Nota informacyjna

dla obligacji serii PS

wyemitowanych przez

Ghelamco Invest sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie

pod adresem Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa

GHELAMCO

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia: 21 września 2020 r.

Oświadczenie Emitenta

Niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Za Emitenta

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

W związku z postanowieniami §18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW, Emitent jest zwolniony z obowiązku zawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą.

1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z DANYMI TELEADRESOWYMI

Nazwa (firma) Emitenta:	Ghelamco Invest sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba	Warszawa
Adres Emitenta:	Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa
Telefon:	+48 22 455 16 00
Telefaks:	+48 22 455 16 10
Adres poczty elektronicznej:	poland@ghelamco.com
Adres głównej strony internetowej:	www.ghelamco.com

2. INFORMACJE CZY DZIAŁALNOŚĆ PROWADZONA PRZEZ EMITENTA WYMAGA POSIADANIA ZEZWOLENIA, LICENCJI LUB ZGODY

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I GRUPĄ GWARANTA ORAZ WPROWADZANYMI DŁUŻNYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I GRUPY GWARANTA

Emitent jest spółką celową utworzoną na potrzeby emisji obligacji. Jej działalność jest związana z pozyskiwaniem funduszy na realizację zamierzeń inwestycyjnych przez Gwaranta oraz Podmioty Zależne Gwaranta. Bezpośrednimi czynnikami ryzyka dla Spółki są ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej, które są ograniczane poprzez naturalne ich zabezpieczenie przez udzielanie finansowania spółkom w walucie, w jakiej sama pozyskuje finansowanie oraz z marżą umożliwiającą pokrycie kosztów pozyskania tego finansowania. Inwestowanie w Obligacje wiąże się również z innymi ryzykami dotyczącymi Grupy Gwaranta i jej działalności m.in. z uwagi na fakt, że zabezpieczeniem Obligacji jest poręczenie udzielone przez Gwaranta.

Emitent jest zdania, że poniższe czynniki ryzyka mogą mieć wpływ na wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, a w konsekwencji na sytuację finansową Emitenta i jego zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji, a także na zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia. Czynniki ryzyka, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości w wyniku wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Gwaranta

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

Grupa Gwaranta prowadzi działalność deweloperską oraz inwestycyjną. Główną cechą tej działalności jest konieczność zaangażowania znacznych środków o odroczonym terminie zwrotu. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili uzyskania środków z jego sprzedaży lub rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni jest wydłużony, a w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży lub brak popytu na najem może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Ponadto długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji, a także prognozy przyszłych przychodów z projektu są obarczone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą między innymi: (i) zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym, (ii) wzrost cen materiałów budowlanych, (iii) niedobór wysoko wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia, oraz (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie. Każda zmiana wielkości, wyceny lub innych właściwości projektów, opóźnienie w technicznej realizacji projektów, przekroczenie kosztów założonych w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego lub inne nieprzewidziane trudności techniczne mogą spowodować wzrost kosztów lub utratę przychodów z projektów, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a nawet brak możliwości zakończenia danego projektu.

Długi okres realizacji inwestycji może stanowić istotne zagrożenie dla płynności finansowej Emitenta. Każda z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność lub wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

3.2 Nieosiągnięcie oczekiwanych wpływów ze sprzedaży nieruchomości lub błędna wycena nieruchomości

Strategia Grupy Gwaranta zakłada między innymi generowanie przychodów ze sprzedaży wybranych, przeznaczonych do sprzedaży, nieruchomości Grupy Gwaranta. Nieruchomości są aktywami o relatywnie niskim poziomie płynności w porównaniu z innymi składnikami majątku, a ich sprzedaż to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiędzy rozpoczęciem procesu sprzedaży a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana mogą pogorszyć się warunki rynkowe, wystąpić nadpodaż powierzchni nieruchomości biurowych lub brak zainteresowania ze strony inwestorów nabywających nieruchomości. Ponadto, nieruchomości podlegają wycenie zarówno na etapie zakupu, jak i sprzedaży. Pomimo, iż wyceny są wykonywane z zachowaniem odpowiednich standardów, są one oparte na założeniach, prognozach i szacunkach, które mogą okazać się błędne lub ulec zmianie.

Prognozy stanowiące podstawę przeprowadzonych wycen nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Gwaranta mogą okazać się nieprawidłowe z powodu m.in. ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych. Jeżeli prognozy i założenia do nich okażą się nieprawidłowe, faktyczna wartość nieruchomości w portfelu Grupy Gwaranta może różnić się od wartości rozpoznanej w sprawozdaniu finansowym. Co więcej, Grupa Gwaranta, zgodnie z zasadami rachunkowości, corocznie dokonuje

niezależnej aktualizacji wyceny nieruchomości, a wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku wyników Grupy Gwaranta za okres, w którym występuje aktualizacja.

W konsekwencji, Emitent i Gwarant nie mogą zagwarantować, iż będą w stanie sprzedać nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub że uzyskają przychody ze sprzedaży w wysokości odpowiadającej wycenom dla poszczególnych nieruchomości. Nie ma również pewności, że wyceny obecnych i przyszłych nieruchomości Grupy Gwaranta będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży (nawet jeżeli sprzedaż nastąpi wkrótce po dacie danej wyceny) ani że zostanie osiągnięty szacowany zysk i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości. W wyniku powyższego podmioty z Grupy Gwaranta mogą wykazywać znaczące zyski i straty w poszczególnych okresach w zależności od zmian sytuacji rynkowej, wartości godziwej wynikającej z wyceny danej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy nie. Każda z tych okoliczność może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

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

Podmioty z Grupy Gwaranta zawierały i w przyszłości będą zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych, którzy z kolei zawierają umowy z podwykonawcami. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy Gwaranta do zatrudnienia generalnych wykonawców lub wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. W przeszłości doszło do utraty płynności finansowej przez wykonawców i podwykonawców, realizujących powyżej 10% wartości prac budowlanych danego projektu, przy czym nie skutkowało to przekroczeniem budżetów projektów realizowanych przez podmioty Grupy Gwaranta. Ryzyko przekroczenia budżetu zatwierdzonego dla danego projektu nieruchomościowego ma szczególne znaczenie w przypadku charakterystycznych dla działalności Grupy Gwaranta dużych (wieżowych) projektów o znaczącej powierzchni najmu, które wymagają wysokich nakładów inwestycyjnych i wiążą się z wyższym ryzykiem powodzenia projektu.

W przyszłości wykonawcy lub podwykonawcy mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. W przypadku projektów Grupy Gwaranta, w przypadku dużych (wieżowych) projektów każde istotne odchylenie od prognozowanego kosztu lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów w wyniku utraty płynności finansowej przez wykonawców i podwykonawców może negatywnie wpłynąć na zwrot z inwestycji, a co za tym idzie możliwość regulowania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji. Utrata płynności finansowej może doprowadzić także do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę lub podwykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia i poniesienia dodatkowych kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Z powodu niedotrzymania przez wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy Gwaranta.

Wybór podwykonawców ma bezpośredni wpływ na Spółki Projektowe i sytuację Grupy Gwaranta co wpływa na zdolność Emitenta do regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji. Emitent nie ma wpływu na decyzje dotyczące wyboru podwykonawców

dokonywanego przez generalnego wykonawcę danego projektu nieruchomościowego. W przypadku istotnej koncentracji prac wykonywanych przez jednego lub niewielką grupę podwykonawców nagła utrata płynności, likwidacja bądź bankructwo tych podwykonawców może doprowadzić do istotnego wzrostu kosztów budowy który przekroczyłby poziom zakładanych przez podmioty Grupy Gwaranta rezerw na potencjalne zwiększenie kosztów (koszty nieprzewidziane) stanowiące do 10% kwoty budżetowanego kosztu generalnego wykonawcy, opóźnienia wynikającego ze zmiany wykonawcy lub podwykonawcy, które to mogą wpłynąć negatywnie na rentowność projektu budowlanego realizowanego przez Grupę Gwaranta, a w konsekwencji na ograniczenie lub brak spłaty zobowiązań przez Spółki Projektowe Grupy Gwaranta na rzecz Emitenta czy realizacji zysku przez Spółki Projektowe Grupy Gwaranta, a co za tym idzie na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

3.4 Brak nowych najemców oraz niewypłacalność najemców

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

Pozyskiwanie najemców jest w silny sposób skorelowane z sytuacją gospodarczą i sytuacją na rynku nieruchomości. Zwiększony poziom pustostanów na rynku, wysoka konkurencja i zaostrzone warunki finansowania przez banki mogą wpłynąć na skłonność niektórych deweloperów do obniżania stawek czynszu w swoich projektach dla wypełnienia postanowień umownych. Spadek czynszów najmu może negatywnie wpłynąć na możliwość sprzedaży lub wynajmu nieruchomości i przychodowość projektów realizowanych przez Spółki Projektowe.

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

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

Nieuzyskanie przez podmioty z Grupy Gwaranta poziomu wynajmu posiadanych nieruchomości skutkującej możliwością ich zbycia może wpłynąć na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta, podmiotów Grupy Gwaranta, a co za tym idzie na ich możliwość spłaty zobowiązań na rzecz Emitenta i w efekcie na możliwość regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji i poręczenia udzielonego przez Gwaranta.

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

W związku z finansowaniem realizacji projektów przez banki, posiadane przez Grupę Gwaranta nieruchomości, na których realizowane są projekty obciążone są hipotekami na rzecz banków na zabezpieczenie udzielonych kredytów. Ponadto, zwyczajowo na akcjach i udziałach Spółek Projektowych ustanawiane są zastawy na rzecz banków.

W przypadku naruszenia warunków finansowania, w tym zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów, banki finansujące mogą prowadzić egzekucje z nieruchomości i zastawionych udziałów lub akcji, doprowadzając do ich zajęcia, sprzedaży w toku postępowania egzekucyjnego lub przejęcia w celu zaspokojenia należności banków kredytujących te Spółki Projektowe. Dla istotnych projektów naruszenie warunków finansowania projektów nieruchomościowych może skutkować wystąpieniem przypadku naruszenia warunków emisji obligacji Emitenta. Banki mogą także dochodzić od Gwaranta realizacji poręczeń, gwarancji korporacyjnych lub umów wsparcia zawieranych na zabezpieczenie umów kredytowych. Ponadto banki finansujące mogą złożyć wniosek o upadłość Gwaranta lub spółki będącej kredytobiorcą, co za tym idzie spowodować brak możliwości odzyskania środków pozyskanych od Emitenta.

Czynnik ryzyka ma bezpośredni wpływ na aktywa Grupy Gwaranta, Spółek Projektowych i sytuację Grupy Gwaranta co bezpośrednio wpływa na zdolność Emitenta do regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji. W wyniku tych działań Grupa Gwaranta może utracić posiadane nieruchomości, udziały lub akcje w Spółkach Projektowych lub innych istotnych składników swojego majątku. Nie można także wykluczyć, że w przypadku nieuregulowania zobowiązań, banki będące wierzycielami skorzystają z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości Spółki Projektowej lub innej spółki należącej do Grupy Gwaranta, czy też przejęcie kontroli nad taką spółką. Nie można wykluczyć, że w przypadku braku regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji, wierzyciele skorzystają z przysługującego im prawa wystąpienia do Gwaranta z wnioskiem o spłatę, zgodnie z poręczeniem udzielonym na spłatę obligacji lub zabezpieczeniem na aktywach którejkolwiek ze Spółek Projektowych.

3.6 Nieosiągnięcie celów strategicznych lub ich niewłaściwa realizacja

Cele strategiczne Gwaranta i Grupy Gwaranta różnią się od celów strategicznych Emitenta. Emitent udostępnia i organizuje środki finansowe na realizację przez Grupę Gwaranta projektów nieruchomościowych i rozwój struktury grupy. Strategia Grupy Gwaranta jest skoncentrowana na zarządzaniu i budowaniu rentownych, wysokiej jakości, przyjaznych środowisku nieruchomości biurowych (komercyjnych) w atrakcyjnych lokalizacjach, a także na dywersyfikacji portfela nieruchomości (w tym poprzez realizację projektów handlowo-usługowych i projektów mieszkaniowych). Termin realizacji projektu, w związku z maksymalizacją zwrotu z inwestycji może stać w sprzeczności z oczekiwaniami Emitenta odnośnie szybkiego terminu zwrotu środków finansowych.

Grupa Gwaranta systematycznie rozwija swoją działalność jako jeden z kluczowych deweloperów na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Charakterystycznych elementem strategii Grupy Gwaranta jest inwestowanie w sektorze wysokiej klasy budynków biurowych i biurowo-usługowych (komercyjnych) i mieszkaniowych. Emitent i Gwarant nie mogą zapewnić, że ich cele strategiczne zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Grupa Gwaranta podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Pozycja rynkowa w następnych latach, a w efekcie

przychody i zyski Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta w przyszłości, zależne są od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii.

Z drugiej strony, realizowanie strategii ekspansji w niekorzystnych warunkach rynkowych może prowadzić do błędnych decyzji inwestycyjnych. Niewłaściwa ocena sytuacji i płynące z niej nietrafne decyzje czy też brak zdolności adaptacji do dynamicznie zmieniających się warunków rynkowych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, w wyniku czego cele strategiczne nie zostaną osiągnięte.

3.7 Realizacja dużych projektów deweloperskich w centrach miast przez Spółki Projektowe Grupy Gwaranta może rodzić sprzeciwy lub protesty społeczne i żądania okolicznych mieszkańców

Duża część projektów deweloperskich podmiotów z Grupy Gwaranta jest realizowana na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, w tym zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną.

