą wpłynąć na sytuację Spółki. W chwili obecnej Spółka reguluje swoje zobowiązania na bieżąco. Działalność Spółki koncentruje się na obsłudze inwestycyjnej, sprzedażowej, marketingowej i rachunkowej spółek projektowych i zarządzających realizujących projekty budowlane i deweloperskie oraz zapewniających obsługę finansową inwestycji. Obecna i przyszła sytuacja na rynku pracy i rynku finansowym może pośrednio wpłynąć na działalność Spółki, poprzez odkładanie przez klientów decyzji o zakupie nieruchomości, czy trudności w uzyskaniu finansowania lub terminowego regulowania zobowiązań wynikających z zawartych umów sprzedaży.

Jednak w chwili obecnej oszacowanie wpływu pandemii na wyniki Spółki jest niemożliwe.

**5.15. W przypadku zamieszczenia w memorandum prognozy wyników finansowych emitenta lub jego grupy kapitałowej należy zamieścić następujące informacje**

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.



## 5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

### Zarząd Emitenta

Zarząd Emitenta jest obecnie dwuosobowy, a w skład Zarządu wchodzi:

*Dariusz Grabowski – Prezes Zarządu*  
*Adam Sadowski – Wiceprezes Zarządu*

<b>Dariusz Grabowski</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Prezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	Kadencja Dariusza Grabowskiego jako Prezesa Zarządu wygasa w roku 2024 z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje i zajmowane wcześniej stanowiska</b>	Dariusz Grabowski ukończył studia wyższe na Wydziale Zarządzania w Wyższej Szkole Zarządzania. Pełnił funkcje zarządzające oraz nadzorcze w szeregu spółek z branży deweloperskiej oraz branży energetycznej
<b>Wskazanie, czy prezes zarządu pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub osób zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji</b>	<p>W okresie pełnienia przez Dariusza Grabowskiego funkcji w organach zarządzających oraz nadzorczych, żadna ze spółek w których funkcje te były przez niego sprawowane nie znalazła się w stanie upadłości. W dniu 1 stycznia 2020 r. rozpoczęła się likwidacja spółek GHD Bonus 1 sp. z o.o.; GHD Bonus 2 sp. z o.o.; GHD Bonus 3 sp. z o.o.; GHD Bonus 4 sp. z o.o.; GHD Bonus 5 sp. z o.o.; GHD Bonus 6 sp. z o.o.; GHD Bonus 7 sp. z o.o.; GHD Bonus 8 sp. z o.o.</p> <p>Wyżej wskazane spółki zostały utworzone jako spółki celowe, emitujące obligacje z których środki zostały przeznaczone na realizację projektów deweloperskich. Projekty te zostały zakończone, wszystkie obligacje emitowane przez te spółki zostały wykupione w terminie ich zapadalności, wobec powyższego Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o zakończeniu działalności wyżej wskazanych spółek.</p>



<p>Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub osoby nadzorującej zamieszczonym w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,</p>	<p>Dariusz Grabowski nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w jakimkolwiek innym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>
<p>Informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub osób nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska</p>	<p>Dariusz Grabowski nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. Dariusz Grabowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych, jak również żadne z powyższych nie nastąpiło na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska</p>
<p>informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta,</p>	<p>Wobec Dariusza Grabowskiego nie toczyło się, ani nie toczy jakiegokolwiek postępowanie cywilne, karne, administracyjne i karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta</p>
<p>informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające i osoby nadzorujące emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających i osób nadzorujących</p>	<p>Celem emisji Obligacji przez Emitenta jest objęcie Obligacji GHD 1, które emitowane w celu udzielenia Pożyczki Beneficjentowi na realizację projektów deweloperskich. Dariusz Grabowski pełni funkcje zarządzające w spółce GHD 1 oraz będzie pełnił te funkcje w spółkach będących Beneficjentami środków pochodzących z emisji Obligacji</p>

emitenta; w przypadku gdy nie występują takie konflikty interesów, należy to wskazać;	GHD 1. Dariusz Grabowski jest również współnikiem spółki GHD 1 oraz będzie współnikiem w Beneficjencie.
---	---

<b>Adam Krzysztof Sadowski</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Wiceprezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	Kadencja Adama Krzysztofa Sadowskiego jako Wiceprezesa Zarządu wygasa roku 2024 z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Kwalifikacje i zajmowane wcześniej stanowiska</b>	Adam Krzysztof Sadowski ukończył studia wyższe na Wydziale Zarządzania w Wyższej Szkole Zarządzania oraz posiada dyplom MBA. Pełnił funkcje zarządzające oraz nadzorcze w szeregu spółek z branży deweloperskiej oraz branży energetycznej
<b>Wskazanie, czy prezes zarządu pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub osób zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji</b>	W okresie pełnienia przez Adama Krzysztofa Sadowskiego funkcji w organach zarządzających oraz nadzorczych, żadna ze spółek w których funkcje te były przez niego sprawowane nie znalazła się w stanie upadłości. W dniu 1 stycznia 2020 r. rozpoczęła się likwidacja spółek GHD Bonus 1 sp. z o.o.; GHD Bonus 2 sp. z o.o.; GHD Bonus 3 sp. z o.o.; GHD Bonus 4 sp. z o.o.; GHD Bonus 5 sp. z o.o.; GHD Bonus 6 sp. z o.o.; GHD Bonus 7 sp. z o.o.; GHD Bonus 8 sp. z o.o. Wyżej wskazane spółki zostały utworzone jako spółki celowe, emitujące obligacje z których środki zostały przeznaczone na realizację projektów deweloperskich. Projekty te zostały zakończone, wszystkie obligacje emitowane przez te spółki zostały wykupione w terminie ich zapadalności, wobec powyższego Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o zakończeniu działalności wyżej wskazanych spółek.
<b>Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub osoby nadzorującej zamieszczonym w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do</b>	Adam Krzysztof Sadowski nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w jakimkolwiek innym równoważnym rejestrze





równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.
Informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub osób nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska	Adam Krzysztof Sadowski nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. Adam Krzysztof Sadowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych, jak również żadne z powyższych nie nastąpiło na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska
informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta,	Wobec Adama Krzysztofa Sadowskiego nie toczyło się, ani nie toczy postępowanie cywilne, karne, administracyjne i karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta
informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające i osoby nadzorujące emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta; w przypadku gdy nie występują takie konflikty interesów, należy to wskazać;	Celem emisji Obligacji przez Emitenta jest objęcie Obligacji GHD 1, które emitowane w celu udzielenia Pożyczki Beneficjentowi na realizację projektów deweloperskich. Adama Krzysztof Sadowski pełni funkcje zarządzające w spółce GHD 1 oraz będzie pełnił te funkcje w spółkach będących Beneficjentami środków pochodzących z emisji Obligacji GHD 1. Adam Krzysztof Sadowski jest również współnikiem spółki GHD 1 oraz będzie współnikiem w Beneficjencie.

Rada Nadzorcza

Zgodnie z §10 ust 1 Statutu Emitenta Rada Nadzorcza składa się z trzech (3) członków.(w tym także przewodniczącego), w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

*Dominik Dudziński – Przewodniczący Rady Nadzorczej*

*Agnieszka Martyna Sadowska – Członek Rady Nadzorczej*

*Alicja Barbara Przybylska – Grabowska – Członek Rady Nadzorczej*

Dominik Tadeusz Dudziński	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	Kadencja Dominika Tadeusza Dudzińskiego jako Przewodniczącego Rady Nadzorczej wygasa w roku 2024 z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.
<b>Wykształcenie</b>	wyższe prawnicze
<b>Kwalifikacje i zajmowane wcześniej stanowiska</b>	Ukończył studia prawnicze na Uniwersytecie Wrocławskim, Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii, posiada uprawnienia doradcy podatkowego, certyfikat księgowy uprawniający do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych, jest aplikantem radcowskim przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Warszawie, pełni funkcję komplementariusza w spółce doradczej oraz funkcję Prezesa Zarządu w kilku spółkach doradczych, jest członkiem zarządu innej spółki deweloperskiej
<b>Wskazanie, czy prezes zarządu pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub osób zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji</b>	W okresie pełnienia przez Dominika Tadeusza Dudzińskiego funkcji w organach zarządzających oraz nadzorczych, żadna ze spółek w których funkcje te były przez niego sprawowane nie znalazła się w stanie upadłości, ani likwidacji.
<b>Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub osoby nadzorującej zamieszczonym w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego</b>	Dominik Tadeusz Dudziński nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w jakimkolwiek innym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.



na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
Informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub osób nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska	Dominik Tadeusz Dudziński nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. Dominik Tadeusz Dudziński nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych, jak również żadne z powyższych nie nastąpiło na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska
informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta,	Wobec Dominika Tadeusza Dudzińskiego nie toczyło się, ani nie toczy jakiegokolwiek postępowanie cywilne, karne, administracyjne i karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta
informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające i osoby nadzorujące emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta; w przypadku gdy nie występują takie konflikty interesów, należy to wskazać;	W przypadku Dominika Tadeusza Dudzińskiego nie występuje konflikt interesów.

Agnieszka Martyna Sadowska

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Kadencja Agnieszki Martyny Sadowskiej jako Członka Rady Nadzorczej Emitenta wygasa w roku 2024 z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.
Wykształcenie	wyższe ekonomiczne
Kwalifikacje i zajmowane wcześniej stanowiska	Agnieszka Martyna Sadowska ukończyła studia ekonomiczne oraz posiada dyplom MBA, jest Prezesem Zarządu Stowarzyszenia Pozytywny Wilanów oraz Członkiem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Apartamenty Impresja”. Poprzednio zajmowała stanowisko urzędnika państwowego w Urzędzie Celnym w Warszawie, a następnie Specjalisty ds. Marketingu m.in. w spółkach z branży deweloperskiej.
Wskazanie, czy członek organu pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub osób zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji	Agnieszka Martyna Sadowska nie pełniła funkcji w organach zarządzających oraz nadzorczych w pomiotach, w stosunku do których ogłoszona została upadłość lub została rozpoczęta likwidacja.
Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub osoby nadzorującej zamieszczonym w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	Agnieszka Martyna Sadowska nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w jakimkolwiek innym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.
Informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub osób nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub	Agnieszka Martyna Sadowska nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. Agnieszka Martyna Sadowska nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-



stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska	XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych, jak również żadne z powyższych nie nastąpiło na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska
informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta,	Wobec Agnieszki Martyny Sadowskiej nie toczyło się, ani nie toczy postępowanie cywilne, karne, administracyjne i karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta
informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające i osoby nadzorujące emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta; w przypadku gdy nie występują takie konflikty interesów, należy to wskazać;	Agnieszka Martyna Sadowska pozostaje w związku małżeńskim z Adamem Krzysztofem Sadowskim, który pełni funkcje zarządzające w spółce Emitenta oraz w GHD 1, jak również będzie pełnił te funkcje w spółkach będących Beneficjentami środków pochodzących z emisji Obligacji GHD 1. Adam Krzysztof Sadowski jest akcjonariuszem Emitenta oraz udziałowcem GHD 1, jak również będzie jednym ze wspólników Beneficjenta.

Alicja Barbara Przybylska - Grabowska	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Kadencja Alicji Barbary Przybylskiej – Grabowskiej jako Członka Rady Nadzorczej wygasa w roku 2024 z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2023 r.
Wykształcenie	wyższe ekonomiczne
Kwalifikacje i zajmowane wcześniej stanowiska	Alicja Barbara Przybylska – Grabowska ukończyła studia ekonomiczne, specjalizacja Integracja Europejska, posiada tytuł magistra ekonomii, zarządza własną firmą, która zajmuje się architekturą wnętrz

<p><b>Wskazanie, czy prezes zarządu pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub osób zarządzających w podmiotach, które w okresie kadencji tych osób znalazły się w stanie upadłości lub w likwidacji</b></p>	<p>Alicja Barbara Przybylska - Grabowska nie pełniła funkcji w organach zarządzających oraz nadzorczych innych spółek niż Emitent.</p>
<p><b>Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej lub osoby nadzorującej zamieszczonym w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,</b></p>	<p>Alicja Barbara Przybylska - Grabowska nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonych na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w jakimkolwiek innym równoważnym rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>
<p><b>Informacje o pozbawieniu osób zarządzających lub osób nadzorujących przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska</b></p>	<p>Alicja Barbara Przybylska - Grabowska nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu. Alicja Barbara Przybylska - Grabowska nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu Spółek Handlowych, jak również żadne z powyższych nie nastąpiło na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska</p>
<p><b>informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta,</b></p>	<p>Wobec Alicji Przybylskiej - Grabowskiej nie toczyło się, ani nie toczy postępowanie cywilne, karne, administracyjne i karne skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta</p>



<b>informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające i osoby nadzorujące emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających i osób nadzorujących emitenta; w przypadku gdy nie występują takie konflikty interesów, należy to wskazać;</b>	Alicja Barbara Przybylska - Grabowska pozostaje w związku małżeńskim z Dariuszem Grabowskim, który pełni funkcje zarządzające w spółce Emitenta oraz w GHD 1, jak również będzie pełnił te funkcje w spółkach będących Beneficjentami środków pochodzących z emisji Obligacji GHD 1. Dariusz Grabowski jest akcjonariuszem Emitenta oraz udziałowcem GHD 1, jak również będzie jednym ze współników Beneficjenta.
---	---

5.17. W przypadku spółek kapitałowych - dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy

Wspólnik	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Wartość nominalna w PLN
Adam Krzysztof Sadowski	50.000	50%	50.000,00 PLN
Dariusz Grabowski	50.000	50%	50.000,00 PLN

5.18. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Emitent jest jedną ze spółek działających w ramach grupy Green House Development, która istnieje na rynku nieruchomości od kilkunastu lat. Głównymi udziałowcami grupy Green House Development są Adam Sadowski i Dariusz Grabowski. Spółka Emitenta powstała w 2016 r. i kontynuuje działalność prowadzoną przed jej powstaniem przez inne spółki z grupy. Działalność ta polega na zarządzaniu projektami deweloperskimi realizowanymi w ramach grupy Green House Development przez dedykowane do tego spółki celowe powiązane z Emitentem osobowo. Spółka zatrudnia specjalistów, którzy odpowiedzialni są za przygotowanie inwestycji do realizacji (pozyskaniem nieruchomości dla danego projektu, uzyskanie wymaganych prawem decyzji administracyjnych, pozyskanie finansowania, zakontraktowanie wykonawców robót budowlanych); pełnienie nadzoru nad procesem budowlanym (pełnienie nadzoru nad sprawnym przebiegiem procesu inwestycyjnego, kontrolowaniem budżetu, rozliczaniem bieżących kosztów budowy), sprzedaż produktu wytworzonego w ramach danego projektu, w tym zapewnienie narzędzi wsparcia sprzedaży poprzez wdrażanie odpowiednich kampanii marketingowych. Kosztami zarządzania projektami deweloperskimi, Emitent obciąża poszczególne spółki celowe, które ponoszą ten koszt z przychodów uzyskiwanych z danego projektu. Wszystkie inwestycje grupy Emitenta, korzystają z wykwalifikowanej kadry specjalistów, ze sprawdzonych rozwiązań



technologicznych i z wysokiej jakości materiałów budowlanych. Grupa Green House Development specjalizuje się w budowie budynków mieszkalnych (wielorodzinnych i jednorodzinnych). Zarówno zrealizowane jak i przygotowywane inwestycje posiadają w swojej ofercie mieszkania w standardzie popularnym i podwyższonym. Grupa Green House Development realizuje projekty deweloperskie na terenie Warszawy oraz w innych częściach Polski. W ramach grupy zrealizowane zostały projekty deweloperskie w Warszawie (Apartamenty Kryształowa, Apartamenty Wiślane, Premium Point, Wilanów Garden, Perla Bianca, Sabbia), w Błoniu (Inwestycja przy Młynie), w Ożarowie Mazowiecki (Ożarów) oraz w Krakowie (Pianissimo). W trakcie realizacji są projekty w Międzyzdrojach (Wave Apartments) oraz w Warszawie (Hampton Residence Etap I i Etap II oraz Kamienica przy Ciszewskiej).

**5.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych**

Emitent prowadzi działalność opisaną w pkt 5.18., świadcząc usługi wyłącznie na rzecz spółek powiązanych z nim osobowo w ramach grupy Green House Development, prowadząc zrównoważoną politykę „cost sharing” w grupie, pozwalającą na utrzymanie dodatknych kapitałów własnych Emitenta. Spółka nie posiada udziałów/akcji oraz nie uczestniczy w spółkach celowych, stąd nie jest beneficjentem zysków uzyskiwanych z poszczególnych przedsięwzięć deweloperskich. Za pośrednictwem spółki Emitenta nie są też realizowane żadne przedsięwzięcia deweloperskie. Wobec powyższego spłata Obligacji może nastąpić wyłącznie poprzez zaspokojenie wierzytelności Emitenta jakie przysługują mu wobec spółek powiązanych z nim osobowo w związku z celem emisji Obligacji opisanym w pkt 4.17. Memorandum. Spłata Obligacji nastąpi z wierzytelności opisanych w pkt 5.21. Memorandum, a zabezpieczenia związane z wierzytelnościami opisane zostały w pkt 4.4.

**5.20. W przypadku emisji obligacji przychodowych zamieszcza się dodatkowo informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji**

Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

**5.21. W przypadku emisji obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji, zamieszcza się dodatkowo:**

- a) informacje o umowach, na podstawie których emitent będzie pobierał świadczenia z wierzytelności, stanowiących podstawę uzyskania środków na spłatę obligacji



Emitent nabędzie Obligacje GHD 1, które zostaną mu przydzielone do Dnia Przydziału. Emitent będzie pobierał świadczenia wynikające z Obligacji GHD 1 na warunkach określonych w warunkach emisji, stanowiących część propozycji nabycia Obligacji GHD 1, która zostanie skierowana do Emitenta.

- b) informacje o zasadach i terminach pobierania świadczeń wynikających z wierzytelności stanowiących podstawę uzyskania środków na spłatę obligacji oraz innych zasadach administrowania wierzytelnościami emitenta

Odsetki od obligacji wyemitowanych przez GHD 1 przydzielonych Emitentowi będą naliczane począwszy od dnia przydziału lub od dnia będącego początkiem okresu odsetkowego (bez tego dnia) do dnia wykupu lub do dnia będącego dniem płatności odsetek (włącznie z tym dniem). Odsetki naliczane są odrębnie dla każdego okresu odsetkowego, zgodnie z poniższą tabelą:

Okres odsetkowy	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego/Dzień płatności odsetek
I	Dzień Przydziału	26 listopada 2021 r.
II	26 listopada 2021 r.	26 lutego 2022 r.
III	26 lutego 2022 r.	26 maja 2022 r.
IV	26 maja 2022 r.	26 sierpnia 2022 r.
V	26 sierpnia 2022 r.	26 listopada 2022 r.
VI	26 listopada 2022 r.	26 lutego 2023 r.
VII	26 lutego 2023 r.	Dzień Wykupu 26 maja 2023 r.

według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

**O** - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji GHD 1 za dany okres odsetkowy,

**N** - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji GHD 1,

**Opr** - oznacza oprocentowanie wskazane w treści propozycji nabycia skierowanej do Emitenta;

**LD** - oznacza liczbę dni w danym okresie odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji GHD 1, liczba dni ulega odpowiedniemu skróceniu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

W dniu wykupu Obligacji GHD 1 Emitentowi zostaną wypłacone wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji GHD1. W przypadku przedterminowego wykupu Obligacji GHD 1 Emitentowi zostaną wypłacone wierzytelności z tytułu przedterminowego wykupu zgodnie z warunkami emisji Obligacji GHD 1.

- c) informacje o umowach zawartych przez emitenta w celu zapewnienia realizacji wypłat świadczeń z tytułu obligacji na rzecz obligatariuszy

W celu realizacji wypłat świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy, Emitent zawrze umowę przewłaszczenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń przydzielonych mu Obligacji GHD 1, których objęcie nastąpi ze środków pochodzących z emisji Obligacji. Spłata zobowiązań przez GHD 1 nastąpi wprost do Administratora Zabezpieczeń, który otrzymane od GHD 1 świadczenia pieniężne zaliczy na poczet spłaty zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji.

- d) wskazanie podmiotu, któremu przysługiwały wierzytelności stanowiące podstawę uzyskania środków na spłatę obligacji przed ich przyporządkowaniem emitentowi (inicjator), oraz sposobu nabycia przez niego wierzytelności, wraz z podaniem podstawowych informacji o działalności inicjatora i jego grupy kapitałowej

Nie dotyczy.

## 6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

- 6.1. Sprawozdanie finansowe emitenta za ostatni rok obrotowy, za który zostało sporządzone, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta oraz zbadane przez biegłego rewidenta



# **GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**

Sprawozdanie finansowe za okres  
od **01.01.2020** do **31.12.2020**



## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Dane jednostki

**Nazwa:** GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

**Siedziba:** Puławska 2/, 02-566 Warszawa

**Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu:**

7010Z, 4120Z, 4110Z, 6499Z, 6619Z, 6820Z, 7022Z, 7112Z, 6810Z, 6920Z

**Numer identyfikacji podatkowej:**

**NIP:** 5213743822

**Numer we właściwym rejestrze sądowym:**

**KRS:** 0000630337

### 2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

Nie dotyczy

### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020

### 4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

### 5. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę.

Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

### 6. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

### 7. Polityka rachunkowości

**Omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji):**

2. Znaczące zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości:

2.1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, określonymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym. 2.4 Wartości niematerialne i prawne  
Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartości niematerialne i prawne umarza się metodą liniową przy zastosowaniu następujących stawek amortyzacyjnych:

Koncesje, patenty, licencje i znaki towarowe	20%
Oprogramowanie	20%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych jest przez

2/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020



jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

#### 2.5 Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do używania.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

Budynki	10%
Urządzenia techniczne i maszyny	20-30%
Środki transportu	20%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

#### 2.6 Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

##### 2.6.1 Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wycenia się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia (wartość początkowa) z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji środków trwałych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana, powodując odpowiednią korektę dokonywanych w następnych latach odpisów amortyzacyjnych.

##### 2.6.2 Inwestycje w wartości niematerialne i prawne

Inwestycje w wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 2.6.

##### 2.6.3 Inwestycje w akcje i udziały w jednostkach podporządkowanych

Akcje i udziały jednostkach podporządkowanych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia. W przypadku trwałej utraty wartości wartość udziałów i akcji pomniejsza się o odpowiedni odpis.

#### 2.7 Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania



wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości, w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

#### 2.8 Leasing finansowy

Gdy Spółka jest stroną umów leasingowych, na podstawie których przyjęła do używania obce środki trwałe i wartości niematerialne i prawne, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w bilansie. Przedmiot leasingu jest początkowo ujmowany według niższej z dwóch wartości: wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych.

Spółka dokonuje kwalifikacji umów leasingowych według zasad określonych w przepisach podatkowych.

#### 2.9 Zapasy

Zapasy wyceniane są według cen ich nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

Materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło

Towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło

Wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu.

Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów.

Produkty w toku produkcji - bezpośrednie koszty wytworzenia.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących.

Odpisy aktualizujące ujmowane są w pozostałych kosztach operacyjnych.

#### 2.10 Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania wycenia się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

#### 2.11 Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

#### 2.12 Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

##### Gwarancje

Rezerwy na gwarancje uznaje się, gdy produkt lub usługa zostanie sprzedana. Rezerwy tworzone są w oparciu o dane historyczne dotyczące poniesionych kosztów gwarancji.

##### Restrukturyzacja

Rezerwy na zobowiązania spowodowane restrukturyzacją Spółki tworzone są wówczas, gdy Spółka formalnie przyjęła szczegółowy plan restrukturyzacji i restrukturyzacja rozpoczęła się lub informacja o restrukturyzacji została publicznie podana do wiadomości, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób



wiarygodny określić wartość tych przyszłych zobowiązań. Nie tworzy się rezerwy na przyszłe koszty operacyjne.

Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne

Zgodnie z zakładowym regulaminem wynagrodzeń pracownicy Spółki są uprawnieni do nagród jubileuszowych za długoletni staż pracy i odpraw emerytalnych. Wycena zobowiązań z tytułu nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych została dokonana przy zastosowaniu wiarygodnych szacunków oraz stopy dyskonta opartej na rynkowych stopach zwrotu na dzień bilansowy. Rotacja pracowników jest szacowana na podstawie danych historycznych oraz przewidywanego poziomu zatrudnienia w przyszłości.

#### 2.13 Podatek dochodowy

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego, przy uwzględnieniu przepisów podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym. [Kompensata jest możliwa wtedy, gdy jednostka ma tytuł uprawniający ją do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

#### 2.14 Różnice kursowe

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w zł):

Nie wyceniano

#### 2.15 Instrumenty finansowe

##### 2.15.1 Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej nocie nie dotyczą wyłączonych z Rozporządzenia w szczególności: udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych, praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Spółkę stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

##### 2.15.2 Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione





przez Spółkę koszty transakcji.

Transakcje kupna i sprzedaży instrumentów finansowych dokonane w obrocie regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych w dniu ich zawarcia.

#### 2.15.3 Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z krótkoterminowych zmian cen oraz wahań innych czynników rynkowych albo krótkiego czasu trwania nabytego instrumentu, a także inne aktywa finansowe, bez względu na zamiary, jakimi kierowano się przy zawieraniu kontraktu, jeżeli stanowią one składnik portfela podobnych aktywów finansowych, co do którego jest duże prawdopodobieństwo realizacji w krótkim terminie zakładanych korzyści ekonomicznych.

Do aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się pochodne instrumenty finansowe, z wyjątkiem przypadku, gdy Spółka uznaje zawarte kontrakty za instrumenty zabezpieczające.

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej, natomiast skutki okresowej wyceny zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

#### 2.15.4 Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się niezakwalifikowane do pożyczek udzielonych i należności własnych aktywa finansowe, dla których zawarte kontrakty ustalają termin wymagalności spłaty wartości nominalnej oraz określają prawo do otrzymania w ustalonych terminach korzyści ekonomicznych, na przykład oprocentowania, w stałej lub możliwej do ustalenia kwocie, pod warunkiem że Spółka zamierza i może utrzymać te aktywa do czasu, gdy staną się one wymagalne.

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### 2.15.5 Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu).

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Spółkę celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### 2.15.6 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Aktywa finansowe nie zakwalifikowane do powyższych kategorii zaliczane są do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wycenia się w wartości godziwej zaś zyski i straty z okresowej wyceny ujmowane są w kapitale z aktualizacji wyceny. W przypadku oprocentowanych instrumentów dłużnych zaliczonych do tej kategorii część odsetkowa ustalona przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej jest odnoszona bezpośrednio do rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, których wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób, wyceniane są w cenie nabycia.

#### 2.15.7 Przekwalifikowania aktywów finansowych

Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się w wartości godziwej na dzień przekwalifikowania do innej kategorii aktywów finansowych. Wartość godziwa na dzień przekwalifikowania staje się odpowiednio nowo ustaloną ceną nabycia lub skorygowaną ceną nabycia. Zyski lub straty z przeszacowania aktywów finansowych poddanych przekwalifikowaniu ujęte do tej pory jako przychody lub koszty finansowe pozostają w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe zaliczone do utrzymywanych do terminu wymagalności, na dzień przekwalifikowania ich



w całości lub części do kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, wycenia się w wartości godziwej. Skutki przeszacowania ustalone jako różnica między wynikającą z ksiąg rachunkowych wartością w skorygowanych cenach nabycia a wartością godziwą zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

#### 2.15.8 Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Spółkę umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

#### 2.16 Rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

#### 2.17 Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Wartość godziwa ustalana jest w drodze

- wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne,
- oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami,
- zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego regulowanego rynku,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny rynek, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej na aktywnym regulowanym rynku ceny nie różniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego,
- oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne.

#### Ustalenia wyniku finansowego:

##### 2.18 Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy Spółka przekazała nabywcy znaczące korzyści wynikające z praw własności do tych aktywów oraz przestała być trwale zaangażowana w zarządzanie przekazanymi aktywami, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli.

Kontrakty na usługi, w tym budowlane, o okresie realizacji do 6 miesięcy ujmowane są jako rzeczowe składniki aktywów obrotowych, tj. roboty w toku.

Kontrakty na usługi, w tym budowlane, o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy rzeczowe składniki aktywów obrotowych, tj. roboty w toku.

Przychody i koszty z wykonania usług o okresie realizacji dłuższym niż 6 miesięcy ustala się na dzień bilansowy proporcjonalnie do ich stopnia zaawansowania. Stan zaawansowania realizacji umowy ustala się na podstawie obmiaru wykonanych prac. Przewidywana strata związana z wykonaniem usługi ujmowana jest bezzwłocznie jako koszt działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat.

##### 2.19 Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

##### 2.20 Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

**2.21 Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

**2.22 Różnice kursowe**

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, z wyjątkiem inwestycji długoterminowych, oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

**Sporządzenia sprawozdania finansowego:**

**2.2 Przychody i koszty**

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

**2.3 Rachunek przepływów pieniężnych**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

**Pozostałe przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości:**

**8. Dodatkowe informacje uszczegóławiające**

Nie dotyczy.



**BILANS**
*Aktywa Dane w PLN*

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
--	--	--	--

<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>3 400 060,63</b>	<b>111 871,57</b>	
-------------------------	---------------------	-------------------	--

**I. Wartości niematerialne i prawne**

1. Koszty zakończonych prac rozwojowych
- Pozycja Uszczegóławiająca
2. Wartość firmy
3. Inne wartości niematerialne i prawne
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne

<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>35 000,00</b>	<b>74 186,62</b>	
-----------------------------------	------------------	------------------	--

- |   |           |           |  |
|---|-----------|-----------|--|
| 1. Środki trwałe  | 35 000,00 | 74 186,62 |  |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                    |           |           |  |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej |           |           |  |
| c) urządzenia techniczne i maszyny  |           | 3 686,62  |  |
| d) środki transportu  | 35 000,00 | 70 500,00 |  |
| e) inne środki trwałe   |           |           |  |
| 2. Środki trwałe w budowie  |           |           |  |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie                                    |           |           |  |

<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>13 920,00</b>	<b>11 770,00</b>	
---------------------------------------	------------------	------------------	--

- |   |           |           |  |
|---|-----------|-----------|--|
| 1. Od jednostek powiązanych   |           |           |  |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |           |           |  |
| 3. Od pozostałych jednostek   | 13 920,00 | 11 770,00 |  |

<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>3 097 810,98</b>		
--------------------------------------	---------------------	--	--

- |  |              |  |  |
|--|--------------|--|--|
| 1. Nieruchomości                       |              |  |  |
| 2. Wartości niematerialne i prawne     |              |  |  |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe     | 3 097 810,98 |  |  |
| a. w jednostkach powiązanych           |              |  |  |
| - udziały lub akcje                    |              |  |  |
| - inne papiery wartościowe             |              |  |  |
| - udzielone pożyczki                   |              |  |  |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe |              |  |  |

9/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020



b. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c. w pozostałych jednostkach	3 097 810,98	
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe	3 097 810,98	
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>253 329,65</b>	<b>25 914,95</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	253 329,65	25 914,95
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>1 776 155,92</b>	<b>2 604 455,66</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>78 386,87</b>	<b>179 002,02</b>
1. Materiały		578,00
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	78 386,87	178 424,02
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 143 647,46</b>	<b>1 909 533,96</b>
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		

10/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020





3. Należności od pozostałych jednostek	1 143 647,46	1 909 533,96
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 073 270,97	1 876 005,73
- do 12 miesięcy	1 073 270,97	1 876 005,73
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	19 573,00	13 976,07
c) inne	50 803,49	19 552,16
d) dochodzone na drodze sądowej		
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>255 374,03</b>	<b>444 067,76</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	255 374,03	444 067,76
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	58 891,78	56 134,25
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki	58 891,78	56 134,25
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	196 482,25	387 933,51
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	196 482,25	387 933,51
- inne środki pieniężne		
- inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>298 747,56</b>	<b>71 851,92</b>
<b>C. NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ (FUNDUSZ) PODSTAWOWY</b>		
<b>D. UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE</b>		
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>5 176 216,55</b>	<b>2 716 327,23</b>

**BILANS**
*Pasywa Dane w PLN*

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>-550 846,03</b>	<b>530 030,67</b>	
<b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	
<b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:</b>	<b>430 030,67</b>	<b>177 437,64</b>	
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)			
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji     wyceny, w tym:</b>			
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej			
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze)     rezerwowe</b>			
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki			
- na udziały (akcje) własne			
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>			
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 080 876,70</b>	<b>252 593,03</b>	
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku     obrotowego (wielkość ujemna)</b>			
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>5 727 062,58</b>	<b>2 186 296,56</b>	
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>131 607,90</b>	<b>59 715,51</b>	
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 307,90	215,51	
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	115 300,00	54 500,00	
- długoterminowa			
- krótkoterminowa	115 300,00	54 500,00	
3. Pozostałe rezerwy	5 000,00	5 000,00	
- długoterminowe			
- krótkoterminowe	5 000,00	5 000,00	
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>4 766 134,55</b>	<b>1 023 410,96</b>	
1. Wobec jednostek powiązanych			
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3. Wobec pozostałych jednostek	4 766 134,55	1 023 410,96	
a) kredyty i pożyczki	1 482 883,60	1 023 410,96	

12/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020



b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	3 283 250,95	
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>829 320,13</b>	<b>1 103 170,09</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności, w tym:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Wobec pozostałych jednostek	829 320,13	1 103 170,09
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	525 303,70	623 052,53
- do 12 miesięcy	525 303,70	623 052,53
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	201 248,94	371 748,53
h) z tytułu wynagrodzeń	98 569,31	106 108,28
i) inne	4 198,18	2 260,75
4. Fundusze specjalne		
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- długoterminowe		



- krótkoterminowe

**PASYWA RAZEM**

**5 176 216,55**

**2 716 327,23**





**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**
*Wariant porównawczy Dane w PLN*

	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>7 979 780,37</b>	<b>10 167 153,65</b>	
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	7 979 780,37	10 167 153,65	
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)			
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>-9 205 033,72</b>	<b>-9 819 825,14</b>	
I. Amortyzacja	-37 790,24	-46 979,71	
II. Zużycie materiałów i energii	-144 840,71	-108 769,79	
III. Usługi obce	-6 874 399,97	-7 623 874,27	
IV. Podatki i opłaty, w tym:	-714,11	-1 388,25	
- podatek akcyzowy			
V. Wynagrodzenia	-1 702 610,65	-1 691 683,41	
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	-374 390,36	-313 174,27	
- emerytalne	-141 889,52	-139 809,07	
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	-70 287,68	-33 955,44	
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-1 225 253,35</b>	<b>347 328,51</b>	
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>82 118,05</b>	<b>82 017,19</b>	
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV. Inne przychody operacyjne	82 118,05	82 017,19	
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>-71 342,80</b>	<b>-76 650,47</b>	
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-3 300,81		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne	-68 041,99	-76 650,47	

15/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020

<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>-1 214 478,10</b>	<b>352 695,23</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>58 388,74</b>	<b>1 309,91</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	43 961,66	1 309,91
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	14 427,08	
V. Inne		
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>-141 109,65</b>	<b>-28 314,46</b>
I. Odsetki, w tym:	-92 757,63	-28 314,46
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	-48 352,02	
<b>I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)</b>	<b>-1 297 199,01</b>	<b>325 690,68</b>
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>216 322,31</b>	<b>-73 097,65</b>
<b>K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L. Zysk (strata) netto (I-J-K)</b>	<b>-1 080 876,70</b>	<b>252 593,03</b>



**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**
*Dane w PLN*

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>530 030,67</b>	<b>277 437,64</b>	
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>530 030,67</b>	<b>277 437,64</b>	
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			
- korekty błędów			
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>530 030,67</b>	<b>277 437,64</b>	
1. Kapitał podstawowy	100 000,00	100 000,00	
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego			
a) zwiększenie (z tytułu)			
- wydania udziałów (emisji akcji)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- umorzenia udziałów (akcji)			
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>	
2. Kapitał zapasowy	430 030,67	177 437,64	
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>177 437,64</b>	<b>52 537,63</b>	
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	252 593,03	124 900,01	
a) zwiększenie (z tytułu)	252 593,03	124 900,01	
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej			
- podziału zysku (ustawowo)	252 593,03	124 900,01	
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)			
b) zmniejszenie (z tytułu)			
- pokrycia straty			
<b>2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu</b>	<b>430 030,67</b>	<b>177 437,64</b>	
3. Kapitał z aktualizacji wyceny			

**3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**

**3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny**

- a) zwiększenie (z tytułu)
- b) zmniejszenie (z tytułu)
  - zbycia środków trwałych

**3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu**

**4. Kapitały rezerwowe**

**4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu**

**4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych**

- a) zwiększenie (z tytułu)
- b) zmniejszenie (z tytułu)

**4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu**

<b>5. Wynik z lat ubiegłych</b>	<b>505 186,06</b>	<b>249 800,02</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

**5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu**

**5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu**

- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości
- korekty błędów

**5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach**

a) Zwiększenie (z tytułu)	252 593,03	124 900,01
- podziału zysku z lat ubiegłych	252 593,03	124 900,01
b) Zmniejszenie (z tytułu)	-252 593,03	-124 900,01
podział zysku z lat ubiegłych	-252 593,03	-124 900,01

<b>5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>505 186,06</b>	<b>249 800,02</b>
---	-------------------	-------------------

**5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu**

- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości
- korekty błędów

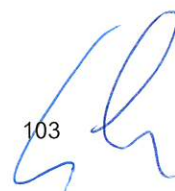
**5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach**

- a) Zwiększenie straty (z tytułu)





- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) Zmniejszenie straty (z tytułu)		
<b>5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>		
<b>5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>505 186,06</b>	<b>249 800,02</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-1 080 876,70</b>	<b>252 593,03</b>
a) zysk netto		252 593,03
b) strata netto	-1 080 876,70	
c) odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>-550 846,03</b>	<b>530 030,67</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-550 846,03</b>	<b>530 030,67</b>



**RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**
*Metoda pośrednia Dane w PLN*

Kwota za bieżący  
rok obrotowy

Kwota za poprzedni  
rok obrotowy

Przekształcone  
dane porównawcze  
za poprzedni rok  
obrotowy

**A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**

<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>-1 080 876,70</b>	<b>252 593,03</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>281 831,37</b>	<b>-794 993,63</b>
1. Amortyzacja	37 790,24	46 979,71
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	32 656,58	22 102,05
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 300,81	
5. Zmiana stanu rezerw	71 892,39	9 715,51
6. Zmiana stanu zapasów	100 615,15	-167 028,27
7. Zmiana stanu należności	763 736,50	-740 287,90
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-273 849,96	57 318,58
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-454 310,34	-23 793,31
10. Inne korekty		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>-799 045,33</b>	<b>-542 400,60</b>

**B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**

<b>I. Wpływy</b>	<b>18 699,19</b>	<b>425 174,66</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	18 699,19	
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		174,66
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach		174,66
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		174,66

20/26

GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości



- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		425 000,00
<b>II. Wydatki</b>	<b>-3 062 791,12</b>	<b>-502 933,21</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-20 603,62	-22 933,21
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-3 042 187,50	
a) w jednostkach powiązanych		
b) w pozostałych jednostkach	-3 042 187,50	
- nabycie aktywów finansowych	-3 042 187,50	
- udzielone pożyczki długoterminowe		
4. Inne wydatki inwestycyjne		-480 000,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>-3 044 091,93</b>	<b>-77 758,55</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>3 651 686,00</b>	<b>1 000 000,00</b>
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	406 686,00	1 000 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	3 245 000,00	
4. Inne wpływy finansowe		
<b>II. Wydatki</b>		
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek		
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8. Odsetki		
9. Inne wydatki finansowe		

<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>3 651 686,00</b>	<b>1 000 000,00</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>-191 451,26</b>	<b>379 840,85</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-191 451,26</b>	<b>379 840,85</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>387 933,51</b>	<b>8 092,66</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>	<b>196 482,25</b>	<b>387 933,51</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		



**KALKULACJA PODATKU DOCHODOWEGO**

Dane w PLN

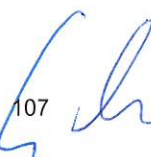
	Kwota za bieżący rok obrotowy	Kwota za poprzedni rok obrotowy
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	<b>-1 297 199,01</b>	<b>325 690,68</b>
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>		
Pozostałe		
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>	58 381,01	6 135,25
Pozostałe	14 427,08	
Odsetki naliczone, nieotrzymane (art. 12 ust. 4 pkt. 2 lit. ...)	43 953,93	1 135,25
- z zysków kapitałowych	41 196,40	
- z innych źródeł przychodów	2 757,53	1 135,25
Rozwiązanie rezerwy (art. 12 ust. 4 pkt. 2 lit. ...)		5 000,00
- z innych źródeł przychodów		5 000,00
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>		
Pozostałe		
Odsetki otrzymane, dotyczące lat ubiegłych (art. 12 ust. 1 pkt. 1 lit. ...)		
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	158 660,56	59 034,68
Pozostałe	796,00	4 890,72
pakiet medyczny (art. ... ust. ... pkt. ... lit. ...)	9 031,50	8 809,50
- z innych źródeł przychodów	9 031,50	8 809,50
reprezentacja i reklama (art. 16 ust. 1 pkt. 28 lit. ...)	40 718,27	19 239,54
- z innych źródeł przychodów	40 718,27	19 239,54
odsetki budżetowe (art. 16 ust. 1 pkt. 21 lit. ...)	1 155,40	4 865,68
- z innych źródeł przychodów	1 155,40	4 865,68
należności przedawnione (art. 16 ust. 1 pkt. 20 lit. ...)	12 953,60	
- z innych źródeł przychodów	12 953,60	
zaniechane inwestycje (art. 16 ust. 1 pkt. 25 lit. ...)	42 900,00	
- z innych źródeł przychodów	42 900,00	
koszty użytkowania samochodów (art. 16 ust. 1 pkt. 51 lit. ...)	51 105,79	
- z innych źródeł przychodów	51 105,79	
koszty usług obcych (art. ... ust. ... pkt. ... lit. ...)		21 229,24
- z innych źródeł przychodów		21 229,24
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>	201 839,00	91 394,45

23/26

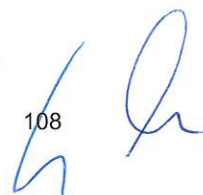
GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna

Plik XML, z którego pochodzi ten wydruk jest sprawozdaniem finansowym w rozumieniu Ustawy o rachunkowości

za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020

107 

Pozostałe		
odsetki naliczone, niezapłacone (art. 16 ust. 1 pkt. 11 lit. ...)	91 037,59	23 410,96
- z zysków kapitałowych	38 250,95	
- z innych źródeł przychodów	52 786,64	23 410,96
niewypłacone wynagrodzenia (art. 16 ust. 1 pkt. 57 lit. ...)	6 190,00	10 994,49
- z innych źródeł przychodów	6 190,00	10 994,49
niezapłacony ZUS (art. 16 ust. 1 pkt. 57a lit. ...)	43 811,41	42 489,00
- z innych źródeł przychodów	43 811,41	42 489,00
rezerwa (art. 16 ust. 1 pkt. 27 lit. ...)	60 800,00	14 500,00
- z innych źródeł przychodów	60 800,00	14 500,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	53 483,49	51 137,32
Pozostałe		
odsetki zapłacone, naliczone w poprzednich okresach (art. 15 ust. 1 pkt. ... lit. ...)		
wypłacone wynagrodzenia dotyczące lat ubiegłych (art. 15 ust. 1 pkt. ... lit. ...)	10 994,49	5 293,00
- z innych źródeł przychodów	10 994,49	5 293,00
zapłacony ZUS za lat ubiegłych (art. 15 ust. 1 pkt. ... lit. ...)	42 489,00	45 844,32
- z innych źródeł przychodów	42 489,00	45 844,32
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:		
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:		
Pozostałe		
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>-1 048 564,00</b>	<b>418 847,00</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>		<b>79 581,00</b>





**PODPISY ZŁOŻONE POD SPRAWOZDANIEM**

**Wioletta Grzegorzewsk** dnia 2021-04-30

**Dariusz Grabowski** dnia 2021-05-04

**Adam Krzysztof Sadowski** dnia 2021-05-04



**INFORMACJA DODATKOWA**

*Dane w PLN*

ZalacznikZNotami

Noty\_Z\_SF.pdf



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**1. Wartości niematerialne i prawne**
**1. 1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych**

	Koszty zakończonych prac rozkładowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerial- ne i prawne	Zaliczki na wartości niematerial- ne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
01.01.2020	-	-	15 750,00	-	15 750,00
Zwiększenia	-	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	15 750,00	-	15 750,00
<b>Umorzenie i aktualizacja wartości</b>					
01.01.2020	-	-	(15 750,00)	-	(15 750,00)
Zwiększenia	-	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	(15 750,00)	-	(15 750,00)
<b>Wartość netto</b>					
01.01.2020	-	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	-	-	-

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**2. Rzeczowe aktywa trwałe**
**2. 1 Zmiana stanu środków trwałych**

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
01.01.2020	-	-	54 584,06	90 000,00	1 420,87	146 004,93
<b>Zwiększenia</b>	-	-	20 015,00	-	588,62	20 603,62
Nabycie	-	-	20 015,00	-	588,62	20 603,62
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	-	(30 000,00)	-	(30 000,00)
Rozchód	-	-	-	(30 000,00)	-	(30 000,00)
31.12.2020	-	-	74 599,06	60 000,00	2 009,49	136 608,55
<b>Umorzenie i aktualizacja wartości</b>						
01.01.2020	-	-	(50 897,44)	(19 500,00)	(1 420,87)	(71 818,31)
<b>Zwiększenia</b>	-	-	(23 701,62)	(13 500,00)	(588,62)	(37 790,24)
Amortyzacja	-	-	(23 701,62)	(13 500,00)	(588,62)	(37 790,24)
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	-	8 000,00	-	8 000,00
Rozchód	-	-	-	8 000,00	-	8 000,00
31.12.2020	-	-	(74 599,06)	(25 000,00)	(2 009,49)	(101 608,55)
<b>Wartość netto</b>						
01.01.2020	-	-	3 686,62	70 500,00	-	74 186,62
31.12.2020	-	-	-	35 000,00	-	35 000,00

**2. 2 Wartość gruntów użytkowanych wieczystie**

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczystie.

**2. 3 Środki trwałe nieamortyzowane**

Spółka nie posiada środków trwałych nieamortyzowanych.

**2. 4 Środki trwałe w budowie**

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 0,00 zł (2019 r.: 0,00 zł).

**2. 5 Przyczyny odpisów aktualizujących wartość środków trwałych**

Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**3. Należności długoterminowe****3. 1 Struktura należności długoterminowych**

	Wartość brutto	Odpisy aktualizujące wartość należności	Wartość netto
Od pozostałych jednostek	13 920,00	-	13 920,00
	13 920,00	-	13 920,00



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**4. Inwestycje długoterminowe**
**4. 1 Zmiana stanu inwestycji długoterminowych**

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długo - terminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długo - terminowe	Razem
<b>Wartość brutto</b>					
01.01.2020	-	-	-	-	-
<b>Zwiększenia</b>					
Nabycie	-	-	3 097 810,98	-	3 097 810,98
Inne, w tym wycena do wartości godziwej	-	-	55 623,48	-	55 623,48
<b>Zmniejszenia</b>					
31.12.2020	-	-	3 097 810,98	-	3 097 810,98
<b>Wartość netto</b>					
01.01.2020	-	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	3 097 810,98	-	3 097 810,98

**5. Zapasy**

	31.12.2020	31.12.2019
Stan zapasów brutto	78 386,87	179 002,02
Stan zapasów netto	78 386,87	179 002,02

**6. Środki pieniężne**

	31.12.2020	31.12.2019
Środki pieniężne w kasie	243,84	243,84
Środki pieniężne na rachunkach	196 238,41	387 689,67
	196 482,25	387 933,51



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**7. Należności krótkoterminowe****7. 1 Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek**

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Stan należności brutto	1 073 270,97	1 876 005,73
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	<u>1 073 270,97</u>	<u>1 876 005,73</u>

**8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ubezpieczenia	18 335,13	17 675,10
Prowizja od emisji obligacji	188 385,43	-
Planowane inwestycje	73 086,58	42 900,00
Asysta Comarch ERP XL	5 244,19	-
Oprogramowanie	2 409,75	4 933,28
Abonamenty	1 125,99	-
Pozostałe	10 160,49	6 343,54
	<u>298 747,56</u>	<u>71 851,92</u>

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**9. Kapitał własny**
**9. 1 Struktura własności kapitału podstawowego**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji	Udział %
Adam Sadowski	50 000	50 000,00	50,0%
Dariusz Grabowski	50 000	50 000,00	50,0%
	100 000	100 000,00	100,0%

**9. 2 Propozycje co do sposobu pokrycia straty za rok obrotowy**

Zarząd Spółki proponuje następujący sposób pokrycia straty za rok obrotowy, tj. kwotę 430.030,67 zł pokryć z kapitału zapasowego, a pozostałą część straty z zysków lat przyszłych.

**10. Rezerwy**
**10. 1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne**

	01.01.2020	Zwiększenia	Wykorzy- stanie	Rozwiązanie	Razem	31.12.2020 w tym długoterminowe
Świadczenia urlopowe	54 500,00	60 800,00	-	-	115 300,00	
	54 500,00	60 800,00	-	-	115 300,00	-
					rezerwy krótkoterminowe	115 300,00

**10. 2 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe**

	01.01.2020	Zwiększenia	Wykorzy- stanie	Rozwiązanie	31.12.2020
Koszty audytu	5 000,00	5 000,00	(5 000,00)	-	5 000,00
	5 000,00	5 000,00	(5 000,00)	-	5 000,00



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

	Odsetki zrealizo-wane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesiący	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Pożyczki udzielone i należności własne	174,66	1 134,25	-	-	1 308,91
Pozostałe aktywa	1,00	-	-	-	1,00
	175,66	1 134,25	-	-	1 309,91

**14. Koszty odsetkowe**  
**(w tym wynikające z zaciągniętych zobowiązań finansowych)**

w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

	Odsetki zrealizo-wane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesiący	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	91 037,59	91 037,59
Pozostałe zobowiązania	1 720,04	-	-	-	1 720,04
	1 720,04	-	-	91 037,59	92 757,63

w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r.

	Odsetki zrealizo-wane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności			Razem
		do 3 miesiący	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	
Długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-	23 410,96	23 410,96
Pozostałe zobowiązania	4 903,50	-	-	-	4 903,50
	4 903,50	-	-	23 410,96	28 314,46



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**11. Zobowiązania długoterminowe**
**11. 1 Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wobec pozostałych jednostek**

	Kredyty i pożyczki	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	Inne zobowią- zania finansowe	Zobowią- zania wekslowe	Inne	Razem
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
powyżej 1 roku do 3 lat	406 686,00	3 283 250,95	-	-	-	3 689 936,95
powyżej 3 do 5 lat	1 076 197,60	-	-	-	-	1 076 197,60
	<u>1 482 883,60</u>	<u>3 283 250,95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4 766 134,55</u>
<i>Przypadające do spłaty:</i>						
do 1 roku	<u>76 253,63</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76 253,63</u>
<i>ujęte jako zobowiązania krótkoterminowe</i>						

**12. Struktura przychodów ze sprzedaży**

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
<i>Struktura geograficzna</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
Kraj	<u>7 979 780,37</u>	<u>10 167 153,65</u>
	<u>7 979 780,37</u>	<u>10 167 153,65</u>
<i>Struktura rzeczowa</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży produktów</b>		
usługi wsparcia operacyjnego	7 858 929,94	10 099 606,98
usługi księgowe	118 837,42	66 146,67
Pozostałe	<u>2 013,01</u>	<u>1 400,00</u>
	<u>7 979 780,37</u>	<u>10 167 153,65</u>

**13. Przychody odsetkowe**  
**(w tym wynikające z dłużnych instrumentów finansowych oraz pożyczek udzielonych i należności własnych)**

w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

	Odsetki niezrealizowane, o terminie				
	Odsetki zrealizowane	do 3 miesięcy	płatności od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	Razem
Dłużne instrumenty finansowe	-	-	-	41 196,40	41 196,40
Pożyczki udzielone i należności własne	-	2 757,53	-	-	2 757,53
Pozostałe aktywa	<u>7,73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,73</u>
	<u>7,73</u>	<u>2 757,53</u>	<u>-</u>	<u>41 196,40</u>	<u>43 961,66</u>



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**15. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:		
- poniesione w roku	20 603,62	22 933,21
- planowane na rok następny	20 000,00	20 000,00

**16. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Spółkę umów nieuwzględnionych w bilansie**

Nie wystąpiły.

**17. Zatrudnienie**

Przeciętny stan zatrudnienia w roku obrotowym:

Stanowiska nierobotnicze	14,00
Stanowiska robotnicze	1,00
	<u>15,00</u>

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

18. Wynagrodzenia, zaliczki oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organu zarządzającego, nadzorującego i administrującego

	31.12.2020	31.12.2019
Organ zarządzający	168 000,00	168 000,00
	168 000,00	168 000,00

19. Wynagrodzenie firmy audytorskiej wypłacone lub należne

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	5 000,00	5 000,00

20. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

[Podać informacje dotyczące powyższych zdarzeń, jeśli wystąpiły]  
 Nie wystąpiły.

21. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

[Podać informacje dotyczące powyższych zdarzeń, jeśli wystąpiły]  
 Sytuacja epidemiologiczna, która wystąpiła w kraju w obecnym roku, oraz jej skutki gospodarcze mogą wpłynąć na sytuację Spółki. W chwili obecnej Spółka reguluje swoje zobowiązania na bieżąco. Działalność Spółki koncentruje się na obsłudze inwestycyjnej, sprzedażowej, marketingowej i rachunkowej spółek projektowych i zarządzających realizujących projekty budowlane i deweloperskie oraz zapewniających obsługę finansową inwestycji. Obecna i przyszła sytuacja na rynku pracy i rynku finansowym może pośrednio wpłynąć na działalność Spółki, poprzez odkładanie przez klientów decyzji o zakupie nieruchomości, czy trudności w uzyskaniu finansowania lub terminowego regulowania zobowiązań wynikających z zawartych umów sprzedaży. Jednak w chwili obecnej oszacowanie wpływu pandemii na wyniki Spółki jest niemożliwe.

22. Zmiany zasad rachunkowości / korekta błędów

Nie wystąpiła.



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**23. Zobowiązania warunkowe**

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, podatku od nieruchomości czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe. Spółka nie podlegała kontroli ze strony organów podatkowych.

**24. Ustanowione przez Spółkę zabezpieczenia majątkowe**

	31.12.2020	31.12.2019
Inwestycje długoterminowe		
przewłaszczenie na zabezpieczenie	3 097 810,98	-
		-
	3 097 810,98	-

**25. Działalność zaniechana**

Nie wystąpiła.

**26. Kontynuacja działalności**

Nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności.

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**27. Informacje o instrumentach finansowych**

**27. 1 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym**

Działalność Spółki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka wynikające z posiadania instrumentów finansowych:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko rynkowe.

*[Przykładowe brzmienie noty opisującej cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym:]*

**Podstawowe zasady zarządzania ryzykiem**

Zarząd ponosi odpowiedzialność za ustanowienie i nadzór nad zarządzaniem ryzykiem przez Spółkę, w tym identyfikację i analizę ryzyk, na które Spółka jest narażona, określenie odpowiednich ich limitów i kontroli, jak też monitorowanie ryzyka i stopnia dopasowania do limitów. Zasady i procedury zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu uwzględnienia zmiany warunków rynkowych i zmian w działalności Spółki.



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Spółkę w sytuacji, kiedy strona instrumentu finansowego nie spełnia obowiązków wynikających z umowy. Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim z dłużnymi instrumentami finansowymi. Celem zarządzania ryzykiem jest utrzymywanie stabilnego i zrównoważonego pod względem jakości i wartości portfela wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek oraz innych inwestycji w dłużne instrumenty finansowe, dzięki polityce ustalania limitów kredytowych dla stron umowy.

**Ryzyko płynności**

Ryzyko płynności jest to ryzyko wystąpienia trudności w spełnieniu przez Spółkę obowiązków związanych ze zobowiązaniami finansowymi, które rozliczane są w drodze wydania środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Zarządzanie płynnością przez Spółkę polega na zapewnianiu, aby w możliwie najwyższym stopniu, Spółka posiadała płynność wystarczającą do regulowania wymagalnych zobowiązań, zarówno w normalnej jak i kryzysowej sytuacji, bez narażania na niedopuszczalne straty lub podważenie reputacji Spółki. W tym celu Spółka monitoruje przepływy pieniężne, utrzymuje linie kredytowe i zapewnia środki pieniężne w kwocie wystarczającej dla pokrycia oczekiwanych wydatków operacyjnych i bieżących zobowiązań finansowych, utrzymuje założone wskaźniki płynności.

**Ryzyko rynkowe**

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny instrumentów kapitałowych będą wpływać na wyniki Spółki lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Spółki na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu z inwestycji. W celu zarządzania ryzykiem rynkowym Spółka nabywa i zbywa instrumenty pochodne, jak też przyjmuje na siebie zobowiązania finansowe.