Ze względu na wielkość niektórych projektów realizowanych przez podmioty Grupy Gwaranta realizacja dużych kubaturowo czy powierzchniowo projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego i ochrony zabytków. Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko podmiotom z Grupy Gwaranta podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego.

W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań Spółki Projektowe mogą być zmuszone do ich zaspokojenia. W każdym zaś z przypadków protesty bądź podnoszone roszczenia mogą powodować opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego, co za tym idzie na opóźnienia lub brak możliwości zwrotu środków pozyskanych od Emitenta.

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

Specyfika rynku nieruchomości i projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę Gwaranta wymaga w niektórych przypadkach zaangażowania w projekty joint venture z podmiotami niekontrolowanymi przez Grupę Gwaranta, w tym podmiotami z sektora publicznego, i dokonania znaczących nakładów finansowych w związku z realizacją projektu.

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

Opóźnienia przy podejmowaniu decyzji mogą wpłynąć na termin realizacji projektu i opóźnienia zwrotu pozyskanych od Emitenta środków. Może to mieć negatywny wpływ na działalność lub wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

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

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

Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. Na dzień złożenia propozycji nabycia, GPW Benchmark S.A. jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, ale nie uzyskał jeszcze statusu administratora wskaźnika referencyjnego WIBOR. W dniu 6 grudnia 2019 r. KNF otrzymała od GPW Benchmark S.A. wniosek o udzielenie zezwolenia na prowadzenie działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stopy procentowej, w tym wskaźnika referencyjnego WIBOR. Złożenie wniosku przed końcem 2019 roku oznacza, że - zgodnie z art. 51 ust. 1 i 51 ust. 3 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych - wydłużył się okres przejściowy, w trakcie którego podmioty nadzorowane mogą nadal stosować wskaźniki referencyjny WIBOR. Obecnie okres ten trwa do momentu zakończenia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia wyżej wymienionego zezwolenia.

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

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

Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymagań określonych w przepisach prawa. W szczególności Spółki Projektowe muszą uzyskiwać liczne pozwolenia, zezwolenia i zgody (w tym decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę) wydawane przez organy administracyjne. Posiadanie tych dokumentów stanowi formalnoprawny warunek rozpoczęcia, prowadzenia oraz oddania do użytkowania inwestycji budowlanej.

Jakiekolwiek błędy czy wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też opinia, że realizacja inwestycji jest prowadzona w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi mogą potencjalnie doprowadzić do wstrzymania procesu inwestycyjnego aż do czasu usunięcia stwierdzonych wad i nieprawidłowości. Organy administracji budowlanej mogą również odmówić wydania takich pozwoleń, zezwoleń lub zgód wymaganych w związku z projektami bądź ich wydanie może ulec opóźnieniu. Ponadto wydane decyzje administracyjne (w tym pozwolenia na budowę) mogą być wydane z naruszeniem prawa lub obarczone innymi wadami.

Powyższe może doprowadzić do wzruszenia tych decyzji na późniejszym etapie realizacji projektu budowlanego. Nieuzyskanie lub opóźnienia w uzyskaniu wymaganych

pozwoleń, zezwoleń i zgód, a także podważenie wydanych decyzji administracyjnych może spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego. Przekłada się to bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji i wyniki finansowe Emitenta Gwaranta oraz Grupy Gwaranta.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta i Grupy Gwaranta

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

Emitent może w przyszłości zaciągać kredyty, ustanawiać nowe programy emisji obligacji lub emitować obligacje poza ustanowionymi programami. Obligacje emitowane przez Emitenta są zwykle zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Gwaranta. Decyzje o emisji kolejnych serii obligacji będą uzależnione od potrzeb finansowych Grupy Gwaranta.

Na dzień złożenia propozycji nabycia, wartość nominalna zobowiązań Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji wyniosła 1.021.379.459,31 PLN (słownie: jeden miliard dwadzieścia jeden milionów trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych 31/100), w tym Emitent nie posiada zobowiązań przeterminowanych (dane niezaudytowane). Na dzień złożenia propozycji nabycia, Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i udzielonych gwarancji.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartości nominalne zobowiązań Spółek Projektowych Grupy Gwaranta z tytułu kredytów wyniosły 229.817.000 EUR oraz 37.005.000 PLN i w przypadku całkowitego wykorzystania kwot dostępnych w ramach udzielonych kredytów mogą wzrosnąć do 417.871.000 EUR oraz 183.388.000 PLN. Na dzień 31 grudnia 2019 r. łączna ekspozycja Gwaranta z tytułu udzielenia gwarancji na zabezpieczenie spłaty obligacji Emitenta, uwzględniając gwarancję dla emisji w ramach VIII programu emisji obligacji do kwoty 350.000.000 PLN wyniosła 1.331.778.100 PLN oraz z gwarancji z tytułu udzielonych kredytów w kwotach do 86.915 tys. EUR i 46.339 tys. PLN.

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej łączna ekspozycja Gwaranta z tytułu udzielenia gwarancji na zabezpieczenie spłaty obligacji Emitenta, uwzględniając gwarancję dla emisji w ramach VIII programu emisji obligacji do kwoty 350.000.000 PLN wyniosła 1.228.323.500 PLN, a z uwzględnieniem kwoty gwarancji udzielonej w odniesieniu do emisji serii PS obligacji w kwocie 1.278.323.500 PLN.

Na skutek dalszego zadłużenia, łączna wartość zadłużenia Emitenta z tytułu emisji obligacji oraz kredytów Grupy Gwaranta, a także łączna wartość okresowych obciążeń odsetkowych może się zwiększać, co może mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

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

Emitent jako spółka specjalnego przeznaczenia zasadniczo nie posiada majątku innego niż wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. Zasadnicza część aktywów Emitenta składa się z wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta, w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym oraz z tytułu obligacji Spółek Projektowych objętych przez Emitenta. Z kolei zasadnicza część zobowiązań Emitenta to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji zależy od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta.

Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Gwaranta, w tym Spółki Projektowe. W razie niewypłacalności Spółek Projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym

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

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

Emitent jest podmiotem nieposiadającym udziałów w Spółkach Projektowych oraz nieprowadzącym bezpośrednich inwestycji w Spółki Projektowe. Zasadniczo nie posiada także innych aktywów niż należności od Spółek Projektowych (dług wewnątrzgrupowy podporządkowany), których spłata jest podporządkowana spłacie kredytów udzielonych danej Spółce Projektowej przez banki (dług bankowy). Niezależnie od tego Spółki Projektowe w zależności od potrzeb zaciągają również pożyczki od innych spółek z Grupy Ghelamco (dodatkowy dług wewnątrzgrupowy podporządkowany). Spłata tych dodatkowych wierzytelności jest podporządkowana spłacie długu bankowego. Dług bankowy oraz dług wewnątrzgrupowy podporządkowany są spłacane z środków uzyskanych ze sprzedaży projektu prowadzonego przez daną Spółkę Projektową. Ewentualne naruszenia warunków długu bankowego lub brak jego spłaty w uzgodnionych w dokumentacji kredytowej terminach może m.in. wpłynąć na rozpoczęcie procesu realizacji zabezpieczeń przez banki bezpośrednio z aktywów danej Spółki Projektowej, co może opóźnić spłatę długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego przez daną Spółkę Projektową na rzecz Emitenta (a raczej na jej ograniczenie) lub w skrajnym przypadku skutkować brakiem spłaty. Otrzymanie przez Emitenta spłaty jedynie części długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego danej Spółki Projektowej lub całkowity brak jej otrzymania może negatywnie wpłynąć na realizację nowych Projektów Inwestycyjnych i dalszy rozwój Grupy Gwaranta i zdolność Emitenta do wykonywania swoich zobowiązań z tytułu Obligacji.

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

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

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

3.15 Brak możliwości refinansowania zapadających zobowiązań lub trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania

Terminy spłat zobowiązań przez Spółki Projektowe Grupy Gwaranta z uwagi na terminy realizacji projektów nie są skorelowane z datami zapadalności obligacji. Istniejące zobowiązania z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji w części są regulowane przez środki pozyskane z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji). Wpływy z emisji Obligacji mogą zostać częściowo wykorzystywane na refinansowanie istniejącego zadłużenia z tytułu finansowania projektów inwestycyjnych. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup Obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji. W przypadku trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania wzrost skali działalności Grupy Gwaranta oraz tempo osiągania niektórych celów strategicznych mogą ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą

3.16 Pogorszenie sytuacji makroekonomicznej

Działalność Grupy Gwaranta uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości (w tym od popytu inwestycyjnego, planów rozwoju przedsiębiorstw oraz popytu na nieruchomości), która z kolei jest silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w tym z tendencjami na rynku stóp procentowych. Działalność w branży deweloperskiej, poziom przychodów z takiej działalności i realizacja zysków są w dużym stopniu powiązane z ogólną koniunkturą gospodarczą, zarówno krajową, jak i międzynarodową. W przypadku wystąpienia spowolnienia czy pogorszenia sytuacji makroekonomicznej: (i) najemcy poszukują oszczędności, zmniejszenia kosztów stałych i inwestycji co bezpośrednio wpływa na chęć zmniejszenia powierzchni najmu, a co za tym idzie kosztów biura, ograniczenia lub nawet wstrzymania wydatków inwestycyjnych także w związku z ich umowami najmu, (ii) nabywcy mieszkań i lokali ograniczają aktywność inwestycyjną.

Znaczna część zadłużenia Emitenta, Gwaranta i Spółek Projektowych jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej, opartej o poziom wskaźnika WIBOR. Istotny wzrost inflacji i stóp procentowych spowoduje, że znacznie zwiększy się nominalna wysokość odsetek płaconych od zadłużenia Emitenta, Gwaranta i Spółek Projektowych.

Rynek nieruchomości cechuje się również wysoką cyklicznością. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Grupę Gwaranta była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców i najemców projektów, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów.

Negatywna sytuacja na rynkach finansowych może skutkować wprowadzeniem przez banki zaostrzonych procedur kredytowych, zwiększeniem wymaganego poziomu zabezpieczeń lub zaostrzeniem postanowień umownych, co może spowodować trudności w pozyskiwaniu finansowania przez Emitenta, Gwaranta lub inne podmioty z Grupy Gwaranta oraz trudności w pozyskiwaniu finansowania przez nabywców projektów inwestycyjnych Grupy Gwaranta.

Spowolnienie na rynku nieruchomości, wzrost inflacji i stóp procentowych, negatywna sytuacja na rynkach finansowych może istotnie wpłynąć na wielkość i termin realizacji przychodów Spółek Projektowych oraz na poziom kosztów realizacji projektów i kosztów finansowych co w efekcie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Spółek Projektowych, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

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

Realizacja projektów budowlanych wymaga zapewnienia infrastruktury, takiej jak drogi wewnętrzne, drogi miejskie czy przyłącza mediów. Możliwość ich budowy zależy od decyzji właściwych organów administracyjnych lub ustanowienia służebności na działkach w posiadaniu osób trzecich. W dużych skupiskach inwestycji, ścisłych centrach miast czy budownictwie biurowym, charakteryzującym projekty nieruchomościowe Grupy Gwaranta, istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury nastąpi opóźnienie w rozpoczęciu budowy i terminu oddania danego projektu budowlanego do użytkowania, co może mieć wpływ na zamrożenie zainwestowanego kapitału.

Ponadto, właściwe organy administracji mogą zażądać wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym, bądź też wykonania infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Ponadto, w przypadku braku zgody stron trzecich na ustanowienie służebności może zaistnieć konieczność wystąpienia na drogę sądową. Opisane przypadki mogą mieć znaczący negatywny wpływ na czas realizacji, koszty projektu, a w konsekwencji na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

Na skutek opóźnień w realizacji projektów Grupa Gwaranta może nie uzyskiwać w terminie oczekiwanych przychodów z tych projektów, a także może być narażona na zapłatę kar umownych lub innych roszczeń ze strony nabywców lub najemców projektów.

Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami

3.18 Niekorzystne zmiany w otoczeniu prawnym Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta

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

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

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji (np. zmiana poziomu minimalnego wynagrodzenia czy usunięcie limitu do naliczania składek ZUS, zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków czy tez nałożenie dodatkowych obowiązków w trakcie procesu inwestycyjnego) mogą spowodować bezpośrednie istotne zmiany dla prowadzonej działalności gospodarczej i

znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali.

W przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć sytuację niepewności co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

3.19 Niejasne przepisy podatkowe

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

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

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

Za odpowiednią uznaje się czynność, której podmiot mógłby w danych okolicznościach dokonać, jeżeli działałby rozsądnie i kierował się zgodnymi z prawem celami innymi niż osiągnięcie korzyści podatkowej sprzecznej z przedmiotem lub celem ustawy podatkowej lub jej przepisu, a sposób działania nie byłby sztuczny. Czynność odpowiednia może polegać także na zaniechaniu działania.

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

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

Korzyścią podatkową jest:

(i) niepowstanie zobowiązania podatkowego, odsunięcie w czasie powstania zobowiązania podatkowego lub obniżenie jego wysokości,

(ii) powstanie lub zawyżenie straty podatkowej;

(iii) powstanie nadpłaty lub prawa do zwrotu podatku albo zawyżenie kwoty nadpłaty lub zwrotu podatku;

(iv) brak obowiązku pobrania podatku przez płatnika, jeżeli wynika on z okoliczności wskazanych w pkt (i).

Niespójna praktyka polskich organów skarbowych oraz orzecznictwa w zakresie przepisów prawa podatkowego jest powszechnym problemem. W konsekwencji istnieje ryzyko, że polskie organy skarbowe mogą wydać nieoczekiwane decyzje w postępowaniach podatkowych, w tym z zastosowaniem GAAR w stosunku do Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta.