**a) Ryzyko stopy procentowej**

Spółka jest narażona na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych powodowanych przez stopy procentowe, związane z aktywami i zobowiązaniami o zmiennych stopach procentowych, oraz na ryzyko zmienności wartości godziwej wynikające z aktywów i zobowiązań o stałych stopach procentowych. Spółka minimalizuje ryzyko stopy procentowej poprzez:

- \* odpowiednie ukształtowanie struktury aktywów i pasywów o zmiennej i stałej stopie procentowej.

**27. 2 Charakterystyka instrumentów finansowych**

Portfel	Charakterystyka	Wartość bilansowa	Warunki i terminy wpływające na przyszłe przepływy pieniężne
Pożyczki udzielone i należności własne	pożyczka	58 891,78	stała stopa procentowa, spłata do 31-12-2020
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	obligacje	3 097 810,98	stała stopa procentowa, wykup w roku 2023
Środki pieniężne	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	196 482,25	n/d

---

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**28. Podatek dochodowy od osób prawnych**
**28. 1 Odroczonego podatku dochodowego**

	31.12.2020	31.12.2019
Ujemne różnice przejściowe:		
Naliczone, a niezapłacone odsetki	114 448,55	23 410,96
Niezapłacony ZUS	43 811,41	42 489,00
Rezerwy	120 300,00	59 500,00
Niewypłacone wynagrodzenia	6 190,00	10 994,49
Strata podatkowa 2020	1 048 564,00	-
	<u>1 333 313,96</u>	<u>136 394,45</u>
Wartość brutto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>253 329,65</u>	<u>25 914,95</u>
Wartość netto aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>253 329,65</u>	<u>25 914,95</u>
Dodatnie różnice przejściowe:		
Naliczone, a nieotrzymane odsetki	45 088,18	1 134,25
Inne	14 427,08	-
	<u>59 515,26</u>	<u>1 134,25</u>
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>11 307,90</u>	<u>215,51</u>
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>253 329,65</u>	<u>25 914,95</u>
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>11 307,90</u>	<u>215,51</u>
Zmiana bilansowa netto aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<u>216 322,31</u>	<u>6 483,35</u>
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	<u>216 322,31</u>	<u>6 483,35</u>

**28. 2 Struktura podatku dochodowego od osób prawnych**

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Podatek dochodowy bieżący	-	79 581,00
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(216 322,31)	(6 483,35)
	<u>(216 322,31)</u>	<u>73 097,65</u>

**29. Identyfikacja osób składających podpis elektroniczny na sprawozdaniu finansowym**

---

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

Dariusz Grabowski

Adam Sadowski

Wioletta Grzegorzewska

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**41. 11 Przekwalifikowanie aktywów finansowych**

Spółka dokonała przekwalifikowania następujących aktywów finansowych:

		Wartość aktywów finansowych podlegających przekwalifikowaniu			
Kategoria aktywów finansowych przed przekwalifikowaniem	Kategoria aktywów finansowych po przekwalifikowaniu	31.12.2020		31.12.2019	
		Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
.....	.....	-	-	-	-
.....	.....	-	-	-	-
.....	.....	-	-	-	-
.....	.....	-	-	-	-

[opisać przyczyny przekwalifikowania]

**Zysk lub strata**

Poniższa tabela przedstawia zysk lub stratę w okresie sprawozdawczym, w którym składnik aktywów finansowych został przekwalifikowany i w poprzednim okresie sprawozdawczym oraz zysk lub stratę, który zostałby ujęty w rachunku zysków i strat, jeśli dany składnik aktywów finansowych nie zostałby przekwalifikowany.

Składnik aktywów finansowych	Zysk/(strata)		
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020
	Ujęty zysk/(strata)	Ujęty zysk/(strata)	Potencjalny zysk/(strata)
.....	-	-	-
.....	-	-	-
.....	-	-	-

Efektywna stopa procentowa wg stanu na dzień przekwalifikowania wynosi x %. Szacowana kwota przepływów pieniężnych, które Spółka spodziewa się odzyskać według stanu na dzień przekwalifikowania składnika aktywów finansowych wynosi 0,00 zł.

**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

**41. 12 Informacje na temat stosowanych zasad rachunkowości zabezpieczeń**

Spółka stosuje zasady rachunkowości zabezpieczeń dla następujących powiązań zabezpieczających:

[podać dla każdego powiązania zabezpieczającego oddzielnie]

Opis zabezpieczenia	Instrument zabezpieczający	Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego	Charakterystyka zabezpieczanego ryzyka
Wartości godziwej	.....	-	
	.....	-	
	.....	-	
Przepływów pieniężnych	.....	-	
	.....	-	
	.....	-	
Udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych	.....	-	
	.....	-	
	.....	-	

W okresie sprawozdawczym objęte zabezpieczeniem przepływów pieniężnych były następujące planowane transakcje i uprawdopodobnione przyszłe zobowiązania:

Opis pozycji zabezpieczanej (w tym przewidywany termin zającia)	Opis zastosowanych instrumentów zabezpieczających	Kwoty odroczone lub nienaliczonych zysków lub strat i termin uznania w rachunku wyników
.....		
.....		

Zmiany wysokości kapitału własnego wynikające z wyceny instrumentów zabezpieczających w przypadku zabezpieczenia przepływów pieniężnych:

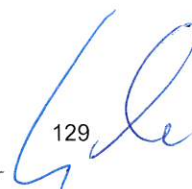




**GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**  
**Dodatkowe informacje i objaśnienia**

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w złotych)

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
<b>Bilans otwarcia</b>	-	-
Zwiększenia z tytułu aktualizacji wyceny	-	-
Zmniejszenia z tytułu aktualizacji wyceny	-	-
Odpisy zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych	-	-
Odpisy korygujące wartość początkową składnika niefinansowych aktywów lub zobowiązań	-	-
<b>Bilans zamknięcia</b>	-	-



## Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Green House Development S.A.

### Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **Green House Development S.A.** z siedzibą w Warszawie przy ulicy Puławskiej 2 które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz rachunku zysków i strat, za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe: przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2019 r. p. 351, z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1421, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.



**Objaśnienie ze zwróceniem uwagi – zdarzenie po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

Zwracamy uwagę na informację zawartą we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego w punkcie pozostałe oraz notę 21 informacji dodatkowej Spółki, w której opisano niepewność związaną z zaistniałą sytuacją epidemiologiczną

Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

**Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

**Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność,



wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.

##### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

##### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest

Andrzej Kuligiewicz .

Działający w imieniu K.R. Group Sp. z o.o. Tax Sp. k., wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1768.

podpis kluczowego biegłego rewidenta

Andrzej Kuligiewicz nr ewid. 2043

Warszawa 5 maja 2021



Signed by /  
Podpisano przez:

Andrzej Zygmunt  
Kuligiewicz

Date / Data: 2021-  
05-05 07:10



**ZAŁĄCZNIKI****6.1. Odpis z KRS**

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

**KRAJOWY REJESTR SĄDOWY**

Stan na dzień 06.05.2021 godz. 13:11:05

**Numer KRS: 0000630337**

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		01.08.2016		
Ostatni wpis	Numer wpisu	18	Data dokonania wpisu	07.10.2020
	Sygnatura akt	RDF/253751/20/304		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

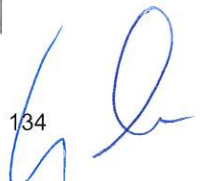
**Dział 1**

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 365077439, NIP: 5213743822
3.Firma, pod którą spółka działa	GREEN HOUSE DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PUŁAWSKA, nr 2, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-566, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@GREENHOUSEDEVELOPMENT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.GREENHOUSEDEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z 13.06.2016R. NOTARIUSZ MARCIN SKUROWSKI Z KANCELARII NOTARIALNEJ AGNIESZKA ZAWISZA, MARCIN SKUROWSKI NOTARIUSZE SPÓŁKA PARTNERSKA W WARSZAWIE REP. A 5433/2016.
	2	02.08.2016 R., REP. A NR 9092/2016, NOTARIUSZ MARCIN SKUROWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE





	ZMIENIONO § 4 STATUTU SPÓŁKI AKCYJNEJ UCHWALONO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.
3	29.06.2017 R., REP. A NR 4748/2017, NOTARIUSZ MARCIN SKUROWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO § 4 STATUTU, UCHWALONO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	TAK
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	100 000,00 Zł
2.Wysokość kapitału docelowego	75 000,00 Zł
3.Liczba akcji wszystkich emisji	100000
4.Wartość nominalna akcji	1,00 Zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	100 000,00 Zł
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11
1. Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych? TAK

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI W ZAKRESIE PRAW I OBOWIĄZKÓW NIEMAJĄTKOWYCH I MAJĄTKOWYCH SPÓŁKI: - W PRZYPADKU ZARZĄDU DWUOSOBOWEGO UPOWAŻNIONY JEST CZŁONEK SAMODZIELNIE. - W PRZYPADKU ZARZĄDU TRZYOSOBOWEGO UPRAWNIIONYMI DO REPREZENTACJI SPÓŁKI JEST DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GRABOWSKI
	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	69032108812
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SADOWSKI
	2.Imiona	ADAM KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON	74111602718
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1. Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1. Nazwisko 2. Imiona
		SADOWSKA AGNIESZKA MARTYNA



2	3.Numer PESEL	74102600066
	1.Nazwisko	PRZYBYLSKA GRABOWSKA
	2.Imiona	ALICJA BARBARA
3	3.Numer PESEL	79102200728
	1.Nazwisko	DUDZIŃSKI
	2.Imiona	DOMINIK TADEUSZ
	3.Numer PESEL	81011613915

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

**Dział 3**

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	3	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	7	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
	8	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	9	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	12.07.2017	OD 13.06.2016 DO 31.12.2016
	2	11.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	17.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	07.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 13.06.2016 DO 31.12.2016
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego	1	*****	OD 13.06.2016 DO 31.12.2016



sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 13.06.2016 DO 31.12.2016
	2	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

#### Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

#### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

#### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe 31.12.2016

#### Dział 4

#### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

#### Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

#### Dział 5

#### Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

#### Dział 6

#### Rubryka 1 - Likwidacja





Brak wpisów
Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów
Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów
Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów
Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów
Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów
Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów
Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów
data sporządzenia wydruku 06.05.2021 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="http://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>

## 6.2. Umowa spółki



**„STATUT  
SPÓŁKI AKCYJNEJ**

**§ 1.**

Adam Sadowski i Dariusz Grabowski oświadczają, że – jako Założyciele – zawiązują spółkę akcyjną, zwaną dalej Spółką. -----



**FIRMA, SIEDZIBA, CZAS TRWANIA SPÓŁKI****§ 2.**

1. Spółka będzie działać pod firmą: **GREEN HOUSE DEVELOPMENT Spółka Akcyjna**. Spółka może używać firmy skróconej: **GREEN HOUSE DEVELOPMENT S.A.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego (logo).-----
2. Siedzibą Spółki jest Miasto Stołeczne Warszawa. -----
3. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----
4. Spółka może powoływać własne oddziały, zakłady gospodarcze, w tym handlowe lub usługowe, w kraju i za granicą a także uczestniczyć w innych spółkach i organizacjach gospodarczych w ramach obowiązujących przepisów prawa.-----
5. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. -----

**PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI****§ 3.**

1. Przedmiot działalności Spółki, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, obejmuje:
  - 1) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
  - 2) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,-----
  - 3) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,-----
  - 4) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----
  - 5) 69.10.Z Działalność prawnicza, -----
  - 6) 69.20.Z Działalność rachunkowo – księgową; doradztwo podatkowe, -----
  - 7) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, -----
  - 8) 70.21.Z Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja, -----
  - 9) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, -----
  - 10) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury, -----

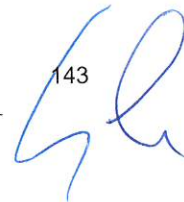


- 11) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne, -----
- 12) 71.20.B Pozostałe badania i analizy techniczne,-----
- 13) 73.20.Z Badanie rynku i opinii publicznej,-----
- 14) 77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek, -----
- 15) 77.12.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli, -----
- 16) 77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,-----
- 17) 77.33.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,-----
- 18) 77.39.Z Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 19) 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne, -----
- 20) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych, -----
- 21) 64.91.Z Leasing finansowy, -----
- 22) 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów, -----
- 23) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,-----
- 24) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, -----
- 25) 91.03.Z Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych, -----
- 26) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
- 27) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych, -----
- 28) 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad, -----
- 29) 42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej, -----





- 30) 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli, -----
- 31) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych, -----
- 32) 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, -----
- 33) 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 34) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
- 35) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, -----
- 36) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich, -----
- 37) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- 38) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- 39) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----
- 40) 43.31.Z Tynkowanie, -----
- 41) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej, -----
- 42) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----
- 43) 43.34.Z Malowanie i szklenie, -----
- 44) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, -----
- 45) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----
- 46) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 47) 46.73.Z Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego, -----
- 48) 46.74.Z Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejnego, -----
- 49) 46.90.Z Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana, -----



50) 49.39.Z Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany, -----

51) 49.41.Z Transport drogowy towarów, -----

52) 52.10.B Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów, -----

53) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania, -----



2. Jeżeli na wyżej wymienioną działalność jest wymagane zezwolenie lub koncesja, Spółka zobowiązuje się do jej uzyskania przed podjęciem działalności. -----

### KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

#### § 4.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,- (sto tysięcy) złotych i dzieli się na 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A oznaczonych numerami od A000001 do A100000 o wartości nominalnej 1,- (jeden) złoty każda. -----
2. Akcje obejmowane przez Założycieli zostaną pokryte w ten sposób, że będą one opłacone w całości przed zarejestrowaniem Spółki. -----
3. Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji w terminie do dnia 13 czerwca 2019 roku o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 75.000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych, w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), -----
4. Upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego może zostać udzielone na kolejne okresy, nie dłuższe jednak niż trzy lata. Udzielenie upoważnienia wymaga zmiany statutu. -----
5. Akcje utworzone na podstawie podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego przez Zarząd mogą być obejmowane za wkłady pieniężne i niepieniężne. -----
6. W ramach upoważnienia do podwyższania kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego Zarząd jest uprawniony do emisji warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 §2 Kodeksu spółek handlowych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż okres, na który zostało udzielone niniejsze upoważnienie. -----
7. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji, a także warrantów subskrypcyjnych, emitowanych w granicach kapitału docelowego. -----



8. Z zastrzeżeniem ust. 7 i o ile przepisy Kodeksu Spółek Handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w ust.3 powyżej, w szczególności Zarząd jest umocowany do: -----
- 1) zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji, jak również zawierania umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, wystawiane byłyby kwity depozytowe w związku z akcjami, -----
  - 2) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. o rejestrację akcji, -----
  - 3) podejmowania uchwał oraz innych działań w sprawie odpowiednio emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym. -----
9. Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej. -----
10. Akcjonariusz Adam Krzysztof Sadowski uprawniony jest do powoływania i odwoływania 1 członka Zarządu Spółki oraz 1 członka Rady Nadzorczej, przy czym odwoływać może tego członka danego organu którego powołał. -----
11. Akcjonariusz Dariusz Grabowski uprawniony jest do powoływania i odwoływania 1 członka Zarządu Spółki oraz 1 członka Rady Nadzorczej, przy czym odwoływać może tego członka danego organu którego powołał.. -----
12. Spółka może emitować akcje imienne i na okaziciela. Akcje imienne są zamieniane na akcje na okaziciela i odwrotnie na żądanie akcjonariusza, jeżeli Kodeks spółek handlowych nie stanowi inaczej. -----

## ROZPORZĄDZANIE AKCJAMI IMIENNYMI

### § 5.

- 1. Akcje imienne mogą być zbywane z tym, że zbycie lub obciążenie akcji wymaga zgody Walnego Zgromadzenia, podjętej większością dwóch trzecich głosów. Uchwała winna zawierać liczbę akcji Akcjonariusza zamierzającego zbyć akcje. -----
- 2. W razie odmowy zgody na przeniesienie akcji, Spółka w terminie dwóch miesięcy od dnia zgłoszenia zamiaru przeniesienia akcji wskaże nowego nabywcę. -----

3. Nabywca wskazany przez Spółkę nabydzie akcje przeznaczone do zbycia po cenie rynkowej ustalonej przez Spółkę za pomocą powołanego w tym celu niezależnego (niezwiązanego ze Spółką ani stronami transakcji) biegłego. -----
4. Nabywca wskazany przez Spółkę uiszcza zapłatę za nabyte akcje w terminie tygodnia od dnia ich nabycia. -----

#### UMORZENIE AKCJI

##### § 6.

1. Akcja może być umorzona na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej większością trzech czwartych głosów. -----
2. Akcja może być umorzona za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne) lub bez jego zgody (umorzenie przymusowe). ----
3. Umorzenie akcji następuje w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki. -----
4. Akcjonariuszowi, którego akcja została umorzona, przysługuje z tego tytułu wynagrodzenie. Wysokość wynagrodzenia, które nie może być niższe od wartości nominalnej akcji, ustala Walne Zgromadzenie w uchwale o umorzeniu. Za zgodą Akcjonariusza umorzenie może nastąpić bez wynagrodzenia. -----
5. Akcje mogą zostać umorzone w trybie umorzenia przymusowego, w przypadku ziszczenia się którejkolwiek z poniżej wskazanych przesłanek: -----
  - a) Akcjonariusz działa na szkodę Spółki, -----
  - b) Akcjonariusz prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółki, tj. posiada udziały, akcje lub jest członkiem władz konkurencyjnej spółki kapitałowej, współnikiem konkurencyjnej spółki osobowej, podejmuje współpracę z konkurencyjnym podmiotem prowadzącym działalność w zakresie szeroko rozumianej działalności dewloperskiej. -----
6. W przypadku ziszczenia się którejkolwiek z przesłanej wskazanych w ust. 5 akcje mogą zostać umorzone w następującym trybie: -----
  - a) Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością trzech czwartych głosów. -----
  - b) Uchwała Walnego Zgromadzenia winna zawierać uzasadnienie. -----

#### ORGANY SPÓŁKI

##### § 7.



Organami Spółki są: Walne Zgromadzenie, Zarząd oraz Rada Nadzorcza. -----

### WALNE ZGROMADZENIE

#### § 8.

1. Uchwały Akcjonariuszy podejmowane są na Walnym Zgromadzeniu. -----
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest konieczna we wszystkich przypadkach przewidzianych w przepisach prawa oraz w niniejszym Statucie. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymaga w szczególności: -----
  - a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----
  - b) podział zysku lub pokrycie straty, -----
  - c) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, -----
  - d) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----
  - e) zawarcie przez Spółkę umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem zarządu, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób, -----
  - f) połączenie spółek, -----
  - g) podział Spółki, -----
  - h) przekształcenie Spółki, -----
  - i) przeniesienie siedziby Spółki za granicę, -----
  - j) rozwiązanie Spółki, -----
  - k) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 10 i ust. 11, -----
  - l) powołanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 10 i ust. 11, -----
  - m) wyrażenie zgody na zbycie akcji. -----
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się listami poleconymi lub pocztą kurierską, za pisemnym potwierdzeniem odbioru, wysłanymi co najmniej dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W przypadku w którym nie wszystkie

wyemitowane akcje będą akcjami imiennymi, ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. ----

4. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu ustanawiają regulacje surowsze. Walne Zgromadzenie jest ważne, bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu ustanawiają regulacje surowsze. -----

5. Akcjonariusze głosują akcjami przy czym jedna akcja daje prawo jednego głosu. ---

6. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu przez pełnomocników. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do księgi protokołów. Członek Zarządu i pracownik Spółki nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu. -----

## ZARZĄD

### § 9.

1. Zarząd Spółki składa się z od **1 do 3** członków powoływanych i odwoływanych uchwałą Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem zapisów § 4 ust. 10 i ust. 11. ----
2. Członkowie Zarządu powoływani są na okres 3-letniej kadencji. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni kolejny pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu. -----
3. Członkowie Zarządu w trakcie kadencji mogą być odwołani uchwałą Walnego Zgromadzenia z ważnego powodu. -----
4. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją w zakresie wszystkich czynności sądowych i pozasądowych Spółki. -----
5. Wszelkie sprawy związane z kierowaniem działalnością Spółki, których przepisy prawa lub niniejszy Statut nie zastrzegają do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. -----
6. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki w zakresie praw i obowiązków niemajątkowych i majątkowych Spółki: -----
  - w przypadku zarządu dwuosobowego upoważniony jest członek samodzielnie,
  - w przypadku zarządu dwuosobowego upoważniony jest każdy członek samodzielnie, -----



- w przypadku zarządu trzyosobowego uprawnionymi do reprezentacji spółki jest dwóch członków zarządu łącznie lub członek zarządu łącznie z prokurentem. --

Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do reprezentowania Spółki członkowi jej Zarządu. -----

7. W umowach między Spółką a członkiem Zarządu Spółkę oraz w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
8. Rada Nadzorcza zatwierdza Regulamin Zarządu, w którym Zarząd określi organizację oraz sposób funkcjonowania Zarządu. -----
9. Członek Zarządu ma prawo do wynagrodzenia otrzymywanego od Spółki lub zwrotu wydatków poniesionych w związku z wykonywaniem swoich obowiązków, zgodnie z zasadami określonymi uchwałą Rady Nadzorczej. -----

#### **RADA NADZORCZA**

##### **§ 10.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków, w tym także przewodniczącego, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem § 4 ust. 10 i 11. -----
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji. -----
3. Członkom Rady Nadzorczej może być przyznane wynagrodzenie oraz zwrot kosztów z tytułu pełnionych funkcji na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----

##### **§ 11.**

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub na żądanie członka Rady Nadzorczej. Posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki w terminie 30 dni od dnia wyboru członków Rady. -----
2. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej, zawierające datę, miejsce i proponowany porządek obrad powinno zostać wysłane listami poleconymi co najmniej na 14 (czternaście) dni przed dniem posiedzenia Rady Nadzorczej. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu. -----

3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu z głosem doradczym.-----

#### § 12.

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni, zgodnie z trybem określonym w § 11 niniejszego Statutu.-----

#### § 13.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. -----  
2. 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.-----  
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym przy użyciu telekonferencji, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę na określony tryb podejmowania uchwał. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.-----  
4. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 2 i 3 nie dotyczy wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej i zawieszenia w czynnościach wyżej wymienionych osób oraz zawieszania członków Zarządu. -----

#### § 14.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.-----  
2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do powołania z pośród swoich członków Komitetu Audytu. Skład osobowy, zakres kompetencji, zasady działalności Komitetu Audytu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Członkom Rady Nadzorczej wybranym do Komitetu Audytu przysługuje dodatkowe wynagrodzenie określone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. -----  
3. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowych, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:-----  
a) składanie Walnemu Zgromadzeniu wniosków w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółki;-----



- b) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, przy czym Rada Nadzorcza zapewnia, by osoba biegłego zmieniała się nie rzadziej niż raz na pięć lat obrotowych; -----
- c) opiniowanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i przekazanie swojej rekomendacji w zakresie podziału wyniku finansowego wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego Spółki Walnemu Zgromadzeniu; -----
- d) wyrażanie zgody na wypłatę zaliczki na poczet przewidzianej dywidendy na koniec roku obrotowego; -----
- e) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznej pisemnej, zwięzłej oceny Spółki z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki. -----

#### § 15.

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 Walnego Zgromadzenia. -----

### ROK OBROTOWY

#### § 16.

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2016 roku. -----

### ZYSK SPÓŁKI

#### § 17.

1. O przeznaczeniu zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego decyduje Walne Zgromadzenie. Zysk może zostać przeznaczony w szczególności na: -----
  - a) kapitał zapasowy; -----
  - b) inwestycje; -----
  - c) dodatkowe kapitały rezerwowe utworzone przez Spółkę; -----
  - d) do podziału pomiędzy akcjonariuszy Spółki (dywidenda); -----
  - e) pokrycie straty roku bieżącego lub lat ubiegłych; -----

- f) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
2. Przeznaczony uchwałą Walnego Zgromadzenia do podziału zysk dzieli się pomiędzy akcjonariuszy w stosunku do ich akcji z uwzględnieniem akcji uprzywilejowanych w stosunku do dywidendy. -----
3. Lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy jest ustalana według dnia określonego przez Walne Zgromadzenie (dzień dywidendy), stosownie do postanowień art. 348 § 2 Kodeksu spółek handlowych. -----
4. Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy stosownie do postanowień art. 349 Kodeksu spółek handlowych. -----

### INNE POSTANOWIENIA

#### § 18.

1. Akcjonariusze zobowiązani są informować Spółkę o swoich adresach (adresach do korespondencji) i ich zmianie. W braku poinformowania o nowym adresie, doręczenia dokonywane przez Spółkę na dotychczasowy adres akcjonariusza są skuteczne. -----
2. Pismem przeznaczonym dla ogłoszeń Spółki jest „Monitor Sądowy i Gospodarczy”. -----
3. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienia niniejszego Statutu okazały się nieważne, nie uchybia to ważności pozostałych postanowień Statutu. Nieważne postanowienia Statutu zostaną zastąpione innymi, ważnymi, zmierzającymi do osiągnięcia tego samego celu. -----
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.”” -----

Przewodniczący stwierdził, iż uchwała powyższa została podjęta w głosowaniu jawnym, przy czym: ważne głosy oddano z 100.000 (sto tysięcy) akcji które stanowią 100 % (sto procent) kapitału zakładowego, liczba ważnych głosów to 100.000 (sto tysięcy), głosów „za” oddano 100.000 (sto tysięcy), głosów „przeciw” oddano 0 (zero) i głosów „wstrzymujących się” oddano 0 (zero). -----

§ 5. Wobec nie zgłoszenia wolnych wniosków oraz wyczerpania porządku obrad Przewodniczący uznał Zwyczajne Walne Zgromadzenie za zakończone. -----

§ 6. Do protokołu załączono listę obecności. -----



§ 7. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi Spółka i płacone są one przelewem na rachunek bankowy kancelarii notarialnej. -----

§ 8. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane Spółce i Akcjonariuszom w dowolnej ilości. -----

§ 9. Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia Pana **Dariusza Grabowskiego**, syna Zdzisława i Zenony (Pesel 69032108812), zamieszkałego pod adresem: 02-681 Warszawa, Aleja Wyścigowa 4 m. B-16, notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego AUH024995 z terminem ważności do dnia 25 października 2021 roku. -----

§ 10. Opłaty: -----

- taksa notarialna /§§ 1 i 9 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku Dz. U. Nr 148, poz. 1564, ze zm./--- 550,- zł, -----

- podatek od towarów i usług według stawki 23% /art. 41 w zw. z art. 146 a) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług Dz. U. Nr 54, poz. 535, ze zm./ --- 126,50 zł. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

*Na oryginale aktu właściwe podpisy*

Repertorium A nr 4750/2017. -----

**WYPIS** niniejszy został wydany Spółce. -----

Pobrano: -----

- z tytułu taksy notarialnej na podstawie § 12 i § 1 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku /Dz. U. Nr 148, poz. 1564 ze zm./ - 60,- zł, -----

- z tytułu podatku od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 146a w zw. z art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz. U. Nr 54, poz. 535, ze zm./ - 13,80 zł. -----

Warszawa, dnia 29 czerwca 2017 roku. -----



*Marcin Skurkowski*  
notariusz



### 6.3. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji Obligacji:

Definicje w Memorandum	
<b>Administrator Zabezpieczeń/ Administrator Zabezpieczeń GHD 1</b>	oznacza spółkę pod firmą CBT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000457049, NIP: 7010375515, REGON: 146623883, kapitał zakładowy: 100.000,00 złotych, opłacony w całości;
<b>Agent Emisji</b>	oznacza spółkę pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524;
<b>Agent Dokumentacyjny</b>	oznacza podmiot przechowujący dokumentację zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach. Funkcję tą pełni spółka pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524;
<b>Beneficjent</b>	oznacza spółkę pod firmą Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000869683;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień dokonania zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Przydziału</b>	oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji;



<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 90 ze zm.);
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	<p>oznacza dzień ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń wynikających z Obligacji, który przypadać będzie na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek.</p> <p>W przypadku zmiany Regulacji KDPW będzie to inny najpóźniejszy dzień - określony zgodnie z obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW, w którym może zostać określony stan posiadania Obligacji przez Obligatariuszy, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania danego świadczenia z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dniem takim nie będzie mógł być piąty Dzień Roboczy przed dniem wypłaty takiego świadczenia z Obligacji, przy czym w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu,</li> <li>- otwarcia likwidacji Emitenta - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,</li> <li>- połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;</li> </ul>
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, w którym dokona się wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu wynikający z zaistnienia jednej z sytuacji wskazanej w pkt. 4.8 Memorandum;
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień 26 maja 2023 r.;
<b>Emisja</b>	oznacza emisję publiczną Obligacji;
<b>EUR, euro</b>	oznacza Euro - Prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej;
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencje utworzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust.4 pkt. 4 Ustawy o Obrocie;
<b>Formularz Zapisu</b>	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o dokonaniu zapisu na Obligacje;
<b>GHD 1</b>	oznacza spółkę pod firmą GHD Emitent 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 02-566 Warszawa, ul. Puławska 2, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru



	Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000860018, o numerze NIP: 5213907560, REGON: 387059230, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 zł;
<b>Inwestor</b>	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
<b>KDPW</b>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>KNF</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;
<b>Kodeks cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. 2019 poz. 1145);
<b>Kodeks Spółek Handlowych</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
<b>Kodeks postępowania cywilnego</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 1575);
<b>Memorandum, Memorandum Informacyjne</b>	oznacza niniejsze memorandum Informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną Obligacji serii D emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji przez Green House Development S. A. z siedzibą w Warszawie;
<b>MSSF</b>	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
<b>Należność Główna</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
<b>Obligacje</b>	oznacza obligacje serii D wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji;
<b>Obligacje GHD 1</b>	oznacza obligacje wyemitowane przez spółkę pod firmą GHD Emitent 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000860018) w ramach Programu GHD 1;
<b>Obligatariusz</b>	oznacza posiadacza Obligacji;
<b>Odsetki</b>	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 1.9, wypłacane w terminach wskazanych w pkt. 1.4 Warunków Emisji Obligacji, w wysokości wskazanej w pkt 1.3.11 Warunków Emisji Obligacji;
<b>Oferujący</b>	oznacza spółkę pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524; świadczący usługę oferowania instrumentów finansowych w rozumieniu art. 72 Ustawy o Obrocie;
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym



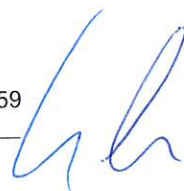
	dniem), przy czym ostatni okres odsetkowy będzie się kończył w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem, że Okres Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup zgodnie z treścią Warunków Emisji Obligacji. Poszczególne Okresy Odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt 1.4. Warunków Emisji Obligacji;
<b>Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji</b>	oznacza oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji;
<b>Program Emisji Obligacji, Program, Program Emisji</b>	oznacza program emisji obligacji przyjęty przez Emitenta Uchwałą Zarządu w ramach którego przewidziana jest emisja przez Emitenta w ramach wielu serii obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000,00 złotych (słownie: dwadzieścia milionów złotych);
<b>Przewłaszczenie na Zabezpieczenie</b>	oznacza przewłaszczenie na zabezpieczenie obligacji emitowanych przez GHD 1 (Obligacje GHD 1), które zostaną objęte przez Emitenta w ilości odpowiadającej ilości wyemitowanych i przydzielonych Obligacji. Przewłaszczenie nastąpi na rzecz Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu Obligatariuszy, szczegółowy opis znajduje się w pkt. 1.14.2. Warunków Emisji;
<b>Przypadek Naruszenia</b>	oznacza każdą sytuację, w której Obligatariuszowi przysługiwać będzie prawo żądania wykupu Obligacji zgodnie z pkt 1.15.4. Warunków Emisji lub w oparciu o obowiązujące przepisy prawa lub w którym Obligacje staną się wymagalne z innych przyczyn;
<b>Rachunek Zastrzeżony</b>	oznacza rachunek zastrzeżony otwarty i prowadzony przez mBank S.A. na podstawie umowy rachunku zastrzeżonego zawartej w dniu 6 października 2020 r. pomiędzy mBank S.A., GHD 1 a Administratorem Zabezpieczeń GHD 1 o numerze: PL94 1140 0026 0000 3816 0200 2001;
<b>Rachunek Zastrzeżony 2</b>	oznacza rachunek zastrzeżony otwarty i prowadzony przez DNB Bank Polska S.A. na podstawie umowy rachunku zastrzeżonego o numerze dla inwestycji realizowanej przez spółkę pod firmą TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie o numerze: PL 57 2190 0002 3000 0046 8427 0102;
<b>Regulacje KDPW</b>	oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;



<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	oznacza 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 uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
<b>Sponsor Emisji</b>	oznacza Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000249524, posiadającą numery REGON: 140413771 i NIP 1070003607, z kapitałem zakładowym w całości opłaconym w wysokości 1.087.206,00 zł pełniący funkcję sponsora emisji zgodnie z Regulacjami KDPW w zw. z wykonywaniem funkcji Agenta Emisji;
<b>Inwestor</b>	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligację;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 483 z późn. zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2009 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. 2020 poz. 89, z późn. zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 623 z późn. zm.);
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
<b>Ustawa o Zastawie Rejestrowym</b>	oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017 ze zm.);
<b>Zastaw Rejestrowy</b>	oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
<b>Zastaw Zwykły</b>	oznacza zastaw zwykły w rozumieniu art. 327 i nast. Kodeksu cywilnego;
<b>Warunki Emisji / Warunki Emisji Obligacji</b>	oznacza warunki emisji Obligacji stanowiące załącznik do Memorandum.



#### 6.4. Formularz zapisu



**FORMULARZ ZAPISU OBLIGACJI SERII D EMITOWANEJ PRZEZ**
**GREEN HOUSE DEVELOPMENT S. A. \***

(\*Pojęcia niezdefiniowane w niniejszym Formularzu Zapisu mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii D)

Niniejszy formularz stanowi zapis na zabezpieczone, kuponowe obligacje zwykłe na okaziciela serii D emitowane przez Green House Development S.A. („Obligacje”) oferowane w ramach oferty publicznej. Przedmiotem subskrypcji jest nie więcej niż 1.000 Obligacji, o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o terminie wykupu 26.05.2023 r.

Oferta prowadzona przez Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 29, 00 – 867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524, przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

**DANE SUBSKRYBENTA (osoba fizyczna)**

Imię		Drugie imię	
Nazwisko			
PESEL			
Seria i numer dowodu osobistego		Seria i numer paszportu	

**DANE SUBSKRYBENTA (osoba prawna)**

Nazwa Firmy			
REGON		KRS	

Ilość wspólników ze wskazaniem ich osobowości prawnej oraz udział w spółce w przypadku spółek osobowych:

**DANE ADRESOWE**

Ulica		Numer		Numer lokalu	
Miasto		Kod pocztowy		Kraj	

**DANE DO KORESPONDENCJI**

Ulica		Numer		Numer lokalu	
Miasto		Kod pocztowy		Kraj	

**STATUS DEWIZOWY**

Rezydent	<input type="checkbox"/>	Nierezydent	<input type="checkbox"/>	Kraj rezydencji	
----------	--------------------------	-------------	--------------------------	-----------------	--

**DANE KONTAKTOWE**

Numer telefonu		Adres e-mail	
----------------	--	--------------	--

**DANE DO PRZELEWU**




W przypadku przydzielenia Obligacji świadczenia pieniężne z nich wynikające zostaną przebrane na wskazany rachunek bankowy, którego Subskrybent jest właścicielem.

Numer konta bankowego	
Nazwa banku	
Urząd Skarbowy	

**PODSTAWOWE INFORMACJE O EMISJI**

Emitent (podmiot, do którego przekazano zlecenie)	Green House Development S.A.
Oferujący (przyjmujący i przekazujący zlecenie Klienta)	Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie
Rodzaj subskrybowanych Obligacji	Obligacje zwykłe kuponowe
Cena emisyjna jednej Obligacji	1 000 złotych (słownie: jeden tysiąc 00/100)



PODSTAWOWE INFORMACJE O TRANSAKCJI	
Liczba subskrybowanych Obligacji (nie mniej niż 5 sztuk)	
Słownie liczba subskrybowanych Obligacji	
Łączna kwota wpłaty na Obligacje (wartość transakcji)	
Słownie kwota wpłaty na Obligacje	
Rodzaj zlecenia	Zakup obligacji
Nazwa Banku oraz Numer rachunku bankowego do dokonywania wpłat z tytułu zapisu na Obligacje:	
Numer rachunku	40 1130 1017 7080 0234 0900 0046
Nazwa Banku	Bank Gospodarstwa Krajowego (SWIFT:GOSKPLPW)
Tytuł wpłaty	Zapis na Obligacje serii D spółki Green House Development S.A. – (imię i nazwisko inwestora)
Wysokość opłaty i prowizji z tytułu przyjęcia i przekazania zlecenia	Brak
OŚWIADCZENIA	
1. Niniejszym oświadczam, że zapoznałem (am) się, rozumiem i akceptuję treść Memorandum Informacyjnego wraz z Warunkami Emisji, sporządzonego w związku z publiczną ofertą obligacji spółki Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie oraz mam świadomość faktu, iż zapisy niniejszych dokumentów mają charakter wiążący.	
2. Ponadto, oświadczam, że zapoznałem (am) się, rozumiem i akceptuję informację o czynnikach ryzyka wskazanych w Memorandum Informacyjnym serii D emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji przez Spółkę.	
3. Zobowiązuję się do opłacenia Obligacji w pełnej wysokości łącznej ceny emisji Obligacji poprzez przekazanie całej jej kwoty na rachunek Oferującego w terminie nie późniejszym niż wynikający z treści Memorandum Informacyjnego.	
4. Podejmuję samodzielnie i niezależnie decyzję odnośnie nabycia Obligacji.	
Data i czytelny podpis Klienta	
Data, godzina* i miejsce** przyjęcia formularza zapisu. (wypełnia osoba przyjmująca zapis od Klienta)	
Data, godzina* przekazania formularza zapisu do innego podmiotu.	data : 25.05.2021 r., godzina : 23:59
Pieczęć i czytelny podpis przyjmującego zapis w imieniu Oferującego i Emitenta	

\*Obowiązująca strefa czasowa: UTC+01:00.