3.20 Kwestionowanie podstawy zwrotu VAT przez organy podatkowe

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

Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO GPW oraz z Obligacjami

3.21 Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie Kwot Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Kwoty Odsetek mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo, Warunki Emisji oraz przepisy Ustawy o Obligacjach dają Obligatariuszom prawo (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Jeżeli Emitent nie dokona wykupu Obligacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Ponadto Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, w tym wykonywania w terminie zobowiązań z Obligacji, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, w tym zobowiązania z Obligacji, będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może

zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na udziały w Emitencie. W ramach restrukturyzacji może również dojść do zmiany, zamiany lub uchylenia Poręczenia jako prawa zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

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

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

3.22 Trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta

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

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

Obrót obligacjami notowanymi w ASO GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, która może się wahać w wyniku zmian w sytuacji finansowej Emitenta lub Grupy Gwaranta, kształtowania się rynkowych stóp procentowych i innych warunków na rynku kapitałowym. Ponadto, kurs kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Emitenta, z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Grupy Gwaranta, operującego w sektorze nieruchomości budynków biurowych i biurowo-usługowych (komercyjnych), płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury ASO GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, iż osoba, która nabędzie Obligacje będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

3.24 Możliwość obniżenia rentowności Obligacji

Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Daty Emisji do Daty Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej, w szczególności związane z

pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, w szczególności dotyczącymi sektora nieruchomości budynków biurowych i biurowo-usługowych (komercyjnych), wpływającymi na działalność operacyjną Emitenta lub Grupy Gwaranta, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

3.25 Płatności z tytułu Obligacji mogą podlegać opodatkowaniu

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

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

3.26 Ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta

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

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

3.27 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, ma prawo, zgodnie z §11 Regulaminu ASO GPW, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi w następujących przypadkach:

1. na wniosek emitenta;
2. w przypadku uznania, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
3. jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi GPW, jako organizator alternatywnego systemu obrotu, może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje.

Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w pkt. 2-3 powyżej.

W przypadkach określonych przepisami prawa, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Dodatkowo, zgodnie z §12 ust. 3. Regulaminu ASO GPW, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu.

Ponadto, zgodnie z art. 78 ust 3. Ustawy o Obrocie, przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W żądaniu, wspomnianym w poprzednim zdaniu, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej. KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa powyżej, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, firma inwestycyjna prowadząca alternatywny system obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu obrotu instrumentami finansowymi, w przypadku gdy instrumenty finansowe przestaną spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. W takim wypadku firma inwestycyjna prowadząca alternatywny system obrotu informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu obrotu instrumentami finansowymi i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

3.28 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO GPW

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z §12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

1. w przypadkach określonych przepisami prawa;
2. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
3. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów; oraz
4. po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z §12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, GPW może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

1. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
2. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
3. jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu;
4. wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
5. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z Artykułem 78 ust 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

3.29 Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Emitent narażony jest na ryzyko nałożenia kary administracyjnej przez KNF za niewykonywanie lub niewłaściwe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, między innymi obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie i Ustawy o Obrocie. W szczególności, zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

Emitent podlega obowiązkom informacyjnych wynikających z MAR. Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne. W szczególności, zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 MAR, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 PLN lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 MAR (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 PLN lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 PLN, (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 PLN.

3.30 Ryzyko nałożenia kar pieniężnych na Emitenta przez GPW

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu albo nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-§ 15b, § 17-17b, jego organizator może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

1. upomnieć Emitenta,
2. nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

W przypadku, gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu albo nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w wyżej wskazanym rozdziale, GPW może nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie §17c ust.3 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 PLN.

3.31 Zmiana Warunków Emisji Obligacji pomimo sprzeciwu lub nieobecności Obligatariusza na Zgromadzeniu Obligatariuszy

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

3.32 Brak ratingu może wpływać na wycenę Obligacji na rynku wtórnym

Emitent nie będzie ubiegał się o uzyskanie ratingu Obligacji. Niewystąpienie o uzyskanie ratingu, brak możliwości uzyskania ratingu, jego cofnięcie lub zmiana może mieć wpływ na cenę Obligacji na rynku wtórnym.

3.33 Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń

Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń wykonuje we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, prawa i obowiązki wynikające z Poręczenia. W przypadku niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Zabezpieczeń, na potrzeby prowadzenia egzekucji celem odzyskania należności z Obligacji, może to skutkować mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub całkowitym brakiem ich zaspokojenia.

Wskazane powyżej Czynniki Ryzyka zostały uznane przez Emitenta za istotne dla podjęcia świadomej decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji, biorąc pod uwagę prawdopodobieństwo ich wystąpienia oraz możliwy negatywny wpływ na Obligacje. Emitent podkreśla, że brak możliwości zapłaty odsetek lub spłaty kwoty głównej Obligacji może wystąpić również z innych powodów, a czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy ryzyk związanych z Emitentem. Pomimo, że Emitent podjął działania mające na celu zniwelowanie opisanych powyżej czynników ryzyka, nie ma pewności, że środki te będą wystarczające i skuteczne. Dodatkowe ryzyka i niepewności mogą wystąpić również lub stać się bardziej istotne po dacie propozycji nabycia, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność operacyjną Emitenta w przyszłości.

4. CEL EMISJI INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH

Warunki Emisji nie zawierają celu emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach natomiast zawierają opisane poniżej ogólne ograniczenia w wydatkowaniu środków przez Spółkę z tytułu emisji Obligacji.

Z uwzględnieniem postanowień Warunków Emisji, po odliczeniu Kosztów Emisji, Emitent przeznaczy wpływy z emisji Obligacji na zabezpieczenie płatności Kwoty Odsetek za najbliższy Okres Odsetkowy, resztę środków przeznaczy natomiast na sfinansowanie Projektów Inwestycyjnych realizowanych przez Spółki Projektowe w sektorze nieruchomości, w tym poprzez:

(i) refinansowanie, w tym w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu wyemitowanych obligacji; lub

(ii) inwestycje w jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne funduszu lub funduszy inwestycyjnych, w tym funduszy inwestycyjnych zamkniętych, których wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne posiada pośrednio lub bezpośrednio Gwarant i które posiadają lub kontrolują (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe,

przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Projektów Inwestycyjnych.

5. OKREŚLENIE RODZAJU EMITOWANYCH INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH

Obligacje na okaziciela spółki Ghelamco Invest sp. z o.o. serii PS, numer ISIN: PLGHLMC00503, o oprocentowaniu zmiennym, emitowane na podstawie:

(i) art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach;

(ii) uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 9 września 2020 r.;

(iii) uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 10 września 2020 r.; oraz

(iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 10 września 2020 r.,

poprzez złożenie propozycji nabycia, o której mowa w art. 34 Ustawy o Obligacjach.

6. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach serii PS, zostanie wyemitowanych do 50.000 sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej emisji w wysokości 50.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 968 PLN (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych).

8. INFORMACJE O WYNIKACH SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE

8.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży Propozycję nabycia Obligacji udostępniono jednemu inwestorowi w dniu 14 września 2020 r. Propozycja nabycia Obligacji została przyjęta przez inwestora w tym samym dniu.

8.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Wstępny przydział Obligacji nastąpił w dniu 14 września 2020 r. Ostateczny przydział Obligacji nastąpi w Dniu Emisji.

8.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

Propozycją nabycia objętych było do 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

8.4 Stopa redukcji

Nie dotyczy.

8.5 Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji

W dniu 14 września 2020 r. Emitent wstępnie przydzielił do 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji. Informację o ostatecznej liczbie przydzielonych i wyemitowanych Obligacji Emitent poda do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w Dniu Emisji.

8.6 Cena, po jakiej Instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane)

Obligacje obejmowane były po cenie emisyjnej równej 968 PLN (słownie: dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych) za jedną Obligację.

8.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją

Oświadczenie o przyjęciu propozycji nabycia Obligacji złożył jeden inwestor. Propozycja nabycia Obligacji została skierowana do jednego inwestora.

8.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

Obligacje przydzielono jednemu inwestorowi.

8.9 Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są

podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów §4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Inwestor, któremu przydzielono Obligacje, nie jest podmiotem powiązanym z Emitentem w rozumieniu §4 ust. 6 Regulaminu ASO GPW.

8.10 Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)

Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów.

8.11 Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 121.260,00 PLN, w tym koszty:

a. przygotowania i przeprowadzenia oferty – 10.000,00 PLN,

b. wynagrodzenia subemitentów – 0 PLN,

c. sporządzenia Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa – 111.260,00 PLN,

d. promocji oferty – 0 PLN.

Koszty emisji zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz Gwaranta w miesiącach poniesienia jako koszty związane z emisją Obligacji.

9. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

9.1 Wykup Obligacji w Dacie Wykupu

Emitent zapłaci w Dacie Wykupu, tj. w dniu 25 września 2024 r. za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej, tj. 1.000 PLN (słownie: tysiąc złotych). Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Płatności z tytułu wykupu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy, którzy będą posiadali Obligacje w dniu 18 września 2024 r., zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Jeżeli Data Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dacie Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wykupione Obligacje zostaną umorzone. Z zastrzeżeniem punktów 8 (Przypadek Naruszenia Zobowiązań Emitenta) i 11 (Następstwa Wystąpienia Przypadku Naruszenia Warunków Emisji) Warunków Emisji, Kwota do Zapłaty przypadająca na Obligacje jest płatna bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariusza.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość odsetek płatnych z tytułu Obligacji może być

ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

Szczegółowe warunki wykupu zostały opisane w punktach 4.1-4.5. Warunków Emisji Obligacji.

9.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent będzie miał prawo wcześniejszego wykupu Obligacji na własne żądanie, jednak nie wcześniej niż w dniu przypadającym 2 lata po Dacie Emisji. Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji może zostać wykonane zarówno w odniesieniu do części, jak i wszystkich Obligacji, przy czym jednorazowy częściowy wcześniejszy wykup Obligacji musi objąć co najmniej 25% Obligacji. W przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje posiadane przez każdego Obligatariusza będą podlegać wykupowi proporcjonalnie do łącznej liczby posiadanych przez niego Obligacji.

Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej sumę Należności Głównej, Kwoty Odsetek oraz premii w wysokości: (i) w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na 12 miesięcy przed Datą Wykupu - 0,5% Należności Głównej lub (ii) w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na 6 miesięcy przed Datą Wykupu - 0,25% Należności Głównej.

Szczegółowe warunki wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta zostały opisane w punkcie 4.6. Warunków Emisji.

Płatności dokonywane przez Emitenta w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji na żądanie Emitenta będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW oraz za pośrednictwem KDPW.

Zgodnie z Regulacjami KDPW, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta obrót Obligacjami zostanie zawieszony począwszy od drugiego dnia roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Uprawnionych w zakresie wcześniejszego wykupu Obligacji.

9.3 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza będzie mógł nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji:

- 8 (Przypadek Naruszenia Zobowiązań Emitenta);
- 10 (Naruszenie Warunków Emisji); oraz
- 11 (Następstwa Wystąpienia Naruszenia Warunków Emisji).

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do wystąpienia z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji.

Płatności dokonywane przez Emitenta w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji na żądanie Obligatariusza będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW oraz za pośrednictwem KDPW.

9.4 Zasady naliczania i płatności Kwoty Odsetek

Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji, tj. od dnia 25 września 2020 r. (włącznie) do Daty Wykupu, w której Emitent dokona wykupu całej Należności Głównej z tytułu każdej Obligacji. W każdym Dniu Płatności Odsetek wskazanym w Tabeli nr 1 poniżej Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Uprawnionych, płatności Kwoty Odsetek. Kwoty Odsetek będą płatne z

dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Płatność Kwoty Odsetek nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Płatności Kwot Odsetek będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy, którym przysługują Obligacje w Dniu Ustalenia Uprawnionych, wskazanych z Tabeli nr 1 poniżej zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Okresy Odsetkowe

Okres odsetkowy oznacza okres od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 25 marca 2021 r. (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie).

Tabela nr 1.
Okresy Odsetkowe, Dni Ustalenia Uprawnionych oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie)/Dzień Płatności Odsetek
I	Data Emisji	18 marca 2021 r.	25 marca 2021 r.
II	25 marca 2021 r.	20 września 2021 r.	25 września 2021 r.
III	25 września 2021 r.	18 marca 2022 r.	25 marca 2022 r.
IV	25 marca 2022 r.	19 września 2022 r.	25 września 2022 r.
V	25 września 2022 r.	20 marca 2023 r.	25 marca 2023 r.
VI	25 marca 2023 r.	18 września 2023 r.	25 września 2023 r.
VII	25 września 2023 r.	18 marca 2024 r.	25 marca 2024 r.
VIII	25 marca 2024 r.	18 września 2024 r.	25 września 2024 r.