\*\*Miejsce wykonania zlecenia.

#### 6.5. Warunki Emisji Obligacji



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII D  
EMITOWANYCH PRZEZ GREEN HOUSE DEVELOPMENT S.A.  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
(„Warunki Emisji”)**

**Green House Development S.A.** z siedzibą w (02-566) Warszawie, przy ul. Puławskiej 2, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000630337, NIP: 5213743822, REGON: 365077439, o kapitale zakładowym w wysokości 100.000,00 złotych opłaconym w całości („Emitent”).

### 1.1. Definicje

Definicje w Warunkach Emisji	
<b>Administrator Zabezpieczeń/ Administrator Zabezpieczeń GHD 1</b>	CBT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000457049, NIP: 7010375515, REGON: 146623883, kapitał zakładowy: 100.000,00 złotych, opłacony w całości;
<b>Agent Emisji</b>	oznacza spółkę pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524;
<b>Agent Dokumentacyjny</b>	oznacza podmiot przechowujący dokumentację zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach. Funkcję tą pełni spółka pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524;
<b>Beneficjent</b>	oznacza spółkę pod firmą Green House Development V spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000869683;
<b>Dom Maklerski</b>	oznacza spółkę pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w



	Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524;
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień dokonania zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Przydziału</b>	oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 90 ze zm.);
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	<p>oznacza dzień ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń wynikających z Obligacji, który przypadać będzie na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek.</p> <p>W przypadku zmiany Regulacji KDPW będzie to inny najpóźniejszy dzień - określony zgodnie z obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW, w którym może zostać określony stan posiadania Obligacji przez Obligatariuszy, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania danego świadczenia z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW dniem takim nie będzie mógł być piąty Dzień Roboczy przed dniem wypłaty takiego świadczenia z Obligacji, przy czym w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- złożenia przez Obligatariusza Żądania Wykupu - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Żądania Wykupu,</li> <li>- otwarcia likwidacji Emitenta - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,</li> <li>- połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;</li> </ul>
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień wskazany w punkcie 1.3.12 Warunków Emisji;
<b>Ewidencja</b>	Ewidencja utworzona przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust.4 pkt. 4 Ustawy o Obrocie;
<b>Formularz Zapisu</b>	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o dokonaniu zapisu na Obligację;



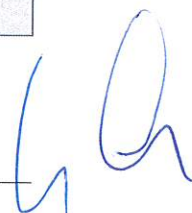


<b>GHD 1</b>	oznacza spółkę pod firmą GHD Emitent 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: 02-566 Warszawa, ul. Puławska 2, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000860018, o numerze NIP: 5213907560, REGON: 387059230, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 zł;
<b>Inwestor</b>	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
<b>Kodeks cywilny</b>	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. 2019 poz. 1145);
<b>Kodeks Spółek Handlowych</b>	ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.);
<b>Memorandum Informacyjne, Memorandum</b>	oznacza Memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz. U. z 2020 r. poz. 1053);
<b>Obligacje</b>	obligacje serii D wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji Obligacji;
<b>Obligacje GHD 1</b>	obligacje wyemitowane przez spółkę pod firmą GHD Emitent 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000860018) w ramach programu;
<b>Obligatariusz</b>	posiadacz Obligacji;
<b>Odsetki</b>	świadczenie, o którym mowa w pkt. 1.9, wypłacane w terminach wskazanych w pkt. 1.4 Warunków Emisji, w wysokości wskazanej w pkt 1.3.11 Warunków Emisji;
<b>Oferujący</b>	oznacza spółkę pod firmą Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000249524; świadczący usługę oferowania instrumentów finansowych w rozumieniu Ustawy o Obrocie;
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem), przy czym ostatni okres odsetkowy będzie się kończył w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem), z zastrzeżeniem, że Okres





	Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup zgodnie z treścią Warunków Emisji. Poszczególne Okresy Odsetkowe wskazane zostały w tabeli w pkt 1.4. Warunków Emisji;
<b>Program Emisji Obligacji, Program, Program Emisji</b>	oznacza program emisji obligacji przyjęty przez Emitenta Uchwałą Zarządu w ramach którego przewidziana jest emisja przez Emitenta w ramach wielu serii obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.000.000,00 złotych (słownie: dwadzieścia milionów złotych);
<b>Przypadek Naruszenia</b>	oznacza każdą sytuację, w której Obligatariuszowi przysługiwać będzie prawo żądania wykupu Obligacji zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji lub w oparciu o obowiązujące przepisy prawa lub w którym Obligacje staną się wymagalne z innych przyczyn;
<b>Rachunek Zastrzeżony</b>	oznacza rachunek zastrzeżony otwarty i prowadzony przez mBank S.A. na podstawie umowy rachunku zastrzeżonego zawartej w dniu 6 października 2020 r. pomiędzy mBank S.A., GHD 1 a Administratorem Zabezpieczeń GHD 1 o numerze: PL94 1140 0026 0000 3816 0200 2001;
<b>Rachunek Zastrzeżony 2</b>	oznacza rachunek zastrzeżony otwarty i prowadzony przez DNB Bank Polska S.A. na podstawie umowy rachunku zastrzeżonego o numerze dla inwestycji realizowanej przez spółkę pod firmą TL 14 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie o numerze: PL 57 2190 0002 3000 0046 8427 0102;
<b>Regulacje KDPW</b>	oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Sponsor Emisji</b>	oznacza Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000249524, posiadającą numery REGON: 140413771 i NIP 1070003607, z kapitałem zakładowym w całości opłaconym w wysokości 1.087.206,00 zł pełniący funkcję sponsora emisji zgodnie z Regulacjami KDPW w zw. z wykonywaniem funkcji Agenta Emisji;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 483 z późn. zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2009 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. 2020 poz. 89, z późn. zm.);





<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 623 z późn. zm.);
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
<b>Ustawa o Zastawie Rejestrowym</b>	oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017 ze zm.);
<b>Zastaw Rejestrowy</b>	oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
<b>Zastaw Zwykły</b>	oznacza zastaw zwykły w rozumieniu art. 327 i nast. Kodeksu cywilnego.



## 1.2. Podstawowe dane o Emitencie

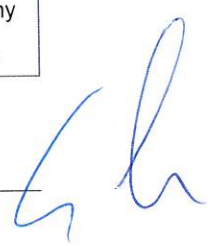
<b>Firma:</b>	<b>Green House Development S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	Spółka Akcyjna
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	Ul. Puławska 2, 02-566 Warszawa
<b>KRS:</b>	0000630337
<b>Data wpisu do KRS:</b>	01.08.2016 r.
<b>REGON:</b>	365077439
<b>NIP:</b>	5213743822
<b>Wysokość kapitału zakładowego:</b>	100.000,00zł
<b>Strona internetowa:</b>	<a href="https://www.greenhousedevlopment.pl/">https://www.greenhousedevlopment.pl/</a>
<b>Właściwy Sąd Rejestrowy:</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego





### 1.3. Podstawowe parametry o emisji

Podstawowe parametry emisji		
1.	Emitent	Green House Development S.A.
2.	Oferujący	Copernicus Securities S.A.
3.	Nazwa Obligacji	Obligacje serii D emitowane przez Green House Development S.A. z siedzibą w Warszawie
4.	Seria Obligacji	D
5.	Rodzaj Obligacji	obligacje na okaziciela, nie mające formy dokumentu,
6.	Wartość nominalna jednej Obligacji	1.000,00 zł
7.	Cena emisyjna jednej Obligacji	1.000,00 zł
8.	Maksymalna liczba obligacji proponowanych do nabycia	Maksymalnie do 1.000 sztuk Obligacji
9.	Łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji proponowanych do nabycia	1.000.000,00 zł
10.	Wartość Programu Emisji Obligacji	20.000.000,00 zł
11.	Oprocentowanie	6,5 % w skali roku
12.	Dzień Wykupu	26 maja 2023 r.
13.	Tryb Emisji	Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia,



		stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro
--	--	---

#### 1.4. Okresy odsetkowe

Okres odsetkowy	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego/Dzień płatności odsetek
I	<b>Dzień Przydziału</b>	26 listopada 2021 r.
II	26 listopada 2021 r.	26 lutego 2022 r.
III	26 lutego 2022 r.	26 maja 2022 r.
IV	26 maja 2022 r.	26 sierpnia 2022 r.
V	26 sierpnia 2022 r.	26 listopada 2022 r.
VI	26 listopada 2022 r.	26 lutego 2023 r.
VII	26 lutego 2023 r.	<b>Dzień Wykupu</b> 26 maja 2023 r.

#### 1.5. Podstawa prawna emisji Obligacji

Podstawą prawną emisji jest:

- Ustawa o Obligacjach;
- Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 24 września 2020 r. w sprawie ustanowienia Programu Emisji Obligacji;
- Uchwała nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie emisji Obligacji serii D.

#### 1.6. Cel emisji Obligacji

- Środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na:
  - objęcie przez Emitenta Obligacji GHD 1, oraz
  - pokrycie kosztów związanych z emisją Obligacji w ramach Programu.





### 1.7. Opis Emitenta

Green House Development S.A. to firma deweloperska z kilkunastoletnim doświadczeniem, realizująca za pośrednictwem szeregu spółek celowych powiązanych z nią osobowo, projekty o szerokim spektrum działań na rynku nieruchomości. Posiada ona 100% polskiego kapitału i współpracuje z polskimi przedsiębiorcami. Przedmiot działalności obejmuje przygotowanie, budowę oraz efektywną sprzedaż nieruchomości. Projekty spółki to nowoczesne osiedla i apartamentowce, hotele, a także powierzchnie komercyjne, zrealizowane jak i przygotowywane zarówno w standardzie popularnym jak i podwyższonym. Inwestycje charakteryzują się wysoką jakością wykonania i atrakcyjnym wyglądem, łączą w sobie walory estetyczne, funkcjonalność i trwałością. Emitent przywiązuje ogromną wagę do detali, wysokiej funkcjonalności, estetyki i wyróżniającej się, nowoczesnej stylistyki. Za każdym razem starannie wybierana jest lokalizacja inwestycji mając na uwadze komfort codziennego użytkowania. Budowa odbywa się przy wykorzystaniu najnowszych technologii i sprawdzonych materiałów, przy współpracy z kreatywnym zespołem architektów, co gwarantuje nowoczesną stylistykę i wysoką funkcjonalność inwestycji. A wszystko to w harmonii z otoczeniem i z poszanowaniem naturalnego środowiska. Nad realizacją wszystkich projektów czuwa zespół wykwalifikowanych profesjonalistów z dużym doświadczeniem w budownictwie. Dzięki temu został wyróżniony tytułami Najlepsza Jakość Quality International 2015, Rzetelna Firma oraz prestiżową nagrodą Jakość Roku 2013. Green House Development został także uhonorowany Godłem Developer Roku 2012, 2014 i 2019.

1. 15 lat na rynku nieruchomości
2. ok 1 300 sprzedanych mieszkań i apartamentów
3. 95% klientów bardzo dobrze oceniło wybudowane mieszkania

Emitent zrealizował projekty takie jak:

1. *Pianissimo*, które powstało w miejscu z widokiem na panoramę Krakowa oraz Wisłę, atutem inwestycji jest bliskość centrum miasta, centrum handlowego, położenie w cichej okolicy.
2. *Perla Bianca*, kameralna inwestycja, w której znajdują się 23 mieszkania w 5-kondygnacyjnym budynku na terenie Warszawy.
3. *Wilanów Garden*, kameralne osiedle, o ekstensywnej zabudowie. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie dzielnicy Wilanów (Warszawa) na działkach o łącznej powierzchni 25 024 m<sup>2</sup>. Bezpośrednie otoczenie stanowią ekskluzywne, nowo wybudowane domy jedno- i wielorodzinne.
4. *Premium Point*, wyjątkowa inwestycja na warszawskiej Białoleśce. Nowoczesny i elegancki budynek o elewacji łączącej ciepłe odcienie drewna i biel charakteryzuje się wyrafinowaną formą architektoniczną, wysokim standardem wykończenia i dobranymi ze smakiem detalami.

5. *Apartamenty Wiślane*, dwa efektowne budynki posiadające od pięciu do siedmiu kondygnacji, usytuowane na warszawskiej Białolece. Inwestycję wyróżnia wysoka dbałość o szczegóły oraz jakość wykończenia.
6. Inwestycja *Przy Młynie* to najbardziej nowoczesny budynek mieszkalny w Błoniu (k. Warszawy). W inwestycji znajdują się 162 mieszkania oraz 11 lokali usługowych.
7. *Apartamenty Kryształowa*, elegancki budynek znajdujący się w okolicy Parku Górczewska (Warszawa). Inwestycja nawiązuje swoją architekturą do stylu modernistycznego.
8. Inwestycja „*Ożarów*”, trzykondygnacyjny budynek z lokalami użytkowymi na poziomie parteru, znajdujący się w centrum Ożarowa (k. Warszawy), który został zaprojektowany tak, aby bardzo dobrze wkomponowywał się w istniejącą architekturę.
9. *Sabbia*, inwestycja zlokalizowana na granicy Żoliborza i Bielana (Warszawa).

W trakcie realizacji są: kompleks *Wave Apartments* położony przy plaży w Międzyzdrojach, *Hampton Residence Wilanów* położony w prestiżowej części Wilanowa (Warszawa), *Kamienica przy Ciszewskiej*, kameralna inwestycja zlokalizowana w warszawskiej dzielnicy Włochy (Warszawa).

### 1.8. Opis świadczeń wynikających Obligacji

Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w treści Warunków Emisji zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń na rzecz Obligatariuszy:

- a) wykupu Obligacji w Dniu Wykupu,
- b) zapłaty Odsetek (Oprocentowania).

Uprawnionymi do otrzymania świadczeń, o których mowa powyżej, będą Obligatariusze ujawnieni w Ewidencji lub na rachunkach papierów wartościowych w Dniu Ustalenia Praw.

### 1.9. Oprocentowanie Obligacji

#### 1. Zasady naliczania i warunki wypłaty Odsetek

- a) Oprocentowanie Obligacji jest stałe w wysokości wskazanej w pkt. 1.3.11 Warunków Emisji.
- b) Odsetki będą naliczane począwszy od Dnia Przydziału lub od dnia będącego początkiem okresu odsetkowego (bez tego dnia) do Dnia Wykupu lub do dnia będącego Dniem Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem). Odsetki naliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego;
- c) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- d) Wypłata świadczeń z Obligacji będzie dokonywana na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w treści Formularza Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariusza. Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Emitentowi i Agentowi Emisji wszelkich zmian danych w szczególności dotyczących aktualnego numeru rachunku bankowego. Emitent ma prawo przekazać Agentowi Emisji lub podmiotowi prowadzącemu rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, aktualne dane Obligatariusza. Emitent nie ponosi





odpowiedzialności za posługiwanie się nieaktualnymi danymi, o zmianie których nie został właściwie poinformowany przez Obligatariusza. Miejscem spełnienia świadczenia jest siedziba Emitenta.

- e) Odsetki od Obligacji będą naliczane według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,  
N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,  
Opr - oznacza Oprocentowanie wskazane w treści Warunków Emisji;  
LD - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji, liczba dni ulega odpowiedniemu skróceniu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do pełnego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

- f) Wszelkie odsetki za opóźnienie, w rozumieniu art. 481 Kodeksu cywilnego, naliczane będą w wysokości zgodnej z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.
- g) Jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wypłata odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.
- h) Dniem Ustalenia Prawa do odsetek z Obligacji jest 5 (piąty) Dzień Roboczy przed Dniem Płatności Odsetek. Wypłata odsetek zostanie dokonana poprzez uznanie rachunku bankowego Obligatariusza, wskazanego na Formularzu Zapisu Obligacji lub na inny rachunek przez niego wskazany.
- i) W przypadku opóźnienia w wypłacie Świadczeń z tytułu Obligacji, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania od Emitenta wypłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w płatności.
- j) Wypłata Odsetek będzie następowała za pośrednictwem lub bez pośrednictwa KDPW.

#### 1.10. Niedojście emisji do skutku

Niedojście emisji do skutku może nastąpić w następujących przypadkach:

- a) nieosiągnięcia progu emisji, jeżeli został on ustalony,  
b) wycofania się Emitenta z emisji.

Emitent zastrzega sobie prawo wycofania się z emisji Obligacji w trakcie trwania oferty lub po jej zakończeniu a przed dokonaniem przydziału Obligacji. W przypadku powzięcia decyzji o wycofaniu się z emisji Obligacji, Emitent (za pośrednictwem Oferującego) niezwłocznie powiadomi o tym Inwestorów, którzy złożyli zapis na Obligacje.

#### 1.11. Ewidencja Obligacji

1. Obligacje w Dniu Emisji zostaną zapisane w Ewidencji. Ewidencja będzie prowadzona przez Dom Maklerski, który pełni funkcję Agenta Emisji zgodnie z Ustawą o Obrocie i Regulacjami KDPW, do momentu całkowitego wykupu/umorzenia wszystkich Obligacji lub do momentu przeniesienia wszystkich papierów wartościowych do innych podmiotów.
2. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych, zgodnie z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie, do momentu ich przeniesienia na inne rachunki papierów wartościowych.
3. Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Warunków Emisji w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o Obligacjach.

#### 1.12. Zbywalność Obligacji

1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest w żaden sposób ograniczona. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
2. Umowa zobowiązująca do przeniesienia praw z Obligacji przenosi te prawa z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych.
3. W przypadku, gdy nabycie Obligacji nastąpiło w wyniku zdarzenia powodującego z mocy prawa przeniesienie praw z tych Obligacji, zapis w Ewidencji lub na rachunku papierów wartościowych jest dokonywany na żądanie ich nabywcy.
4. Do chwili zarejestrowania Obligacji, w depozycie papierów wartościowych:
  - 4.1. umowa zobowiązująca do przeniesienia tych papierów wartościowych przenosi je z chwilą dokonania wpisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez agenta emisji, wskazującego nabywcę oraz liczbę nabytych przez niego papierów wartościowych;
  - 4.2. w przypadku, gdy nabycie tych papierów wartościowych nastąpiło na podstawie zdarzenia prawnego powodującego z mocy ustawy ich przeniesienie na nabywcę, agent emisji dokonuje wpisu w ewidencji osób uprawnionych z tych papierów wartościowych na żądanie nabywcy.

#### 1.13. Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy odbywa się stosownie do art. 50 i 51 Ustawy Obligacjach („Zgromadzenie Obligatariuszy”).
2. Do sposobu i trybu zwoływania oraz przeprowadzania Zgromadzenia Obligatariuszy stosuje się przepisy Rozdziału 5 Ustawy o Obligacjach.
3. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji, w tym opisanych w art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.





4. Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się w Warszawie.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są większością głosów wskazaną zgodnie z art. 65 Ustawy o Obligacjach.

#### **1.14. Zabezpieczenia oraz dodatkowe zobowiązania i oświadczenia**

##### **1.14.1. Informacje ogólne**

1. Obligacje emitowane są jako obligacje zabezpieczone, przy czym dokonanie zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w treści Warunkach Emisji, zgodnie z art. 28 ust. 2 in fine Ustawy o Obligacjach.
2. Przed rozpoczęciem emisji obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił administratora zabezpieczeń w rozumieniu przepisu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla pozostałych zabezpieczeń i tym samym upoważnił Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zabezpieczeń zgodził się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń dla takich zabezpieczeń.
3. Roszczenia (wierzytelności) Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone w sposób opisany w punktach poniżej.