Naliczanie odsetek

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Po Dacie Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

Oprocentowanie za niepełne okresy

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), albo Daty Emisji (włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

Obliczenie Kwoty Odsetek

W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej (zdefiniowanej poniżej), Agent obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP\% \times NG \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

KO	oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy
SP	oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.7 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) Warunków Emisji
NG	oznacza Należność Główną
LD	oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym

po zaokrągleniu w górę wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

Ustalenie Stopy Procentowej

a. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o marżę wynoszącą 5%.

b. Stopa Bazowa zostanie określona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) podanej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBOR", lub każdego oficjalnego następcy tej stawki, dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego, publikowanych w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej.

c. W przypadku, gdy zgodnie z punktem (b) powyżej Monitor Rates Services Reuters nie udostępni Stopy Bazowej o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej, Stopa Bazowa będzie równa stawce referencyjnej, o której mowa w punkcie (b) powyżej, podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie lub przez inny podmiot będący administratorem w odniesieniu do tej stawki referencyjnej (w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014).

d. W przypadku, gdy Stopa Procentowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami do godziny 15:00 w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Stopa Procentowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej równej stawce WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*), lub każdego jej oficjalnego następcy dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, podanej przed Datą Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z punktem (b) powyżej, lub gdy nie będzie to możliwe - zgodnie z punktem (c) powyżej.

e. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt. a) – d). Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji z zachowaniem należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez Agenta Kalkulacyjnego działalności.

f. Agent Kalkulacyjny w zakresie dokonywanych obliczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Emitenta lub inną osobę na skutek prawidłowego określenia przez Agenta Kalkulacyjnego Stopy Procentowej zgodnie z kwotowaniami lub informacjami ze źródeł określonych w Warunkach Emisji, które to kwotowanie, lub informacja następnie okaże się nieprawidłowe.

10. WYSOKOŚĆ I FORMY EWENTUALNEGO ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIE PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA

10.1 Wysokość i forma zabezpieczenia

10.1.1. Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji, w tym Obligacje emitowane zgodnie z Warunkami Emisji, są zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) („**Poręczenie**"). Kopia Poręczenia stanowi załącznik do Noty Informacyjnej.

10.1.2. Każdy Obligatariusz jest wierzycielem z tytułu Poręczenia. Poręczenie udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 10 września 2020 r. pomiędzy Gwarantem, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji. W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie udzielił poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji, z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 90.000.000 PLN (słownie: dziewięćdziesiąt milionów złotych), obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot do Zapłaty. Dodatkowo Gwarant, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, zobowiązał się do zapłaty na rzecz posiadaczy Obligacji wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich Obligacji lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 2.000.000 PLN (słownie: dwa miliony złotych).

10.1.3. W przypadku przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta: (i) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta – nowy Gwarant najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustanowi Zabezpieczenie poprzez udzielenie Poręczenia, które stosownie do decyzji Emitenta (i) zastąpi Poręczenie ustanowione przez Granbero Holdings Limited zgodnie z pkt 10.1.1., lub (ii) stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Zabezpieczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited zgodnie z pkt 10.1.1) Zabezpieczenie poprzez udzielenie Poręczenia. W celu uniknięcia wątpliwości, w przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w pkt (i) powyżej, Granbero Holdings Limited przestanie być Gwarantem w rozumieniu Warunków Emisji.

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

10.2 Oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia i administratora zabezpieczeń

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, Poręczenie, o którym mowa w punkcie 10.1. powyżej jest udzielone przez Granbero Holdings Limited spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością założoną zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy 229 Arch. Makariou III Avenue, Meliza Court, 3105, P.O. Box 51263, 3503 Limassol, Cypr (**„Gwarant"**).

Gwarant jest zarejestrowany w cypryjskim rejestrze handlowym pod numerem: 183542.

Numer telefonu do siedziby Gwaranta: +357 25 868 000

Numer faksu do siedziby Gwaranta: + 357 25 587 871

Administratorem Zabezpieczeń jest Wojciech Pfadt, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek.

Numer telefonu do Administratora Zabezpieczeń: +48 600 349 777

Numer faksu Administratora Zabezpieczeń: +48 22 445 32 00

10.3 Poręczenia udzielone przez Gwaranta w związku z dotychczas wyemitowanymi i niewykupionymi przez Spółkę obligacjami

Seria/program	*Data emisji*	*Łączna wartość emisji pozostała do wykupu na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej*	*Poręczenie*
Program emisji do 350 mln PLN z 2016 roku (realizowany na podstawie prospektu emisyjnego) - IV Publiczny Program Emisji Obligacji			
Obligacje Serii PPJ	28.10.2016	18 550 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do maksymalnej kwoty 630.000.000 PLN wyemitowanych w ramach IV Programu Publicznych Emisji Obligacji. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PPK	09.12.2016	24 581 500 PLN	
Obligacje Serii PPL	09.12.2016	35 000 000 PLN	
Program emisji do 400 mln z 2018 roku - V Program Emisji Obligacji			
Obligacje Serii PF	28.12.2016	113 700 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach V Programu Emisji Obligacji maksymalnej kwoty 720.000.000 PLN. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN
Obligacje Serii PG	16.03.2017	145 854 000 PLN	
Obligacje serii PH	07.12.2017	42 830 000 PLN	
Obligacje Serii PI	07.12.2017	19 083 000 PLN	
Obligacje Serii PJ	15.06.2018	9 080 000 PLN	
Obligacje Serii PM	25.07.2019	30 000 000 PLN	
Obligacje Serii PN	05.08.2019	24 756 000 PLN	
Program emisji do 400 mln z 2018 roku - VI Program Emisji Obligacji			
Obligacje Serii PPM	29.03.2019	35 000 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach VI Programu Emisji Obligacji maksymalnej kwoty 720.000.000 PLN. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PPN	29.03.2019	25 000 000 PLN	
Program emisji do 400 mln z 2018 roku - VII Program Emisji Obligacji			
Obligacje Serii PK	26.02.2019	140 000 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach VII Programu Emisji Obligacji maksymalnej kwoty 720.000.000 PLN. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PL	28.03.2019	50 000 000 PLN	
Obligacje Serii PO	19.12.2019	85 000 000 PLN	
Obligacje Serii PP	30.12.2019	35 000 000 PLN	
Obligacje Serii PQ	10.01.2020	14 889 000 PLN	
Obligacje Serii PR	03.01.2020	30 000 000 PLN	
Program emisji do 350 mln z 2019 roku - VIII Program Emisji Obligacji			

Obligacje Serii PPO	09.04.2020	50 000 000	Poręczenie wierzytelności z obligacji do maksymalnej kwoty 630.000.000 PLN wyemitowanych w ramach VIII Programu Publicznych Emisji Obligacji. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PPP1	16.07.2020	75 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPP2	16.07.2020	35 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPR	31.07.2020	40 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPP3	12.08.2020	45 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPP4	12.08.2020	50 000 000 PLN	

11. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH, USTALONA NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCY O NIE WIĘCEJ NIŻ 4 MIESIĄCE UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA INSTRUMENTÓW OBJĘTYCH WNIOSKIEM ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH WNIOSKIEM

11.1 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta (z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych) na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie tj. na dzień 30 czerwca 2020 r. Propozycji Nabycia, wynosiła 1.021.379.459,31 PLN (słownie: jeden miliard dwadzieścia jeden milionów trzysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych 31/100), w tym 0 PLN zobowiązań przeterminowanych (dane niezaudytowane).

11.2 Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta

Emitent przewiduje, że do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zobowiązania Emitenta pozostawać będą na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtowały się na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji oraz że zobowiązania Emitenta w okresie do dnia całkowitego wykupu Obligacji będą dotyczyć:

(i) zobowiązań z tytułu obligacji wyemitowanych i niewykupionych przed dniem sporządzenia Noty Informacyjnej;

(ii) obligacji emitowanych przez Spółkę po Dacie Emisji, w ramach ustanawianych przez Spółkę programów emisyjnych, w tym VIII programu emisji obligacji;

(iii) zobowiązań wynikających z bieżącej działalności Emitenta (koszty administracji, siedziby, wynagrodzenia zarządu);

(iv) zobowiązań z tytułu podatków, w tym CIT.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Emitent posiada zobowiązania z tytułu następujących emisji obligacji:

A. Obligacji serii PPJ (ISIN PLGHLMC00289) na kwotę 20.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 28 października 2016 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,0% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 27 października 2020 roku.

B. Obligacji serii PPK (ISIN PLGHLMC00297) na kwotę 25.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 9 grudnia 2016 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę

w wysokości 4,0% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 9 grudnia 2020 roku.

C. Obligacji serii PPL (ISIN PLGHLMC00291) na kwotę 35.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 9 grudnia 2016 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,0% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 9 grudnia 2020 roku.

D. Obligacji serii PF (ISIN PLGHLMC00313) na kwotę 115.200.000 PLN wyemitowanych w dniu 28 grudnia 2016 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 28 grudnia 2021 roku.

E. Obligacji serii PG (ISIN PLGHLMC00339) na kwotę 147.854.000 PLN wyemitowanych w dniu 16 marca 2017 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,3% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 16 marca 2022 roku.

F. Obligacji serii PH (ISIN PLGHLMC00347) na kwotę 50.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 7 grudnia 2017 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 3,5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 7 grudnia 2020 roku.

G. Obligacji serii PI (ISIN PLGHLMC00354) na kwotę 20.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 7 grudnia 2017 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 3,6% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 7 grudnia 2021 roku.

H. Obligacji serii PJ (ISIN PLGHLMC00362) na kwotę 9.080.000 PLN wyemitowanych w dniu 15 czerwca 2018 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 3,65% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 15 czerwca 2021 roku.

I. Obligacji serii PM (ISIN PLGHLMC00404) na kwotę 30.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 25 lipca 2019 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,25% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 25 lipca 2022 roku.

J. Obligacji serii PN (ISIN PLGHLMC00412) na kwotę 24.756.000 PLN wyemitowanych w dniu 5 sierpnia 2019 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,25% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 5 sierpnia 2022 roku.

K. Obligacji serii PPM (ISIN PLGHLMC00321) na kwotę 35.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 29 marca 2019 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,25% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 29 marca 2022 roku.

L. Obligacji serii PPN (ISIN PLGHLMC00388) na kwotę 25.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 29 marca 2019 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę

w wysokości 4,25% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 29 marca 2022 roku.

M. Obligacji serii PK (ISIN PLGHLMC00370) na kwotę 140.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 26 lutego 2019 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,50% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 28 lutego 2022 roku.

N. Obligacji serii PL (ISIN PLGHLMC00396) na kwotę 50.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 28 marca 2019 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,50% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 28 marca 2022 roku.

O. Obligacji serii PO (ISIN PLGHLMC00420) na kwotę 85.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 19 grudnia 2019 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,50% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 19 czerwca 2023 roku.

P. Obligacji serii PP (ISIN PLGHLMC00438) na kwotę 35.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 30 grudnia 2019 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,35% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 19 czerwca 2023 roku.

Q. Obligacji serii PQ (ISIN PLGHLMC00453) na kwotę 14.889.000 PLN wyemitowanych w dniu 10 stycznia 2020 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,35% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 19 czerwca 2023 roku.

R. Obligacji serii PR (ISIN PLGHLMC00446) na kwotę 30.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 3 stycznia 2020 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,50% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 19 czerwca 2023 roku.

S. Obligacji serii PPO (ISIN PLGHLMC00461) na kwotę 50.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 8 kwietnia 2020 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,30% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 7 października 2023 roku.

T. Obligacji serii PPP1 (ISIN PLGHLMC00479) na kwotę 75.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 16 lipca 2020 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o stałą stopę w wysokości 6,10% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 15 stycznia 2024 roku.

U. Obligacji serii PPP2 (ISIN PLGHLMC00479) na kwotę 35.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 16 lipca 2020 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o stałą stopę w wysokości 6,10% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 15 stycznia 2024 roku.

V. Obligacji serii PPP3 (ISIN PLGHLMC00479) na kwotę 45.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 12 sierpnia 2020 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o stałą stopę w wysokości 6,10% w skali roku. Kupon jest płatny w

okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 15 stycznia 2024 roku.

W. Obligacji serii PPP4 (ISIN PLGHLMC00479) na kwotę 50.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 12 sierpnia 2020 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o stałą stopę w wysokości 6,10% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 15 stycznia 2024 roku.

X. Obligacji serii PPR (ISIN PLGHLMC00487) na kwotę 40.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 31 lipca 2020 roku. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 5,00% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 15 stycznia 2024 roku.

12. DANE UMOŻLIWIAJĄCE POTENCJALNYM NABYWCOM DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH ORIENTACJĘ W EFEKTACH PRZEDSIĘWZIĘCIA, KTÓRE MA BYĆ SFINANSOWANE Z EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, ORAZ ZDOLNOŚĆ EMITENTA DO WYWIĄZYWANIA SIĘ Z ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH, JEŻELI PRZEDSIĘWZIĘCIE JEST OKREŚLONE

Nie dotyczy, gdyż przedsięwzięcie nie zostało określone.

13. OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO DŁUŻNYM INSTRUMENTOM FINANSOWYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH

Nie dotyczy.

14. ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI ŚWIADCZENIA NIEPIENIĘŻNEGO NA ŚWIADCZENIE PIENIĘŻNE

Z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługują tylko świadczenia pieniężne.

15. W PRZYPADKU USTANOWIENIA JAKIEJKOLWIEK FORMY ZASTAWU LUB HIPOTEKI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH - WYCENA PRZEDMIOTU ZASTAWU LUB HIPOTEKI DOKONANĄ PRZEZ UPRAWNIONEGO BIEGŁEGO

Obligacje nie są zabezpieczone w formie zastawu lub hipoteki.

16. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE: (A) LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA, KTÓRA PRZYSŁUGIWAŁABY Z OBJĘTYCH AKCJI, (B) OGÓLNA LICZBA GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA.

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje.

17. W PRZYPADKU EMISJI OBLIGACJI Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA: (A) LICZBA AKCJI PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNĄ OBLIGACJĘ, (B) CENA EMISYJNA AKCJI LUB SPOSÓB JEJ USTALENIA, (C) TERMINY, OD KTÓRYCH PRZYSŁUGUJĄ I WYGASAJĄ PRAWA OBLIGATARIUSZY DO NABYCIA TYCH AKCJI.