##### **1.14.2. Przewłaszczenie na zabezpieczenie Obligacji GHD 1**

1. Obligacje będą zabezpieczone przewłaszczeniem na zabezpieczenie obligacji emitowanych przez GHD 1 („**Obligacje GHD 1**”), które zostaną objęte przez Emitenta w ilości odpowiadającej ilości wyemitowanych i przydzielonych Obligacji. Przewłaszczenie nastąpi na rzecz Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu Obligatariuszy („**Przewłaszczenie na zabezpieczenie Obligacji GHD 1**”).
2. Emitent zobowiązuje się do objęcia Obligacji GHD 1 w Dniu Przydziału o ilości odpowiadającej ilości wyemitowanych i przydzielonych Obligacji;
3. Obligacje GHD 1 będą zabezpieczone m.in. poprzez zabezpieczenia opisane poniżej. Szczegółowe określenie zabezpieczeń zostanie opisane w warunkach emisji Obligacji GHD 1, sformułowania użyte w niniejszym punkcie powinny być interpretowane zgodnie ze znaczeniem nadanym im w warunkach emisji Obligacji GHD 1:

**a. Zastaw Zwykły oraz Zastaw Rejestrowy na udziałach w GHD 1:**

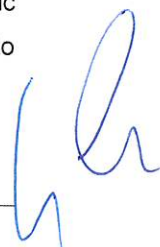
Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na udziałach w GHD 1, na mocy których Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu Obligatariuszy będzie mógł dochodzić zaspokojenia ich roszczeń z wszystkich udziałów w kapitale zakładowym spółki GHD 1 bez względu na to czyją staną się własnością z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi udziałowców, przy czym:

- umowa zastawnicza, na mocy których zostały ustanowione Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy została zawarta 20 października 2020 r.;
- Zastaw Rejestrowy został ustanowiony (tj. wpisany do rejestru zastawów) w dniach 16 listopada 2020 r. (dot. udziałów Pana Adama Sadowskiego) oraz 25 listopada 2020 r. (dot. udziałów Pana Dariusza Grabowskiego);
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy został ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich Obligacji GHD 1 wyemitowanych w ramach programu emisji obligacji emitowanych przez GHD 1 („Program GHD 1”).

**b. Otworzenie Rachunku Zastrzeżonego oraz ustanowienie Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na wierzytelnościach z Rachunku Zastrzeżonego (prowadzonego dla GHD 1 zgodnie z warunkami emisji Obligacji GHD 1) :**

Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone poprzez otwarcie i prowadzenie dla Emitenta rachunku zastrzeżonego nr PL 94 1140 0026 0000 3816 0200 2001, którego umowa została zawarta pomiędzy Emitentem, Administratorem Zabezpieczeń oraz mBank S.A. w dniu 6 października 2020 r. („Rachunek Zastrzeżony”).

1. Wypłata środków z Rachunku Zastrzeżonego następowała będzie wyłącznie na zasadach ściśle określonych w umowie Rachunku Zastrzeżonego. Zaspokojenie z Rachunku Zastrzeżonego nastąpi w ten sposób, że Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony do składania dyspozycji wypłaty środków z Rachunku Zastrzeżonego w celu zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji GHD 1. Ponadto Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na wierzytelnościach z Rachunku Zastrzeżonego na mocy których Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu Obligatariuszy będzie mógł dochodzić zaspokojenia ich roszczeń z wszystkich środków znajdujących się na rachunku bez względu na to





Warszawie, będą mogły zostać przekazane na Rachunek Zastrzeżony, o ile GHD 1 we własnym zakresie nie spłaci należności wynikających z Obligacji GHD 1;

- W przypadku wygaśnięcia umowy Rachunku Zastrzeżonego 2, przed wykupem wszystkich Obligacji GHD 1, środki znajdujące się na tym rachunku zostaną przekazane na Rachunek Zastrzeżony;
- Jeżeli GHD 1 w trakcie trwania inwestycji zdecyduje się na zmianę Rachunku Zastrzeżonego 2, w celu zmiany tego rachunku i otwarcie nowego rachunku zastrzeżonego („**Rachunek Zastrzeżony 3**”) niezbędne będzie uzyskanie zgody Administratora Zabezpieczeń GHD 1.

**d. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez GHD 1:**

GHD 1 złoży w terminie 14 Dni Roboczych od dnia przydziału Obligacji GHD 1 na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1 działającego w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych GHD 1, które będą wynikać z Obligacji GHD 1, w szczególności należności z tytułu wykupu Obligacji GHD 1, zapłaty odsetek od Obligacji GHD 1 oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez GHD 1 zobowiązań pieniężnych z Obligacji GHD 1, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji GHD 1, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń GHD 1, przy czym:

- oświadczenie zostanie złożone do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1;
- Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

**e. Cesja pożyczki udzielonej Beneficjentowi:**

Obligacje GHD 1 będą zabezpieczone cesją wierzytelności o zwrot pożyczki/pożyczek udzielonej/udzielonych przez GHD 1 Beneficjentowi ze środków pochodzących z emisji Obligacji GHD 1 („**Pożyczka**”) na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1, mocą których Administrator Zabezpieczeń stanie się bezpośrednio wierzycielem wierzytelności wynikających z udzielonych Beneficjentowi Pożyczek, przez co Beneficjent będzie zobowiązany do ich spłaty bezpośrednio do Administratora Zabezpieczeń, jako wyłącznie uprawnionego do otrzymania zwracanych środków, przy czym:

czyją będą własnością z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi posiadacza rachunku, przy czym:

- umowa Rachunku Zastrzeżonego została zawarta w dniu 6 października 2020 r.;
- GHD 1 w dniu 20 października 2020 r. zawarło umowę Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Wierzytelności z Rachunku Zastrzeżonego („**Umowa Zastawu**”). GHD 1 zobowiązało się spowodować, że aneks do Umowy Zastawu, który obejmie Obligacje, zostanie zawarty w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału;
- Na podstawie Umowy Zastawu i zawartych dotychczas aneksów przedmiot zastawu został wpisany do Rejestru Zastawów w dniu 9 lutego 2021 r. zabezpieczając wszystkie wyemitowane dotychczas obligacje w ramach Programu. GHD 1 zobowiązało się, że wniosek o zmianę wpisu do Zastawu Rejestrowego na podstawie Umowy Zastawu oraz aneksu zostanie złożony do rejestru zastawów w terminie do 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksu do Umowy Zastawu. Zastaw Rejestrowy na przedmiocie zastawu rejestrowego, o którym mowa w Umowie Zastawu i późniejszym aneksie do tej umowy obejmującym Obligacje, zostanie ustanowiony najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2021 r., z zastrzeżeniem że w związku z panującą epidemią termin ten może się wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich obligacji wyemitowanych przez GHD 1 w ramach Programu GHD 1.

#### c. Przystąpienie do Rachunku Zastrzeżonego 2:

Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone w ten sposób, że Administrator Zabezpieczeń GHD 1 przystąpił do umowy Rachunku Zastrzeżonego 2 w dniu 20 października 2020 r., przy czym:

- Umowa Rachunku Zastrzeżonego została zmieniona, w ten sposób że po całkowitej spłacie zobowiązań wynikających z obligacji wyemitowanych przez spółkę pod firmą TL 16 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz po spłacie wszystkich świadczeń z obligacji emitowanych przez spółkę pod firmą HEG 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w





- Umowa lub umowy, na podstawie których nastąpi cesja wierzytelności zostanie zawarta pomiędzy GHD 1 a Administratorem Zabezpieczeń GHD 1 w dniu zawarcia umowy Pożyczki, która to umowa zostanie zawarta nie później niż w terminie do dnia 30 czerwca 2021 r.;
- jeżeli na potrzeby realizacji inwestycji Beneficjent pozyska finansowanie w formie kredytu udzielonego przez bank lub inne finansowanie, udzielone w szczególności w formie pożyczki lub emisji obligacji („**Finansowanie**”), Pożyczka udzielona przez GHD 1 Beneficjentowi zostanie całkowicie podporządkowana spłacie zobowiązań wynikających z Finansowania.

**f. Ustanowienie Zastawu Zwykłego oraz Zastawu Rejestrowego na ogóle praw i obowiązków w Beneficjencie:**

O ile Beneficjent będzie prowadził działalność w formie spółki komandytowej, Obligacje GHD 1 będą zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na 100% ogółu praw i obowiązków w Beneficjencie, na mocy których Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu Obligatariuszy będzie mógł dochodzić zaspokojenia ich roszczeń z wszelkich wierzytelności przysługujących wspólnikom spółki z tytułu uczestnictwa w tej spółce, bez względu na to komu przysługiwać będzie ogół praw i obowiązków wspólnika z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi tego wspólnika, przy czym:

- W dniu 7 grudnia 2020 r. GHD 1 zawarto umowy Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Ogół Praw i Obowiązków w Beneficjencie („**Umowy Zastawu 2**”). Emitent zobowiązuje się spowodować, że aneksy do Umów Zastawu 2, które obejmą Obligacje, zostaną zawarte w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału;
- Na podstawie Umów Zastawu 2 i zawartych dotychczas aneksów przedmiot zastawu został wpisany do Rejestru Zastawów w dniach 29 stycznia 2021 r. (dot. Pana Adama Sadowskiego) oraz 3 lutego 2021 r. (dot. Pana Dariusza Grabowskiego) zabezpieczając wszystkie wyemitowane dotychczas obligacje w ramach Programu. Emitent zobowiązuje się, że wniosek o zmianę wpisu do Zastawu Rejestrowego na podstawie aneksów do Umów Zastawu 2 zostanie złożony do rejestru zastawów w terminie do 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksów do Umów Zastawu 2. Zastaw Rejestrowy na przedmiocie zastawu rejestrowego, o którym mowa w Umowach Zastawu 2 i późniejszych aneksach do tych umów obejmujących Obligacje, zostanie ustanowiony najpóźniej do dnia 30 czerwca 2021 r., z zastrzeżeniem że w związku z panującą epidemią termin ten

może się wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;

- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich Obligacji GHD 1 wyemitowanych w ramach Programu GHD 1;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1;
- wspólnicy w dniu zawarcia aneksów do umów zastawu złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1 oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego z ogóle praw i obowiązków w Beneficjencie jako przedmiotu Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji GHD 1;
- Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony i zobowiązany do zwolnienia Ogółu Praw i Obowiązków w Beneficjencie z obciążenia Zastawami Rejestrowymi na Ogółu Praw i Obowiązków w Beneficjencie (oraz Zastawami Zwykłymi na Ogółu Praw i Obowiązków w Beneficjencie – o ile nie wygasły) w przypadku, w którym Beneficjent (a) pozyska Finansowanie, którego warunki przewidywać będą obowiązek ustanowienia zastawu (rejestrowego lub zwykłego) na rzecz finansującego na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz konieczność wykreślenia wszelkich innych obciążeń na Ogółu Praw i Obowiązków w Beneficjencie, a także (b) spełni wszystkie inne warunki do uruchomienia Finansowania (z wyłączeniem przedłożenia oświadczeń o zwolnieniu ww. zabezpieczeń);
- w przypadku, w którym finansujący wyrazi zgodę na pozostawienie obciążenia Ogółu Praw i Obowiązków w Beneficjencie Zastawami Rejestrowymi opisanymi powyżej, pod warunkiem ustąpienia przez nie pierwszeństwa zastawom ustanawianym na zabezpieczenie Finansowania, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do podjęcia czynności i złożenia odpowiednich oświadczeń na podstawie, których zastawom ustanawianym na zabezpieczenie Finansowania zostanie przyznane pierwszeństwo przed Zastawami Rejestrowymi na Ogółu Praw i Obowiązków w Beneficjencie;
- Powyższe postanowienia będą miały zastosowanie do zastawu zwykłego i zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie lit. g poniżej.





**g. Ustanowienie Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na udziałach w komplementariuszu:**

Inwestycja będzie realizowana w formie spółki komandytowej, w której komplementariuszem jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 24 listopada 2020 r. zawarto umowy Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Udziałach w komplementariuszu Beneficjenta („**Umowy Zastawu 3**”). Emitent zobowiązuje się spowodować, że aneksy do Umów Zastawu 3, które obejmą Obligacje, zostaną zawarte w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Na podstawie Umów Zastawu 3 i zawartych dotychczas aneksów przedmiot zastawu został wpisany do Rejestru Zastawów w dniach 8 stycznia 2021 r. (dot. Pana Dariusza Grabowskiego) oraz 3 lutego 2021 r. (dot. Pana Adama Sadowskiego) zabezpieczając wszystkie wyemitowane dotychczas obligacje w ramach Programu. Emitent zobowiązuje się, że wniosek o zmianę wpisu do Zastawu Rejestrowego na podstawie aneksów do Umów Zastawu 3 zostanie złożony do rejestru zastawów w terminie do 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksów do Umów Zastawu 3.

**h. Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy na rachunku bankowym Beneficjenta:**

Obligacje GHD 1 zostaną zabezpieczone Zastawem Zwykłym oraz Zastawem Rejestrowym na wierzytelnościach z rachunku bankowego Beneficjenta, na mocy których Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu Obligatariuszy będzie mógł dochodzić zaspokojenia ich roszczeń z wszystkich środków znajdujących się na rachunku Beneficjenta bez względu na to czyją będą własnością z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi posiadacza rachunku, przy czym:

- Emitent w dniu 15 grudnia 2020 r. zawarł umowę Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Wierzytelności z Rachunku Bankowego („**Umowa Zastawu 2**”). Emitent zobowiązuje się spowodować, że aneks do Umowy Zastawu 2, który obejmie Obligacje, zostanie zawarty w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału;
- Na podstawie Umowy Zastawu 2 i zawartych dotychczas aneksów przedmiot zastawu został wpisany do Rejestru Zastawów w dniu 10 grudnia 2020 r. zabezpieczając wszystkie wyemitowane dotychczas obligacje w ramach Programu. Emitent zobowiązuje się, że wniosek o zmianę wpisu do Zastawu Rejestrowego na podstawie aneksu do Umowy Zastawu 2 zostanie złożony do rejestru zastawów w terminie do 14 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksu do Umowy Zastawu 2. Zastaw Rejestrowy na przedmiocie zastawu rejestrowego, o którym mowa w Umowie Zastawu 2 i późniejszym aneksie do tej umowy obejmującym Obligacje, zostanie ustanowiony najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2021 r., z zastrzeżeniem że w związku z panującą epidemią termin ten może się



wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;

- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony do najwyższej sumy zabezpieczenia równej 150% wartości nominalnej Obligacji GHD 1;
- Zastaw Zwykły i Zastaw Rejestrowy stanowić będzie prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia i status ten utrzyma do chwili umorzenia wszystkich Obligacji GHD 1 wyemitowanych w ramach Programu GHD 1;
- Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony i zobowiązany do zwolnienia Zastawu Rejestrowego na wierzytelnościach z rachunku bankowego Beneficjenta (oraz Zastawu Zwykłego – o ile nie wygaśnie), w przypadku, w którym Beneficjent (a) pozyska Finansowanie, którego warunki przewidywać będą obowiązek ustanowienia zastawu (Rejestrowego lub Zwykłego) na wierzytelnościach z rachunku bankowego Beneficjenta na rzecz finansującego na pierwszym miejscu pod względem pierwszeństwa zaspokojenia oraz konieczność wykreślenia wszelkich innych obciążeń na wierzytelnościach z rachunku bankowego Beneficjenta, a także (b) spełni wszystkie inne warunki do uruchomienia Finansowania (z wyłączeniem przedłożenia oświadczeń o zwolnieniu ww. zabezpieczeń). W przypadku, w którym finansujący wyrazi zgodę na pozostawienie obciążenia, pod warunkiem ustąpienia przez nie pierwszeństwa zastawom ustanawianym na zabezpieczenie Finansowania, Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony i zobowiązany do podjęcia czynności i złożenia odpowiednich oświadczeń na podstawie, których zastawom ustanawianym na zabezpieczenie Finansowania zostanie przyznane pierwszeństwo przed Zastawem Rejestrowym ustanowionemu na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1;
- jeżeli Administrator Zabezpieczeń GHD 1 zwolni wierzytelności z rachunku bankowego Beneficjenta z obciążenia Zastawem Rejestrowym (oraz Zastawem Zwykłym - o ile nie wygaśnie) w trybie określonym powyżej, ze względu na konieczność ustanowienia zastawów na rzecz podmiotu finansującego na zabezpieczenie udzielonego Beneficjentowi Finansowania, po całkowitej spłacie zobowiązań wynikających z Finansowania a przed całkowitą spłatą zobowiązań wynikających z Obligacji GHD 1, GHD 1 będzie zobowiązane do zapewnienia ponownego ustanowienia Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na wierzytelnościach z rachunku bankowego Beneficjenta. GHD 1 ustawi ponownie ww. zastawy na analogicznych zasadach jak zostały opisane powyżej, w terminie 14 Dni Roboczych od dnia całkowitej spłaty zobowiązań wynikających z Finansowania.



**i. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Beneficjenta z Pożyczki:**

Beneficjent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń GHD 1 oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z cesji wierzytelności o zwrot Pożyczki i zapłatę odsetek od Pożyczki, przy czym:

- Oświadczenie Beneficjenta zostanie złożone w terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy cesji Pożyczki zawartej pomiędzy GHD 1 a Administratorem Zabezpieczeń GHD 1;
  - oświadczenie zostanie złożone do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji GHD 1, a Administrator Zabezpieczeń GHD 1 będzie uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.;
  - w przypadku gdyby podmiot udzielający Finansowania będzie wymagał zrzeczenia się niniejszego poddania się egzekucji Administrator Zabezpieczeń GHD 1, zobowiązany będzie złożyć niezbędne oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego o zrzeczeniu się tego zabezpieczenia.
1. Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie Obligacji GHD 1 w ilości odpowiadającej ilości wyemitowanych i przydzielonych Obligacji („**Umowa Przewłaszczenia**”) zostanie zawarta w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału;
  2. Nie później niż w terminie 4 Dni Roboczych od dnia zawarcia Umowy Przewłaszczenia Administrator Zabezpieczeń zostanie ujawniony w ewidencji Obligacji GHD 1 jako ich posiadacz; przy czym Administrator Zabezpieczeń może w uzasadnionych przypadkach wyrazić zgodę na wydłużenie tego terminu;
  3. Zaspokojenie z Obligacji GHD 1 będących przedmiotem przewłaszczenia nastąpi według wyboru Administratora Zabezpieczeń poprzez:
    - a. zaliczenie świadczeń otrzymanych tytułem Obligacji GHD 1 na poczet zobowiązań z Obligacji;
    - b. zbycie Obligacji GHD 1 w formie sprzedaży w drodze aukcji, przetargu, lub z wolnej ręki i zaliczenie uzyskanej ceny sprzedaży na poczet wierzytelności z Obligacji lub
    - c. zatrzymanie Obligacji GHD 1 w zamian za złożenie oświadczenia o umorzeniu długu.