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

18. OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, ŻE WEDŁUG NIEGO JEGO AKTYWA OBROTOWE WYSTARCZAJĄ DO POKRYCIA JEGO BIEŻĄCYCH POTRZEB, TO JEST POTRZEB W OKRESIE 12 MIESIĘCY OD DNIA SPORZĄDZENIA NOTY INFORMACYJNEJ, A JEŚLI NIE - WSKAZANIE W JAKI SPOSÓB ZAMIERZA ZAPEWNIĆ POTRZEBNE DODATKOWO AKTYWA OBROTOWE

W ocenie Emitenta, aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

Załączniki:

1. Informacja elektroniczna odpowiadająca aktualnemu odpisowi z rejestru właściwego dla Emitenta.
2. Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta.
3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji instrumentów dłużnych objętych Notą Informacyjną.
4. Kopia Warunków Emisji.
5. Kopia Poręczenia.
6. Kopia umowy o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń.
7. Definicje i objaśnienia skrótów.

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 14.09.2020 godz. 08:28:02

Numer KRS: 0000185773

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		05.01.2004		
Ostatni wpis	Numer wpisu	50	Data dokonania wpisu	08.07.2020
	Sygnatura akt	RDF/220794/20/39		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 015623181, NIP: 5213277751
3.Firma, pod którą spółka działa	GHELAMCO INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
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?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PLAC EUROPEJSKI, nr 1, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-844, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	------
4.Adres strony internetowej	------

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o umowie

1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	10.12.2003 R., NOTARIUSZ ROBERT SIELSKI, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. MARSZAŁKOWSKIEJ 55/73 LOK. 33, REP. A NR 19216/2003
	2	14.02.2011R, ROBERT SIELSKI, NOTARIUSZ W WARSZAWIE, REP A 1732/2011, ZMIANA: § 7 UST. 1, TEKST JEDNOLITY
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 20 KWIETNIA 2011, REPERTORIUM A NR 5605/2011, KANCELARIA NOTARIALNA JANUSZ RUDNICKI, ROBERT SIELSKI, MAŁGORZATA BARTOSIEWICZ-WLAZŁO NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, ASESOR NOTARIALNY MARTA ZABIELSKA ZMIANA § 2
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 LISTOPADA 2012 ROKU, REP. A NR 16587/2012, NOTARIUSZ ROBERT SIELSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO PARAGRAFY 8 I 9
	5	AKT NOTARIALNY 13.11.2015 ROKU, REP. A NR 14993/2015, NOTARIUSZ ROBERT SIELSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIENIONY UST. 1 § 7, ZMIENIONY AKTEM NOTARIALNYM Z DNIA 14.12.2015 ROKU, REP. A NR 16947/2015, ZMIENIONO UST. 1 W § 7
	6	05.04.2018R., REP.A NR 4250/2018, SPROSTOWANY DNIA 11.04.2018R. REP.A NR 4463/2018, NOTARIUSZ W WARSZAWIE ROBERT SIELSKI; UCHYLONO CAŁĄ DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO SPÓŁKI I PRZYJĘTO NOWY TEKST JEDNOLITY AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO SPÓŁKI.
	7	AKT NOTARIALNY Z DNIA 05.06.2018 ZA REPERTORIUM A NR 6409/2018 KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. MARSZAŁKOWSKA 55/73 LOK. 33, 00-676 WARSZAWA, NOTARIUSZ ROBERT SIELSKI, PARAGRAFY ZMIENIONE: USTĘP 1 W § 23

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-------
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GRANBERO HOLDINGS LIMITED
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	---
	4.Numer KRS	----------
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	50.300 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 25.150.000,00 ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	25 150 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		KAŻDY CZŁONEK ZARZADU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	VAN DER TOOLEN
	2.Imiona	JEROEN
	3.Numer PESEL/REGON	72032518479
	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	JUKIEL
	2.Imiona	JAROSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	69041316550
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KRAWCZYK NASIŁOWSKA
	2.Imiona	JOANNA
	3.Numer PESEL/REGON	74092303347
	4.Numer KRS	****

	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZAGÓRSKI
	2.Imiona	JAROSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON	69031803572
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
5	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WOŹNIAK
	2.Imiona	DAMIAN
	3.Numer PESEL/REGON	76080914737
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
6	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	NEUVILLE
	2.Imiona	ARNOLD ROGER
	3.Numer PESEL/REGON	67071515156
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK 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	PANNIER
		2.Imiona	PHILIPPE
		3.Numer PESEL	---
	2	1.Nazwisko	SAVVIDES
		2.Imiona	FRIXOS
		3.Numer PESEL	---
	3	1.Nazwisko	MYJAK
		2.Imiona	JAROSŁAW

	3.Numer PESEL	55031303532
4	1.Nazwisko	SŁOMKA GOŁĘBIOWSKA
	2.Imiona	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL	76082402520

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	2	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	3	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE

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	12.07.2005	2004
	2	17.07.2006	2005
	3	10.07.2007	2006
	4	09.05.2008	2007
	5	08.07.2009	2008
	6	08.07.2010	2009
	7	10.05.2011	2010
	8	29.03.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	9	12.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	10	08.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	13.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	09.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	27.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	10.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	08.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2004
	2	*****	2005
	3	*****	2006
	4	*****	2007
	5	*****	2008
	6	*****	2009
	7	*****	2010
	8	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	9	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	2004
	2	*****	2005
	3	*****	2006
	4	*****	2007
	5	*****	2008
	6	*****	2009
	7	*****	2010
	8	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	9	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	*****	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	31.12.2004

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 spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

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 14.09.2020
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

Janusz Rudnicki, Robert Sielski
Notariusze Spółka Cywilna
00-676 Warszawa ul. Marszałkowska 55/73 lok. 33
tel. 22 629 25 41, 22 629 85 21, fax 22 628 65 92

WYPIS

Repertorium A nr 6409/2018

AKT NOTARIALNY

Dnia piątego czerwca roku dwa tysiące osiemnastego (05.06.2018) ja, Robert Sielski, notariusz w Warszawie, przybyły z Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Marszałkowskiej nr 55/73, lokal nr 33, przybyły do budynku położonego w Warszawie przy placu Europejskim 1, sporządziłem protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą **GHELAMCO INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 00-844 Warszawa, plac Europejski nr 1, REGON: 015623181, NIP: 5213277751, kapitał zakładowy 25.150.000,00 zł), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000185773 (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy) – zwanej dalej również **„Spółką"**. ----------

Przy akcie okazano wydruk komputerowy obejmujący informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców tej Spółki – stan na dzień 5 czerwca 2018 roku.---------

PROTOKÓŁ

Zgromadzenie Wspólników otworzyła Pani Karolina Krawczyk, która oświadczyła, że: --------

1) w dniu dzisiejszym, to jest 5 czerwca 2018 roku, w budynku położonym w Warszawie przy placu Europejskim 1, odbywa się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą GHELAMCO INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------
2) działa jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz jedynego wspólnika Spółki, to jest spółki pod firmą GRANBERO HOLDINGS LIMITED z siedzibą w Limassol, Cypr (adres: Meliza Court, 229 Arch. Makarios III Ave, 3105 P.O. Box 51263, 3503), posiadającej 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, to jest 50.300 udziałów dających 50.300 głosów na Zgromadzeniu Wspólników - na podstawie okazanego pełnomocnictwa, udzielonego jej dnia 29 marca 2018 roku, przez Dyrektora Evę Agathangelou, której podpis w tym dniu poświadczył Christoforos Dianellos, urzędnik poświadczający w

Za zgodność z oryginałem

Limassol (Cypr), którego to podpis dnia 30 marca 2018 roku poświadczył Solonas Koulountis, urzędnik okręgowy w Limassol (Cypr), opatrzonego klauzulą apostille w dniu 30 marca 2018 roku, za nr Lm MJPO No. 31778/18, ----------

3) nie zachodzą w stosunku do niej okoliczności wymienione w art. 243 § 3 i § 4 kodeksu spółek handlowych, ----------
4) objęła przewodniczenie na niniejszym Zgromadzeniu, ----------
5) działając na podstawie art. 156 kodeksu spółek handlowych wykonuje uprawnienia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą GHELAMCO INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i w związku z tym postanawia podjąć następujące uchwały: ----------

UCHWAŁA Nr 1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia zmienić ustęp 1 w § 23 Aktu Założycielskiego Spółki poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: ----------

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

Przewodnicząca oświadczyła, iż wobec faktu, że za uchwałą oddano 50.300 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta) głosów, uchwała została podjęta jednogłośnie.----------

UCHWAŁA Nr 2

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia przyjąć tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki uwzględniający zmianę wprowadzoną powyższą uchwałą nr 1 w następującym brzmieniu: ----------

„AKT ZAŁOŻYCIELSKI
SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§ 1. Philippe Pannier niniejszym aktem zawiązuje spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej „Spółką".----------

§ 2. Spółka będzie prowadzona pod firmą GHELAMCO INVEST Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego. ----------

Jarosław Tuki
CZŁONEK ZA

Za zgodność z oryginałem

§ 3. Siedzibą Spółki jest Warszawa. ----------

§ 4. Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej oraz zagranica. ----------

§ 5. Spółka może działać we wszelkich powiązaniach organizacyjnoprawnych dozwolonych przez obowiązujące przepisy prawa; między innymi może tworzyć oddziały, filie, przedstawicielstwa oraz inne placówki, a także przystępować do innych spółek w kraju i za granicą. ----------

§ 6. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. ----------

§ 7.1. Wyłącznym przedmiotem działalności Spółki jest: ----------

1) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z), ----------
2) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.99.Z). ----------
3) Pozostałe pośrednictwo pieniężne (PKD 64.19.Z), ----------
4) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z). ----------

§ 8.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 25.150.000,00 (dwadzieścia pięć milionów sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 50.300 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy. Każdy Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział. ----------

2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych dokonane w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia roku 2020 (dwa tysiące dwudziestego) nie stanowi zmiany aktu założycielskiego Spółki. ----------

§ 9. Wszystkie 50.300 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta) udziałów objęła spółka pod firmą: GRANBERO HOLDINGS LIMITED z siedzibą w Limassol, Cypr i pokryła je w całości wkładem pieniężnym. ----------

§ 10. Uchwałą zgromadzenie wspólników może zobowiązać wspólników do dokonania dopłat do wysokości 1.000 (jeden tysiąc)-krotnej wartości udziałów. ----------

§ 11. Zastawienie udziałów wymaga zgody zgromadzenia wspólników podjętej większością 2/3 głosów oddanych. ----------

§ 12.1. W przypadku sprzedaży udziałów, wspólnikom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa, z wyjątkiem, gdy wspólnik sprzedaje swoje udziały na rzecz podmiotu, w którym wspólnik ten posiada pośrednio lub bezpośrednio powyżej 50 % udziałów lub akcji.

2. W przypadku skorzystania z prawa pierwszeństwa, sprzedaż następuje po cenie ustalonej między wspólnikiem a nabywcą udziałów. W tym przypadku zbycie udziałów musi być

Jarosław Ju... CZŁONEK ...

Za zgodność z oryginałem

poprzedzone pisemnym zawiadomieniem uprawnionych z tytułu pierwszeństwa, którzy z tego prawa mogą skorzystać w terminie czternastu dni od dnia ich zawiadomienia. ----------

§ 13. Wspólnicy mają prawo do udziału w czystym zysku przeznaczonym do podziału przez Zgromadzenie Wspólników proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Zarząd Spółki może dokonywać wypłaty zaliczek na poczet dywidendy. ----------

Zgromadzenie Wspólników może w szczególności wyłączyć zysk od podziału w całości lub w części i przeznaczyć go na określony przez Zgromadzenie cel. ----------

§ 14. Spółka może tworzyć z odpisów z zysku fundusze celowe, a w szczególności rezerwowy. Fundusze tworzone będą w miarę potrzeby na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników. ----------

§ 15. Udział Wspólnika może być umorzony na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników. Umorzenie może nastąpić z czystego zysku lub w drodze obniżenia kapitału zakładowego. Spółka może nabywać własne udziały w celu ich umorzenia. ----------

§ 16. Organami Spółki są: ----------

a) Zgromadzenie Wspólników, ----------

b) Rada Nadzorcza, ----------

c) Zarząd Spółki. ----------

§ 17.1. Zgromadzenie Wspólników może być zwyczajne i nadzwyczajne. Zgromadzenie Zwyczajne zwołuje się raz do roku, w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.

2. Zgromadzenie Nadzwyczajne zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek wspólników posiadających przynajmniej 1/10 (jedną dziesiątą) kapitału zakładowego. ----------

§ 18. Każdy ze wspólników ma prawo uczestniczyć w zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. ----------

§ 19. Uchwały Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, o ile kodeks spółek handlowych lub niniejszy akt nie przewidują warunków surowszych. Na każdy udział przypada jeden głos. ----------

§ 20.1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie. ----------

2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na czas nieokreślony. ----------

3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w razie jego śmierci, rezygnacji, odwołania, bądź upływu kadencji. ----------

4. Członkowie Rady Nadzorczej są obowiązani do wskazania Spółce, w formie pisemnej, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich wyboru na członka Rady Nadzorczej, adresów do

Jarosław Jan
CZŁONEK ZAR

Za zgodność z oryginałem

doręczeń oraz adresów poczty elektronicznej, na które mają być kierowane do nich zaproszenia na posiedzenia Rady Nadzorczej oraz inne pisma związane z działalnością Rady Nadzorczej. ----------

5. Każdy z członków Rady Nadzorczej jest obowiązany do niezwłocznego zaktualizowania danych, o których mowa w ust. 4 powyżej, w formie pisemnej, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zaistnienia zmiany.----------

6. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej trzy razy w roku obrotowym.----------

§ 21. Przewodniczącego Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza ze swojego grona. ----------

§ 22.1. Rada Nadzorcza może uchwalić swój regulamin. ----------

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej z własnej inicjatywy, na pisemny wniosek Zarządu lub na żądanie któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej. ----------

3. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej powinno nastąpić nie później niż w terminie 2 (dwóch) tygodni od daty złożenia wniosku lub żądania, o którym mowa w ustępie 2 powyżej. Jeżeli posiedzenie Rady Nadzorczej nie zostanie zwołane w powyższym terminie, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad. ----------

4. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej, zawierające datę, miejsce i proponowany porządek obrad powinno zostać wysłane listami poleconymi co najmniej na 2 (dwa) tygodnie przed planowanym dniem posiedzenia Rady Nadzorczej. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad nie można podjąć, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu. ----------

5. Posiedzenie Rady Nadzorczej może odbyć się bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia i potwierdzą ją w formie pisemnej lub złożą podpisy na liście obecności. ----------

6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu z głosem doradczym.----------

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

2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.----------

Jarosław M. CZŁONEK ZARZĄDU

Za zgodność z oryginałem

3. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. ----------

4. Członek Rady Nadzorczej może brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. ----------

5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym przy użyciu telekonferencji. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.----------

6. Podejmowanie uchwał w trybie określonym w ust. 4 i 5 powyżej nie dotyczy wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej.----------

§ 24.1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. ----------

2. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu spółek handlowych do kompetencji Rady Nadzorczej należy: ----------

a) powoływanie i odwoływanie członków komitetu audytu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dnia 2017.06.06) oraz ustalenie regulaminu jego funkcjonowania. Członkowie komitetu audytu mogą zostać powołani również spośród członków Rady Nadzorczej. Przy wyborze członków komitetu audytu Rada Nadzorcza bierze pod uwagę kompetencje i doświadczenie kandydatów w zakresie spraw, którymi zajmuje się komitet. W skład komitetu audytu wchodzi przynajmniej trzech członków. Większość członków komitetu audytu, w tym przewodniczący powinni spełniać kryteria niezależności od Spółki w rozumieniu i zgodnie z wymogami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dnia 2017.06.06); ----------

b) ustalanie zasad oraz wysokości wynagrodzenia członków Zarządu;----------

c) udzielanie zgody Zarządowi na wypłatę zaliczek na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego; ----------

d) reprezentowanie Spółki w umowie lub sporze z członkiem Zarządu; ----------

e) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki;

f) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej. ----------

§25. W przypadku delegowania członka Rady Nadzorczej do wykonywania funkcji członka

Jarosław Juki
CZŁONEK ZA

Za zgodność z oryginałem

Zarządu, zawieszeniu ulega jego mandat w Radzie Nadzorczej i prawo do wynagrodzenia. Z tytułu wykonywania funkcji członka Zarządu delegowanemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje odrębne wynagrodzenie określone w uchwale Rady Nadzorczej. ----------

§26. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie oraz zwrot kosztów z tytułu pełnionych funkcji na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia. ----------

§27.1. Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej liczby członków. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do zakresu działalności Zarządu należą wszelkie sprawy nie zastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej. ------

2. Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie. ----------

3. Członka Zarządu powołuje się na czas nieoznaczony, a jego mandat wygasa chwilą jego odwołania, śmierci lub rezygnacji. ----------

4. Nie jest wymagana uchwała zgromadzenia wspólników na rozporządzanie prawem lub zaciąganie zobowiązań do świadczenia o wartości do 2.500.000,00,- (dwa miliony pięćset tysięcy) złotych, z wyjątkiem zobowiązań polegających na zaciąganiu kredytów i pożyczek bankowych. Przepis art. 230 kodeksu spółek handlowych jest wyłączony w tym zakresie. ------

§ 28.1. Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników lub w innych przypadkach wskazanych przez przepisy prawa. ----------

2. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. ----------

3. Likwidatorami są członkowie Zarządu. ----------

4. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji". ----------

§ 29. Rok obrotowy kończy się 31 grudnia. ----------

§ 30. Pismem przeznaczonym do ogłoszeń Spółki jest Monitor Sądowy i Gospodarczy. --------

§ 31. W sprawach nie uregulowanych niniejszym aktem mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa, w szczególności kodeksu spółek handlowych."----------

Przewodnicząca oświadczyła, iż wobec faktu, że za uchwałą oddano 50.300 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta) głosów, uchwała została podjęta jednogłośnie.----------

Na tym Przewodnicząca zamknęła Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą GHELAMCO INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.----------

Do aktu załączono listę obecności.----------

Jarosław Tr... CZŁONEK ZARZĄDU

Za zgodność z oryginałem

Notariusz pouczył Przewodniczącą o: art. 110a, art. 112§ 3 i art. 92a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie, a w szczególności o art. 92a § 2 tej ustawy, zgodnie z którym „niezwłocznie po sporządzeniu aktu notarialnego zawierającego w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlegającego złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego notariusz umieszcza jego elektroniczny wypis w Repozytorium. Notariusz opatruje wypis kwalifikowanym podpisem elektronicznym. ----------

Tożsamość Przewodniczącej – Pani Karoliny Krawczyk, zamieszkałej pod adresem: , stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego nr , wydanego z terminem ważności do dnia roku, PESEL: . ----------

Wypisy tego aktu mogą być wydawane Wspólnikom i Spółce. ----------

Koszty tego aktu ponosi Spółka. ----------

Opłaty:----------

- taksę notarialną (§ 9 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 272) ----------700,00 zł

(siedemset złotych) ----------

- 23% podatku od towarów i usług od taksy notarialnej (art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1221 ze zm.) ----------161,00 zł

(sto sześćdziesiąt jeden złotych)----------

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano z uwagi iż czynność dokonywana niniejszym aktem nie powoduje podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.----------

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. ----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu właściwe podpisy.

Jarosław J. CZŁONEK ZN

Za zgodność z oryginałem

Repertorium A Nr 6411/2018
Wypis niniejszy wydano dla strony
Pobrano:
1) Wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2018 poz. 272) 48,00 zł
2) podatek od towarów i usług według stawki 23% na podstawie art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm.) 11,04 zł
Warszawa, dnia 05 czerwca 2018 roku.

Robert Sielski
notariusz

Jarosław Ju[illegible]
CZŁONEK ZA[illegible]
Za zgodność z oryginałem

UCHWAŁA ZARZĄDU

GHELAMCO INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Z DNIA 10 WRZEŚNIA 2020 R.

w sprawie: emisji obligacji serii PS.

§1

Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr 185773 („**Spółka**"), działając na podstawie art. 201 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych oraz §27 ust. 1 Umowy Spółki:

(a) postanawia o emisji przez Spółkę 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji na okaziciela serii PS („**Obligacje**"); oraz

(b) wyraża zgodę na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji oraz związanych z ofertą Obligacji.

Warunki emisji Obligacji zostały określone w §2 poniżej oraz w szczegółowych warunkach emisji Obligacji („**Warunki Emisji**").

§2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

RESOLUTION OF THE MANAGEMENT BOARD

OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW

OF SEPTEMBER 10, 2020

on: the issue of series PS bonds.

§1

Ghelamco Invest sp. z o. o., with its registered office in Warsaw, recorded in the business register of the National Court Register kept by the District Court for the Capital City of Warsaw in Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under no. 185773 (the "**Company**"), acting pursuant to Art. 201 §1 of the Act dated September 15, 2000 – Commercial Companies Code and §27.1 of the Company's Articles of Association:

(a) resolves that the Company will issue 50,000 (fifty thousand) series PS bearer bonds (the "**Bonds**"); and

(b) consents to the Company incurring obligations under the Bonds and related to the offering of the Bonds.

The terms and conditions of the Bonds are specified in §2 below and in the detailed terms and conditions of the Bonds (the "**Terms and Conditions**").

§2

The Bonds will be issued pursuant to the following conditions:

Jarosław Jolkiewicz
CZŁONEK ZARZĄDU

(a) Obligacje będą emitowane na podstawie: (i) art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, bez obowiązku opublikowania prospektu zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, lub jakiegokolwiek innego dokumentu ofertowego; (ii) uchwały jedynego wspólnika Spółki, Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Cypr („**Wspólnik**"), z dnia 9 września 2020 r. lub około tej daty, (iii) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 10 września 2020 r. lub około tej daty; oraz (iv) niniejszej uchwały Zarządu Spółki;

(a) the Bonds will be issued under: (i) Art. 33.2 of the Act on Bonds dated January 15, 2015, without an obligation to publish a prospectus in accordance with Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, or any other offering document; (ii) the resolution of the Company's sole shareholder, Granbero Holdings Limited with its registered office in Limassol, Cyprus (the "**Shareholder**"), dated September 9, 2020, or about that date; (iii) resolution of the Company's Supervisory Board dated September 10, 2020, or about that date; and (iv) this resolution of the Company's Management Board;

(b) Spółka wyemituje 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych);

(b) the Company shall issue 50,000 (fifty thousand) Bonds, with a nominal value PLN 1,000 (one thousand zlotys) each, and a total nominal value of PLN 50,000,000 (fifty million zlotys);

(c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie wynosić 968 PLN (dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych);

(c) the issue price of each Bond will be equal to PLN 968 (nine hundred sixty eight zlotys);

(d) każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji będzie zdematerializowanym papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii;

(d) each Bond issued in accordance with the Terms and Conditions, will be a dematerialized bearer security issued in series;

(e) dniem emisji Obligacji będzie 25 września 2020 r. lub dzień przypadający około tej daty;

(e) the Bonds' issue date will be September 25, 2020, or a day about that date;

(f) terminem wykupu Obligacji 25 września 2024 r. (z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu na zasadach określonych w Warunkach Emisji);

(f) the Bonds' maturity date will be September 25, 2024 (but it will be possible to redeem them early in accordance with the Terms and Conditions);

(g) Obligacje zostaną zdematerializowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**") oraz wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („**Catalyst**") prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**");

(g) the Bonds will be dematerialized in the securities deposit maintained by the National Depository for Securities (Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.; the "**NDS**") and introduced to trading on the Catalyst alternative trading system („**Catalyst**") operated by the Warsaw Stock Exchange (Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.; the "**WSE**");

Jarosław Jubiel
CZŁONEK ZARZĄDU

(h) świadczenia Spółki z tytułu Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania, przy czym Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, która będzie wynosiła WIBOR6M plus marża w wysokości 5%;

(i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Wspólnika (lub inny podmiot, na którego w przyszłości zostaną skutecznie przeniesione aktywa Spółki na zasadach określonych w Warunkach Emisji);

(j) Obligacje będą oznaczone numerem serii PS wskazanym w Warunkach Emisji; oraz

(k) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.

§3

Zarząd Spółki upoważnia Jarosława Jukiela, pełniącego funkcję członka Zarządu Spółki, do samodzielnego podejmowania w imieniu Spółki wszelkich działań niezbędnych do emisji Obligacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale, ich dematerializacji oraz wprowadzenia do obrotu na Catalyst, a w szczególności do:

(a) ustalenia i podpisania Warunków Emisji, a w szczególności do ustalenia i przyjęcia w Warunkach Emisji terminu emisji Obligacji, terminu zapadalności i stopy oprocentowania emitowanych Obligacji, oraz innych parametrów Obligacji zgodnie z niniejszą uchwałą;

(b) zawarcia oraz wykonania umowy o ustanowienie administratora zabezpieczeń z Wojciechem Pfadt, jako administratorem zabezpieczeń, w związku z emisją Obligacji;

(c) zawarcia umowy o rejestrację Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW;

(d) sporządzenia oraz złożenia na GPW noty informacyjnej oraz wszelkich innych dokumentów wymaganych prawem lub regulaminami wewnętrznymi Catalyst w związku z wprowadzeniem oraz notowaniem Obligacji na Catalyst oraz ustaleniem pierwszego dnia notowań;

(h) the benefits provided by the Company under the Bonds will be only pecuniary and will involve the payment of the nominal value and interest, with the Bonds bearing interest at a floating rate of WIBOR6M plus margin equal to 5%;

(i) the Bonds will be secured by a surety provided by the Shareholder (or another entity to which the Company's assets will be effectively transferred in the future under the principles specified in the Terms and Conditions);

(j) the Bonds will be labelled with the series PS indicated in the Terms and Conditions; and

(k) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful.

§3

The Company's Management Board authorizes Jarosław Jukiel, acting as the member of the Company's Management Board, to act independently on behalf of the Company in all actions necessary to issue the Bonds under the terms and conditions set forth in this resolution, their dematerialization and introduction to trading on the Catalyst, and in particular to:

(a) establish and adopt the Terms and Conditions, and in particular to establish and adopt in the Terms and Conditions the timeframe of the issuance of the Bonds, and the maturity date and rate of interest on the Bonds, and the other Bonds' parameters in accordance with this resolution;

(b) conclude and execute the agreement on appointment of the security interest administrator with Wojciech Pfadt, as security interest administrator, in connection with the issuance of the Bonds;

(c) conclude an agreement on registration of the Bonds in the securities deposit maintained by the NDS;

(d) draw up and submit to the WSE an information note and any other documents required by law and the internal regulations of the Catalyst in connection with the introduction and listing of the Bonds on the Catalyst and the determination of the first day of listing;

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

(e) podejmowania wszelkich innych czynności niezbędnych do przyjęcia lub zmiany dokumentacji związanej z emisją, oferowaniem, dematerializacją, wprowadzeniem do obrotu oraz notowaniem Obligacji na Catalyst; oraz

(f) udzielania dalszych pełnomocnictw do dokonywania wymaganych czynności w związku z emisją Obligacji, ich oferowaniem, dematerializacją, wprowadzeniem do obrotu i notowaniem na Catalyst.