**1.14.3. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji**

Emitent złoży w terminie 14 Dni Roboczych od Dnia Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania



cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu wykupu Obligacji, zapłaty Odsetek od Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, do kwoty stanowiącej 150% wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

#### **1.15. Wykup Obligacji**

##### **1. Wykup Obligacji w zwykłym terminie**

- a) Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu Obligacji, poprzez wypłatę Obligatariuszom świadczenia pieniężnego, w kwocie liczonej według wartości nominalnej Obligacji równej iloczynowi ilości wykupowanych Obligacji oraz wartości nominalnej jednej Obligacji.
- b) W przypadku, gdy Dzień Wykupu będzie przypadał na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po dniu zapadalności Obligacji.
- c) Obligacje będą zarejestrowane w KDPW. Wszelkie płatności dokonywane będą przez Emitenta za pośrednictwem KDPW oraz uczestników KDPW, tj. podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych lub konto Sponsora Emisji. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje zapisane na rachunku papierów wartościowych lub na koncie Sponsora Emisji, na zasadach określonych przez właściwe przepisy prawa i Regulacje KDPW. W takim przypadku podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia pieniężnego przez Emitenta będzie liczba Obligacji zapisana na rachunku papierów wartościowych lub na koncie Sponsora Emisji. Emitent może także spełniać świadczenia bez pośrednictwa KDPW zgodnie z Regulacjami KDPW.
- d) Wykup Obligacji może nastąpić również poprzez przeprowadzenie subskrypcji na obligacje nowej emisji wśród właścicieli Obligacji podlegających wykupowi (tzw. obligacji rolowanych) z zaliczeniem wierzytelności z tytułu obligacji rolowanych na poczet ceny obligacji nowej emisji. Rolowanie obligacji będzie przeprowadzane w terminach określonych przez Emitenta, zgodnie z właściwymi przepisami prawa i regulacjami, a w związku z rejestracją Obligacji w KDPW, w szczególności z Regulaminem KDPW oraz Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.
- e) Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa obowiązujących w terminie płatności.
- f) Z chwilą dokonania wykupu, wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- g) Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu Obligacji, pod warunkiem nieskorzystania z opcji Przedterminowego Wykupu Obligacji.





- h) Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności za wynikłe z tego tytułu opóźnienie.
- i) Dniem Ustalenia Prawa do Kwoty Wykupu Obligacji jest 5 (słownie: piąty) Dzień Roboczy poprzedzający Dzień Wykupu.

## **2. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Emitenta**

- a) Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu.
- b) Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, na następujących zasadach:
  - (i) Emitent zawiadamia wszystkich Obligatariuszy, o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu łączną liczbę Obligacji, które będą podlegać wykupowi oraz dzień, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji ("**Dzień Wcześniejszego Wykupu**") (Emitent powinien także przesłać kopię ww. zawiadomienia do KDPW, podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy lub/i do Sponsora Emisji);
  - (ii) wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą wykupowaną Obligację kwoty równej wartości nominalnej wraz z należnymi, a niezapłaconymi i naliczonymi odsetkami do Dnia Wcześniejszego Wykupu;

## **3. Ustawowy Wcześniejszy Wykup Obligacji**

- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce lub opóźnieniu w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. Pisemne żądanie natychmiastowego wykupu Obligacji, Obligatariusz powinien przekazać do Emitenta oraz do wiadomości podmiotu prowadzącego Ewidencję.
- b) Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z treści Memorandum i Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- c) W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z ustawą nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.
- d) W przypadku likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.



#### 4. Wcześniejszy Wykup Obligacji na Żądanie Obligatariusza – Przypadki Naruszenia

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności przedstawionych poniżej („**Przypadki Naruszenia**”) Emitent jest zobowiązany, na żądanie danego Obligatariusza i na warunkach opisanych poniżej („**Żądanie Wykupu**”), dokonać przymusowego przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza, w ilości wskazanej w żądaniu tego Obligatariusza. Obligatariusz ma prawo złożenia Żądania Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia nie później niż w terminie 100 dni od dnia poinformowania przez Emitenta o wystąpieniu Przypadku Naruszenia. Żądanie Wykupu złożone po upływie terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim jest bezskuteczne. W przypadku w którym Emitent nie zawiadomi o wystąpieniu Przypadku Naruszenia, Obligatariusz może złożyć Żądanie Wykupu bez względu na to jaki okres upłynął od dnia wystąpienia okoliczności, które uzasadniają takie żądanie.

Wystąpienie któregoś z opisanych niżej Przypadków Naruszenia w okresie do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji stanowi podstawę wcześniejszego wykupu Obligacji.

##### Regulowanie zobowiązań

1. Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności,
2. Emitent trwale zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych, rozumie się sytuację, w której opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza 3 (trzy) miesiące;
3. Z powodu trudności finansowych lub płynnościowych Emitent rozpoczął negocjacje z wierzycielem lub wierzycielami w celu zmiany warunków spłaty swojego zadłużenia, którego kwota przekracza 1.000.000,00 (jeden milion) złotych, chyba, że zmiana ta dotyczy wyłącznie wydłużenia terminów spłaty;

##### Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

4. zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu:
  - a) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta;
  - b) podjęcia uchwały w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego;
  - c) podjęcia uchwały w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1) Prawa Restrukturyzacyjnego, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego;
  - d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach,



5. zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa w punkcie poprzedzającym;
6. Emitent lub którakolwiek z osób uprawnionych do jego reprezentacji złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta;
7. zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta przez osobę inną niż określone w punkcie poprzedzającym w wysokości przekraczającej łącznie lub jednorazowo równowartość 1.000.000,00 PLN, który nie zostanie cofnięty przez wnioskodawcę albo oddalony lub odrzucony przez sąd I instancji lub inny właściwy organ I instancji w ciągu 90 dni z zastrzeżeniem że w przypadku działania siły wyższej (np. panującą epidemią) termin ten może się wydłużyć ze względu na działalność sądów lub innych organów administracji publicznej;
8. zostanie złożony wniosek o wszczęcie jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego, w szczególności postępowanie sanacyjne, postępowanie o zatwierdzenie układu, przyspieszone postępowanie układowe, postępowanie układowe, Emitenta lub postępowanie takie zostanie wszczęte;
9. Emitent podejmie jakiegokolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1) Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
10. zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta;
11. wystąpią przesłanki płynnościowe niewypłacalności Emitenta określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w szczególności z Prawa Upadłościowego; lub
12. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność;

#### **Rozwiązanie spółki**

13. Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała przez stosowne organy Emitenta o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Przydziału lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych;

#### **Istotna zmiana przedmiotu działalności lub zaprzestanie działalności**

14. Emitent dokona zmiany przedmiotu podstawowej działalności, z wyłączeniem realizacji celów emisji w ramach Programu Emisji Obligacji i ewentualnym dostosowaniem przedmiotu działalności do realizowanego celu;



15. Emitent zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności, w całości lub w istotnej części lub oświadczy, że zamierza to zrobić.

#### **Przekształcenie**

16. Nastąpi (i) podział lub połączenie z udziałem Emitenta lub (ii) przekształcenie Emitenta, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń;

#### **Zgody, licencje, zezwolenia**

17. Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności. Emitent w takim przypadku ma 60 Dni Roboczych na usunięcie niniejszego przypadku naruszenia;

#### **Cel emisji**

18. Środki z Obligacji zostaną przeznaczone niezgodnie z celem emisji określonym w treści Memorandum;

#### **Oświadczenia i zapewnienia**

19. Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym, Warunkach Emisji lub złożonych przez Emitenta lub inny podmiot w którymkolwiek z dokumentów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń określonych w treści Memorandum lub Warunków Emisji, okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone;

#### **Obowiązki informacyjne**

20. Pomimo wezwania, nie zostaną przekazane Obligatariuszom sprawozdania i inne dokumenty wymagane zgodnie z Ustawą o Obligacjach, chyba że opóźnienie z tego tytułu nie przekroczy 60 dni.

#### **Postępowanie**

21. Przeciwko Emitentowi będą się toczyły postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, których przedmiotem jest spełnienie przez te podmioty świadczeń, których wartość przekracza łącznie kwotę 1.000.000,00 (milion) złotych, przy czym przy obliczaniu ww. wartości sumuje się kwoty świadczeń należnych od Emitenta, przy czym nie dotyczy to postępowań, w których przy ich wszczęciu konieczne było wniesienie stosownej opłaty, a opłata taka nie została wniesiona (chyba, że zapadło orzeczenie o zwolnieniu podmiotu wszczynającego takie postępowanie od jej wniesienia). Ponadto nie stanowi naruszenia sytuacja, w której:



- 21.1. w terminie nie dłuższym niż 90 dni od dnia uzyskania odpowiednio przez Emitenta wiedzy o wszczęciu takiego postępowania zostanie ono umorzone lub też zapadnie inne rozstrzygnięcie nie uwzględniające roszczeń osoby wszczynającej postępowanie (do biegu tego terminu nie wlicza się biegu okresu na uzupełnienie braków formalnych), a w terminie 45 dni od dnia wydania takiego orzeczenia (lub innego rozstrzygnięcia) stanie się ono prawomocne;
- 21.2. Administrator Zabezpieczeń wyrazi zgodę na wydłużenie terminów, o których mowa w powyżej lub uzna, że zdarzenie takie nie będzie stanowić Podstawy Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Warunków Emisji;
- 21.3. Powyższe nie dotyczy postępowań administracyjnych toczących się z wniosku Emitenta w toku bieżącej działalności operacyjnej;

#### **Orzeczenia i decyzje**

- 22. Zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądu lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych skutkujących jednorazowo lub łącznie obowiązkiem zapłaty przez Emitenta (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwoty przewyższającej 1.000.000,00 (milion) złotych. Powyższe nie dotyczy postępowań administracyjnych toczących się z wniosku Emitenta w toku bieżącej działalności operacyjnej;

#### **Postępowanie egzekucyjne lub zabezpieczające**

- 23. Nastąpi jedno lub kilka zajęć w postępowaniu egzekucyjnym lub też zostanie wszczęte jedno lub kilka postępowań egzekucyjnych wobec Emitenta, co do kwoty przewyższającej łącznie 1.000.000,00 (milion) złotych, przy czym przy obliczaniu ww. wartości sumuje się kwoty świadczeń należnych od Emitenta;

#### **Zadłużenie Finansowe**

- 24. W stosunku do jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta na kwotę przewyższającą łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) 1.000.000,00 (milion) złotych (przy czym do obliczenia tej kwoty sumuje się wartość wszystkich Zobowiązań Finansowych Emitenta w stosunku do których wystąpią poniższe okoliczności), wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:
  - 24.1. stanie się ono wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności, lub
  - 24.2. zajdą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zobowiązania staną się wymagalne i płatne przed ich pierwotnym terminem wymagalności, lub
  - 24.3. Emitent nie dokona w terminie jakichkolwiek płatności z tytułu odpowiednio Zadłużenia Finansowego Emitenta, lub
  - 24.4. Emitent otrzyma informację od wierzyciela Zadłużenia Finansowego o wystąpieniu przypadku naruszenia określonego w prawie wiążącej, stwierdzonej dokumentem



czynności prawnej z której wynika Zadłużenie Finansowe i w wyznaczonym terminie nie usunie tego przypadku naruszenia.

25. Gdy zobowiązania Emitenta z tytułu emisji Obligacji nie będą traktowane co najmniej równorzędnie (paripassu) ze wszystkimi pozostałymi obecnymi i przyszłymi zabezpieczonymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań mających pierwszeństwo z mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa mających zastosowanie do ogółu podmiotów gospodarczych oraz zobowiązań wobec banku lub instytucji finansowej finansujących inwestycje;
26. Gdy jakiegokolwiek papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (cross-default).
27. Jeżeli w Obligacjach GHD 1 wystąpi Przypadek Naruszenia tam wskazany a co najmniej 1 obligatariusz tych obligacji złoży żądanie wykupu.

#### **Zysk. Wyплаты na rzecz udziałowców i wspólników**

28. Emitent dokona jakichkolwiek wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregośkolwiek ze wspólników, w tym w szczególności z tytułu dywidendy, zaliczki na poczet dywidendy obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia własnych akcji, chyba że na taką czynność wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń.

#### **Udzielenie finansowania**

29. Emitent udzieli pożyczki lub jakiegokolwiek formy finansowania lub też udzieli gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania innego podmiotu, z tym zastrzeżeniem ponoszenia kosztów zgodnych z celem emisji Obligacji;
30. Emitent zaciągnie jakiegokolwiek zobowiązania finansowe inne niż emisja Obligacji w ramach Programu, przy czym dopuszczalne jest zaciąganie zobowiązań w formie pożyczki udzielonej przez podmioty powiązane osobowo lub kapitałowo na koszty związane z bieżącym funkcjonowaniem Emitenta, jeżeli łączna kwota takich zobowiązań nie będzie przekraczać kwoty 1.000.000,00 PLN.
31. Emitent udzieli jakiegokolwiek zabezpieczenia za zobowiązania własne lub podmiotu trzeciego, w tym ustanowi zastaw, hipotekę, udzieli poręczenia, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie lub przystąpi do długu, przy czym nie stanowi naruszenia:
- 31.1. ustanowienie zabezpieczeń przewidzianych w niniejszych Warunkach Emisji;
  - 31.2. ustanowienie zabezpieczeń obligacji emitowanych w ramach Programu przewidzianych w warunkach emisji tych obligacji;

#### **Zabezpieczenia**

32. Którekolwiek z zabezpieczeń, o których w treści Memorandum nie zostanie ustanowione na zasadach tam przewidzianych i w terminie tam przewidzianym;



33. Wygaśnięcie którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w treści Memorandum, chyba że takie wygaśnięcie nastąpi na warunkach przewidzianych w treści Memorandum;
34. Zostanie dokonane zajęcie w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Memorandum;
35. Zostanie wszczęta egzekucja w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Memorandum;
36. Jeżeli Emitent naruszy jakiekolwiek postanowienie umowy zawartej z Administratorem Zabezpieczeń;
37. Jeżeli nastąpią zmiany umowy spółki Emitenta chyba, że na takie zmiany wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń;
38. Emitent, lub którykolwiek z podmiotów ustanawiających zabezpieczenia naruszy postanowienia którejkolwiek z umów zabezpieczeń, o których mowa w treści Memorandum, lub którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych w takich umowach/aktach okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu obowiązywania danego zabezpieczenia;
39. Jeżeli nastąpią jakiekolwiek zmiany w kapitale zakładowym Emitenta, w tym podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, umorzenie akcji lub też jeżeli zostanie podjęta uchwała o podwyższeniu lub obniżeniu kapitału zakładowego Emitenta chyba, że na takie zmiany wyrazi zgodę Administrator Zabezpieczeń;
40. Jeżeli bez zgody Administratora Zabezpieczeń nastąpi zbycie lub obciążenie akcji w Emitencie, chyba że obciążenie nastąpi na warunkach opisanych w Memorandum.

#### **Zgromadzenie Obligatariuszy**

41. Jeżeli Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Obligatariusza żądania;
42. Jeżeli Emitent uniemożliwi zwołanie lub przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego zgodnie z treścią Memorandum;
43. Jeżeli Emitent nie opublikuje protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

#### **1.16. Dodatkowe obowiązki Emitenta**

1. Stosownie do zapisów art. 37 ust. 1 Ustawy o Obligacjach roczne sprawozdania finansowe Emitenta jednostkowe (oraz skonsolidowane – o ile powstanie obowiązek ich sporządzania), każdorazowo wraz z opinią biegłego rewidenta będą udostępnione Obligatariuszowi w ten sposób, iż najpóźniej w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (zakończenia roku obrotowego, Emitent udostępni Obligatariuszom skany (w formacie PDF) powyższych dokumentów, udostępniając je w siedzibie Emitenta lub na stronie internetowej Emitenta w sposób tam wskazany.



2. W przypadku, gdy wystąpi zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, Emitent poinformuje o tym Obligatariuszy najpóźniej w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego zdarzenia, zamieszczając odpowiednią informację na stronie internetowej Emitenta lub przekaże bezpośrednio na adresy poczty elektronicznej Obligatariuszy wskazane w Formularzach Zapisu lub inne wskazane przez Obligatariuszy na piśmie a ponadto zawiadomi o tym Administratora Zabezpieczeń. Emitent może zdecydować, że ww. zawiadomienie skierowane do Obligatariuszy ma nastąpić za pośrednictwem Oferującego, Emitent wskaże uprzednio na piśmie dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom.
3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego w terminie nie dłuższym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej.

#### **1.17. Przedawnienie**

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się po upływie 10 lat.

#### **1.18. Postanowienia końcowe**

1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.
2. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Warunków Emisji okaże się nieważne, niewykonalne lub zostanie unieważnione, pozostałe postanowienia będą ważne i wiążące tak jakby nie istniało postanowienie nieważne, niewykonalne lub unieważnione. W odniesieniu do postanowień nieważnych, niewykonalnych lub unieważnionych, postanowienia takie zostaną zastąpione ważnym postanowieniem, które będzie możliwie najdokładniej oddawać pierwotną intencję Emitenta oraz Obligatariuszy.
3. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.
4. Formularz Zapisu może zostać złożony w formie elektronicznej.
5. Mając na uwadze publiczny charakter niniejszej oferty, obowiązek sprawozdawczy wobec klienta, wynikający z §138 ust. 1 rozporządzenia z 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 (Dz. U. 2018.1112) („Rozporządzenie w sprawie trybu i warunków”), jest realizowany przez Dom Maklerski poprzez zawarcie wszystkich informacji z §138 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie trybu i warunków, w Formularzu Zapisu na podstawie i zgodnie z przepisami §138 ust 2 Rozporządzenia w sprawie trybu i warunków.

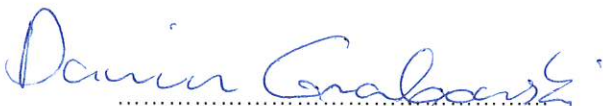




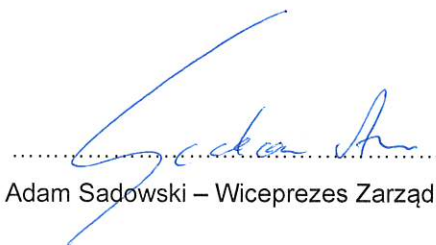
#### 1.19.      **Zawiadomienia**

1. Korespondencja kierowana do Emitenta powinna być przesyłana na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Korespondencja powinna być doręczana w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
3. Jeżeli treść Warunków Emisji nie stanowi inaczej, wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą przekazywane bezpośrednio na adresy poczty elektronicznej Obligatariuszy wskazane w Formularzach Zapisu lub inne wskazane przez Obligatariuszy na piśmie. Jeżeli jakiegokolwiek zawiadomienie skierowane do Obligatariuszy ma nastąpić za pośrednictwem Oferującego, Emitent wskaże uprzednio na piśmie dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami.
4. Za dzień otrzymania Korespondencji będzie uważany:
  - a) w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
  - b) w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień w którym upłynie 7 dni od dnia pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
  - c) w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata;
  - d) w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata.

#### 1.20.      **Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta**



Dariusz Grabowski – Prezes Zarządu



Adam Sadowski – Wiceprezes Zarządu

Warszawa, 6 maja 2021 r.