§4

W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy polską a angielską wersją językową niniejszej uchwały wiążąca będzie wersja polska.

§5

Niniejsza uchwała staje się skuteczna z chwilą jej podjęcia.

Podpisy na następnych stronach:

(e) take any other actions necessary for the adoption or amendment of the documentation related to the issuance, offering, dematerialization, introduction and listing of the Bonds on the Catalyst; and

(f) grant further powers of attorney to carry out the required actions in connection with the issuance of the Bonds, offering, dematerialization, introduction to trading and listing the Bonds on the Catalyst.

§4

In case of any discrepancies between the Polish and English language version of this resolution, the Polish version shall prevail.

§5

This resolution becomes effective upon its adoption.

Signature page follow:

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

ZARZĄD GHELAMCO INVEST SP. Z O.O. /
MANAGEMENT BOARD OF GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu /
President of the Management Board

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu /
Member of the Management Board

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu /
Member of the Management Board

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu /
Member of the Management Board

Damian Woźniak
Członek Zarządu /
Member of the Management Board

Arnold Neuville
Członek Zarządu /
Member of the Management Board

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

UCHWAŁA
RADY NADZORCZEJ

GHELAMCO INVEST SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Z DNIA 10 WRZEŚNIA 2020 R.

w sprawie: wyrażenia zgody na emisję przez Spółkę obligacji serii PS.

§1

Rada Nadzorcza Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr 185773 („**Spółka**"), działając na podstawie art. 222 §4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych oraz §23 ust. 5 Umowy Spółki, postanawia wyrazić zgodę na emisję przez Spółkę obligacji serii PS o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych) („**Obligacje**"), na warunkach określonych w §2 poniżej oraz wyraża zgodę, na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji**") zostaną ustalone w odrębnej uchwale Zarządu Spółki.

RESOLUTION
OF THE SUPERVISORY BOARD OF

GHELAMCO INVEST SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW

OF SEPTEMBER 10, 2020

on: consent to the Company's issuance of the series PS bonds.

§1

Supervisory Board of Ghelamco Invest sp. z o. o. with its registered office in Warsaw, recorded in the business register of the National Court Register kept by the District Court for the City of Warsaw in Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under no. 185773 (the "**Company**"), acting pursuant to Art. 222 §4 of the Act dated September 15, 2000 – Commercial Companies Code and §23.5 of the Company's Articles of Association, resolves to give its consent for the Company issuing series PS bonds with a total nominal value of PLN 50,000,000 (fifty million złotys) (the "**Bonds**"), pursuant to the terms and conditions set out in §2 below and consents to the Company's incurring obligations under the Bonds.

The detailed terms and conditions of the Bonds (the "**Terms and Conditions**") will be determined by a separate resolution of the Company's Management Board.

Jarosław Jubiel
CZŁONEK ZARZĄDU

§2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

(a) Obligacje będą emitowane na podstawie: (i) art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, bez obowiązku opublikowania prospektu zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, lub jakiegokolwiek innego dokumentu ofertowego; (ii) uchwały jedynego wspólnika Spółki, Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Cypr („**Wspólnik**"), z dnia 9 września 2020 r. lub około tej daty, (iii) uchwały Zarządu Spółki z dnia 10 września 2020 r. lub około tej daty; oraz (iv) niniejszej uchwały Rady Nadzorczej Spółki;

(b) Spółka wyemituje 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych);

(c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie wynosić 968 PLN (dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych);

(d) każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji będzie zdematerializowanym papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii;

(e) dniem emisji Obligacji będzie 25 września 2020 r. lub dzień przypadający około tej daty;

(f) terminem wykupu Obligacji 25 września 2024 r. (z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu na zasadach określonych w Warunkach Emisji);

(g) Obligacje zostaną zdematerializowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („**Catalyst**") prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

§2

The Bonds will be issued pursuant to the following conditions:

(a) the Bonds will be issued under: (i) Art. 33.2 of the Act on Bonds dated January 15, 2015, without an obligation to publish a prospectus in accordance with Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, or any other offering document; (ii) the resolution of the Company's sole shareholder, Granbero Holdings Limited with its registered office in Limassol, Cyprus (the "**Shareholder**"), dated September 9, 2020, or about that date; (iii) resolution of the Company's Management Board dated September 10, 2020, or about that date; and (iv) this resolution of the Company's Supervisory Board;

(b) the Company shall issue 50,000 (fifity thousand) Bonds, with a nominal value PLN 1,000 (one thousand zlotys) each, and a total nominal value of PLN 50,000,000 (fifty million zlotys);

(c) the issue price of each Bond will be equal to PLN 968 (nine hundred sixty eight zlotys);

(d) each Bond issued in accordance with the Terms and Conditions, will be a dematerialized bearer security issued in series;

(e) the Bonds' issue date will be September 25, 2020, or a day about that date;

(f) the Bonds' maturity date will be September 25, 2024 (but it will be possible to redeem them early in accordance with the Terms and Conditions);

(g) the Bonds will be dematerialized in the securities deposit maintained by the National Depository for Securities (Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.) and introduced to trading on the Catalyst alternative trading system („**Catalyst**") operated by the Warsaw Stock Exchange (Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

Jarosław Łukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

(h) świadczenia Spółki z tytułu Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania, przy czym Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, która będzie wynosiła WIBOR6M plus marża w wysokości 5%;

(h) the benefits provided by the Company under the Bonds will be only pecuniary and will involve the payment of the nominal value and interest, with the Bonds bearing interest at a floating rate of WIBOR6M plus margin equal to 5%;

(i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Wspólnika (lub inny podmiot, na którego w przyszłości zostaną skutecznie przeniesione aktywa Spółki na zasadach określonych w Warunkach Emisji);

(i) the Bonds will be secured by a surety provided by the Shareholder (or another entity to which the Company's assets will be effectively transferred in the future under the principles specified in the Terms and Conditions);

(j) Obligacje będą oznaczone numerem serii PS wskazanym w Warunkach Emisji; oraz

(j) the Bonds will be labelled with the series PS indicated in the Terms and Conditions; and

(k) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.

(k) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful.

§3

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do dokonywania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w związku z emisją Obligacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale, ich dematerializacją oraz wprowadzeniem do obrotu na Catalyst.

§3

The Supervisory Board authorizes the Management Board of the Company to perform all legal and/or factual actions that may be necessary or desirable in connection with the issuance of the Bonds in accordance with the terms set out in this resolution, their dematerialization and introduction to trading on the Catalyst.

§4

W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy polską a angielską wersją językową niniejszej uchwały wiążąca będzie wersja polska.

§4

In case of any discrepancies between the Polish and English language version of this resolution, the Polish version shall prevail.

§5

Niniejsza uchwała staje się skuteczna z chwilą jej podjęcia.

§5

This resolution becomes effective upon its adoption.

Podpisy na następnych stronach:

Signature page follow:

Jarosław Jakiel
CZŁONEK ZARZĄDU

Strona podpisowa:

Signature page:

Frixos Savvides
Przewodniczący Rady Nadzorczej/
President of the Supervisory Board

Jarosław Jakiel
CZŁONEK ZARZĄDU

Strona podpisowa:

Signature page:

A. Słomka - Gołębiowska

Agnieszka Słomka-Gołębiowska
Członek Rady Nadzorczej/
Member of the Supervisory Board

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

Strona podpisowa:

Signature page:

Philippe Pannier
Członek Rady Nadzorczej/
Member of the Supervisory Board

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

Strona podpisowa:

Signature page:

Jarosław Myjak
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej/
Vice President of the Supervisory Board

Jarosław Jubiel
CZŁONEK ZARZĄDU

UCHWAŁA WSPÓLNIKA

GHELAMCO INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2020 R.

w sprawie: wyrażenia zgody na emisję przez Spółkę obligacji serii PS.

§ 1

Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Arch. Makariou III, 229 Meliza Court 3105 Limassol, Cypr („**Wspólnik**"), jako jedyny wspólnik Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr 185773 („**Spółka**"), działając na podstawie art. 156 oraz art. 227 §2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, postanawia wyrazić zgodę na emisję przez Spółkę obligacji serii PS o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych) („**Obligacje**"), na warunkach określonych w §2 poniżej, oraz wyraża zgodę, na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji („**Warunki Emisji**") zostaną ustalone w odrębnej uchwale Zarządu Spółki.

§ 2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

(a) Obligacje będą emitowane na podstawie: (i) art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, bez obowiązku opublikowania prospektu zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz

RESOLUTION OF THE SHAREHOLDER

OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW

OF SEPTEMBER 9, 2020

on: consent to the Company's issuance of the series PS bonds.

§ 1

Granbero Holdings Limited with its registered office in Limassol, Arch, Makariou III, 229 Meliza Court 3105 Limassol, Cyprus (the "**Shareholder**"), as the sole shareholder of Ghelamco Invest sp. z o.o. with its registered office in Warsaw, recorded in the business register of the National Court Register kept by the District Court for the City of Warsaw in Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under no. 185773 (the "**Company**"), acting pursuant to Art. 156 and Art. 227 §2 of the Act dated September 15, 2000 – Commercial Companies Code, resolves to give its consent for the Company issuing series PS bonds with a total nominal value of PLN 50,000,000 (fifty million złotys) (the "**Bonds**"), pursuant to the terms and conditions set out in §2 below, and consents to the Company's incurring obligations under the Bonds.

The detailed terms and conditions of the Bonds (the "**Terms and Conditions**") will be determined by a separate resolution of the Company's Management Board.

§ 2

The Bonds will be issued on the following conditions:

(a) the Bonds will be issued under: (i) Art. 33.2 of the Act on Bonds dated January 15, 2015, without an obligation to publish a prospectus in accordance with Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, or any other offering document; (ii) resolution of

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, lub jakiegokolwiek innego dokumentu ofertowego; (ii) uchwały Zarządu Spółki z dnia 9 września 2020 r. lub około tej daty; (iii) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 9 września 2020 r. lub około tej daty; oraz (iv) niniejszej uchwały Wspólnika;

the Company's Management Board dated September 9, 2020, or about that date; (iii) resolution of the Company's Supervisory Board dated September 9, 2020, or about that date; and (iv) this resolution of the Shareholder;

(b) Spółka wyemituje 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych);

(b) the Company shall issue 50,000 (fifty thousand) Bonds, with a nominal value PLN 1,000 (one thousand zlotys) each, and a total nominal value of PLN 50,000,000 (fifty million zlotys);

(c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie wynosić 968 PLN (dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych);

(c) the issue price of each Bond will be equal to PLN 968 (nine hundred sixty eight zlotys);

(d) każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji będzie zdematerializowanym papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii;

(d) each Bond issued in accordance with the Terms and Conditions, will be a dematerialized bearer security issued in series;

(e) dniem emisji Obligacji będzie 25 września 2020 r. lub dzień przypadający około tej daty;

(e) the Bonds' issue date will be September 25, 2020, or a day about that date;

(f) terminem wykupu Obligacji 25 września 2024 r. (z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu na zasadach określonych w Warunkach Emisji);

(f) the Bonds' maturity date will be September 25, 2024 (but it will be possible to redeem them early in accordance with the Terms and Conditions);

(g) Obligacje zostaną zdematerializowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („**Catalyst**") prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

(g) the Bonds will be dematerialized in the securities deposit maintained by the National Depository for Securities (Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.) and introduced to trading on the Catalyst alternative trading system („**Catalyst**") operated by the Warsaw Stock Exchange (Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

(h) świadczenia Spółki z tytułu Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania, przy czym Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, która będzie wynosiła WIBOR6M plus marża w wysokości 5%;

(h) the benefits provided by the Company under the Bonds will be only pecuniary and will involve the payment of the nominal value and interest, with the Bonds bearing interest at a floating rate of WIBOR6M plus margin equal to 5%;

(i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Wspólnika (lub inny podmiot, na którego w przyszłości zostaną skutecznie

(i) the Bonds will be secured by a surety provided by the Shareholder (or another entity to which the Company's assets will be effectively transferred in the future

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

przeniesione aktywa Spółki na zasadach określonych w Warunkach Emisji);

under the principles specified in the Terms and Conditions);

(j) Obligacje będą oznaczone numerem serii PS wskazanym w Warunkach Emisji; oraz

(j) the Bonds will be labelled with the series PS indicated in the Terms and Conditions; and

(k) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.

(k) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful.

§ 3

§ 3

Niniejsza uchwała staje się skuteczna z chwilą jej podjęcia.

This resolution becomes effective upon its adoption.

W IMIENIU I NA RZECZ GRANBERO HOLDINGS LIMITED/
FOR AND ON BEHALF OF GRANBERO HOLDINGS LIMITED

CHRIXOS SAVVIDES
DIRECTOR

Signed (or sealed) this day in my presence by
CHRIXOS SAVVIDES

As the Certifying Officer, I certify only the signature which appears on document and assume no responsibility for the content of this document. In testimony whereof I have hereto set my hand and official seal this 10 SEP 2020

IOANNIS SPATHARIS
Certifying Officer

This is to certify that the signature I. SPATHARIS appearing above is the signature of Mr I. SPATHARIS a Certifying Officer of Limassol, appointed by the Minister of the interior of the Republic of Cyprus, under the Certifying Officers Law, 165 (1) 2012, to certify signatures and seals and that the seal opposite the said signature is that of the Certifying Officer of Limassol. The District Officer certifies only the signature and the seal of the Certifying Officer and assumes no responsibility for the content of this document.
LIMASSOL - CYPRUS
Date 10 SEP 2020
Solonas Koutounitis
District Officer

Jarosław Jubiel
CZŁONEK ZARZĄDU

APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: Cyprus

This public document

2. has been signed by Solonas Koulountis

3. acting in the capacity for District Officer

4. bears the seal/stamp of District Administration of Limassol, Ministry of Interior

Certified

5. at APOSTI .LE - MJPO

6. the 10/09/2020

7. by Vasiliki Ioannou

8. No NIC MJPO-NIC 000061495/2020

9. Seal/stamp:

10. Signature:

For Permanent Secretary
Ministry of Justice and Public Order
65120065

Jarosław Julicki
CZŁONEK ZARZĄDU

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII PS

Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („**Emitent**") z siedzibą w Warszawie, Pl. Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 185773, NIP 521-327-7751, REGON 015623181, emituje obligacje na okaziciela serii PS („**Obligacje**") na warunkach określonych poniżej („**Warunki Emisji**").

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2020, poz. 1208) („**Ustawa o Obligacjach**"), (ii) uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 9 września 2020 r., (iii) uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 10 września 2020 r., (iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 10 września 2020 r., poprzez złożenie propozycji nabycia, o której mowa w art. 34 Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE

1.1 W Warunkach Emisji następujące terminy będą mieć znaczenie przypisane im poniżej.

„Administrator Zabezpieczeń"	oznacza Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, który pełni dla Obligacji funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
„Agent"	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A.;
„ASO GPW"	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW;
„GPW"	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„Certyfikat Rezydencji"	oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w obowiązujących ustawach o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych, potwierdzający zagraniczną rezydencję podatkową Obligatariusza w roku dokonania płatności, wystawionego przez właściwe organy podatkowe
„Data Emisji"	ma znaczenie nadanie w punkcie 2.3 Warunków Emisji;
„Data Wykupu"	ma znaczenie nadanie w punkcie 4.1 Warunków Emisji;
„Depozyt"	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW;
„Dozwolone Rozporządzenie"	oznacza Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków: (i) dokonane przez Emitenta lub Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta na rzecz Podmiotu Zależnego Gwaranta lub dokonane przez Gwaranta na rzecz podmiotu z Grupy Ghelamco, (ii) następujące na warunkach rynkowych, (iii) w zamian za gotówkę lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport), oraz (iv) środki otrzymane w zamian za takie Rozporządzenie są w dacie takiego Rozporządzenia przynajmniej równe wartości rynkowej składników majątkowych, będących przedmiotem Rozporządzenia;

„Dozwolone Zabezpieczenie"	oznacza każde z poniższych zabezpieczeń: (i) zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta w postaci gwarancji, poręczenia lub czynności o analogicznym skutku prawnym i ekonomicznym niezabezpieczone rzeczowo na jakiejkolwiek części majątku lub przychodów Gwaranta lub Spółki Projektowej, udzielane dodatkowo do zabezpieczenia rzeczowego udzielanego przez daną Spółkę Projektową (lub Spółki Projektowe) w związku z finansowaniem udzielanym danej Spółce Projektowej (lub Spółkom Projektowym, w przypadku gdy więcej niż jedna jest beneficjentem danego finansowania) przez instytucję finansową lub uzyskanym na rynku kapitałowym; (ii) zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta w postaci poręczeń na zabezpieczenie Obligacji, oraz poręczeń na zabezpieczenie Istniejących Obligacji lub obligacji, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w celu finansowania Projektów Inwestycyjnych; (iii) zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta w postaci zastawu na udziałach lub akcjach danej Spółki Projektowej w związku z finansowaniem udzielanym danej Spółce Projektowej (lub Spółkom Projektowym, w przypadku gdy więcej niż jedna jest beneficjentem danego finansowania) przez instytucję finansową lub uzyskanym na rynku kapitałowym; (iv) zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Emitenta lub Gwaranta kredytu przeznaczonego wyłącznie na refinansowanie lub spłatę Obligacji lub Istniejących Obligacji, z którego środki zostaną zablokowane w sposób uniemożliwiający ich wykorzystanie na żaden inny cel; dla uniknięcia wątpliwości, dopuszczalne także jest udzielenie przez Emitenta lub Gwaranta zabezpieczenia rzeczowego na akcjach, udziałach lub aktywach w Spółkach Projektowych; (v) zabezpieczenie jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta, Gwaranta lub Spółki Projektowej, pod warunkiem, że zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji zostaną zabezpieczone w nie mniej korzystny sposób i w nie niższej kolejności zaspokojenia niż takie Zadłużenie; (vi) zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Gwaranta w związku ze zbyciem udziałów, akcji lub aktywów w Spółkach Projektowych, o którym mowa z punkcie 9.9 Warunków Emisji; (vii) zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Gwaranta w związku z komercjalizacją lub wynajmem Projektów Inwestycyjnych;
„Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty"	oznacza każdy dzień, w którym Kwota do Zapłaty jest wymagalna zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji;
„Dzień Płatności Odsetek"	ma znaczenie nadanie w punkcie 3.1 Warunków Emisji;
„Dzień Roboczy"	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;

„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej"	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa;
„Dzień Ustalenia Uprawnionych"	oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty albo odpowiednią datę określoną zgodnie z Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, z wyjątkiem: (i) wystąpienia Przypadku Naruszenia Warunków Emisji lub Przypadku Naruszenia Zobowiązań Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Uprawnionych uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw Uprawnionych uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) 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 Uprawnionych uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
„Dzień Wcześniejszego Wykupu"	oznacza dzień, w którym Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji;
„Europejski Nakaz Zapłaty"	oznacza nakaz zapłaty pozwalający dochodzić należności od zagranicznych kontrahentów bez potrzeby stwierdzania wykonalności zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1896/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 roku ustanawiającym postępowanie w sprawie europejskiego nakazu zapłaty;
„Grupa Ghelamco"	oznacza spółkę prawa belgijskiego Ghelamco Group Comm. VA oraz podmioty, w stosunku do których spółka prawa belgijskiego Ghelamco Group Comm. VA jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH;
„Gwarant"	oznacza spółkę Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze pod adresem 229 Arch. Makariou III Ave, Meliza Court, 3105, Limassol, Cypr (podmiot dominujący Emitenta w rozumieniu art. 4 KSH) lub inny podmiot z Grupy Ghelamco z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Granbero Holdings Limited o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta i który najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustanowi Zabezpieczenie zgodnie z pkt 2.4.3, z zastrzeżeniem że po przeniesieniu łączne aktywa Gwaranta (lub Gwarantów) będą stanowiły nie mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta przed ich przeniesieniem;
„Istniejące Obligacje"	oznacza wyemitowane i niewykupione obligacje Emitenta, wprowadzone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie lub zarejestrowane w Depozycie;
„Istotny Podmiot Zależny"	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, Podmiot Zależny Gwaranta, którego wartość aktywów stanowi więcej niż 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta:

„Kapitały Własne"	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, wartość kapitałów własnych określoną w ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta;
„KDPW"	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
„Koszty Emisji"	oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Agenta, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
„KSH"	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity, Dz. U. z 2019 r., poz. 505, z późn. zm.);
„Kwota do Zapłaty"	oznacza wyrażoną w PLN kwotę równą wartości Należności Głównej lub Kwoty Odsetek, wymagalną w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi, zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji;
„Kwota Odsetek"	oznacza kwotę obliczaną w sposób określony w punkcie 3.6 Warunków Emisji;
„Łączna Wartość Aktywów Gwaranta"	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, łączną wartość bilansową aktywów Gwaranta, wskazaną w ostatnich publicznie dostępnych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Gwaranta, sporządzonych zgodnie z MSSF;
„MSSF"	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej publikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (*IASB – International Accounting Standards Board*), których podstawa prawna zawarta jest w Rozporządzeniu 1606/2002 Parlamentu Europejskiego oraz Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości;
„Należność Główna"	ma znaczenie nadanie w punkcie 2.2 Warunków Emisji i równa jest wartości nominalnej Obligacji;
„Obligatariusz"	oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych, zarejestrowana jest przynajmniej jedna Obligacja, lub inną osobę, jeżeli wynika to z właściwych przepisów prawa. Za Obligatariusza uważa się także osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym;
„PLN"	oznacza złoty polski;
„Podatek Dochodowy"	oznacza zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych oraz zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu obowiązujących ustaw o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;
„Podmiot Zależny Gwaranta"	oznacza, w odniesieniu do każdego Gwaranta: (i) każdą spółkę lub inny podmiot, w tym spółkę rynku wynajmu nieruchomości (REIT), w którym Gwarant posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) ponad 50% kapitału zakładowego lub innych praw udziałowych dających prawo głosu do powoływania członków władz lub administratorów takiej spółki lub innego podmiotu; lub (ii) każdą spółkę lub inny podmiot, którego sprawozdania konsolidowane są ze sprawozdaniami Gwaranta albo którego sprawozdania powinny być, zgodnie z MSSF, konsolidowane ze sprawozdaniami Gwaranta; lub (iii) fundusz inwestycyjny, w tym fundusz inwestycyjny zamknięty, którego wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty

	inwestycyjne posiada pośrednio lub bezpośrednio Gwarant i który posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe;
„Pożyczka Podporządkowana"	oznacza pożyczkę udzieloną Emitentowi przez podmiot wchodzący w skład Grupy Ghelamco, w celu obsługi Obligacji oraz ewentualnych kosztów związanych z obsługą zadłużenia wynikającego z Obligacji, która podlega spłacie w ostatniej kolejności, tj. nie wcześniej niż po zaspokojeniu przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji;
„Projekt Inwestycyjny"	oznacza dowolny projekt budowlany lub infrastrukturalny (w szczególności biurowy, biurowo-magazynowy, biurowo-usługowy, usługowy lub mieszkaniowy, nie wyłączając projektów handlowych lub hotelowych) o charakterze komercyjnym realizowany przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe w Polsce. Dla uniknięcia wątpliwości, jeden Projekt Inwestycyjny może być realizowany przez więcej niż jedną Spółkę Projektową;
„Przypadek Naruszenia Zobowiązań z Obligacji"	oznacza przypadek określony w pkt 8;
„Przypadek Naruszenia Warunków Emisji"	oznacza przypadek określony w pkt 10;
„Rachunek Obsługi Zadłużenia"	oznacza rachunek bankowy Emitenta prowadzony przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., na którym gromadzone będą środki niezbędne do zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji;
„Rachunek"	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„Rachunek Papierów Wartościowych"	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Rachunek Zbiorczy"	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
„Regulacje KDPW"	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności Regulamin KDPW, Szczegółowe zasady działania KDPW oraz uchwały i decyzje organów KDPW;
„Rozporządzenie"	oznacza dokonanie w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego rozporządzenia składnikami majątkowymi, (przy czym nie dotyczy to obciążenia takich składników majątkowych w wyniku ustanawiania zabezpieczeń);
„Spółka Projektowa"	oznacza Podmiot Zależny Gwaranta realizujący lub mający realizować Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, który (i) posiada nieruchomość, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, lub (ii) zamierza nabyć dowolne prawo związane z nieruchomością (w tym również na podstawie umowy warunkowej lub przedwstępnej), na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, przy czym nabycie to nastąpi najpóźniej w terminie 90 dni od daty przekazania Spółce Projektowej jakichkolwiek środków finansowych przez Emitenta. Dla uniknięcia

	wątpliwości, jedna Spółka Projektowa może realizować więcej niż jeden Projekt Inwestycyjny;
„Stopa Bazowa"	oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z pkt 3.7;
„Stopa Procentowa"	oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami pkt 3.7, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek;
„Strona Internetowa"	oznacza stronę internetową Emitenta o adresie http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html lub inną stronę internetową, która ją zastąpi;
„Udziałowiec"	oznacza akcjonariusza, wspólnika, partnera, posiadacza certyfikatów inwestycyjnych zamkniętego funduszu inwestycyjnego lub innego posiadacza udziałów w kapitale danego podmiotu;
„Ustawa o Obrocie"	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 89, z późn. zm.);
„Ustawa o Rachunkowości"	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2019 r., poz. 351, z późn. zm.)
„Warunki Emisji"	oznacza niniejsze warunki emisji Obligacji;
„Zabezpieczenie"	oznacza poręczenie ustanowione przez Gwaranta lub Gwarantów (w przypadku, gdy Granbero Holdings Limited przeniesie na inny podmiot swoje aktywa o wartości stanowiącej co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, ale mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta) na warunkach określonych w pkt 2.4, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji należne Obligatariuszom;
„Zadłużenie Finansowe"	danej osoby oznacza, uwzględnione jednokrotnie: (i) wszelkie zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez takie osoby, w tym, (bez ograniczenia co do formy instrumentu) zadłużenie z tytułu kredytów, pożyczek, akceptów weksli, emisji dłużnych papierów wartościowych, bądź jakiegokolwiek zobowiązania, którego potwierdzeniem są obligacje, skrypty dłużne (*debentures*), obligacje krótkoterminowe (*notes*) lub podobne instrumenty; (ii) skapitalizowane zobowiązania takiej osoby z tytułu umów leasingu finansowego; oraz (iii) wszelkie gwarancje, poręczenia, przystąpienia do długu lub zwolnienia z odpowiedzialności (*indemnity*) udzielone przez taką osobę w związku z jakimikolwiek zobowiązaniami wymienionymi w punkcie (i) lub (ii) powyżej innej osoby nie będącej członkiem Grupy Ghelamco (przy czym rozumie się, że na dany dzień wysokość zobowiązania z tytułu gwarantowania lub poręczania zobowiązań z tytułu kredytu będzie nie wyższa od wysokości zobowiązań z tytułu wypłaconego Zadłużenia Finansowego w ramach takiego kredytu na dany dzień), przy czym następujące zobowiązania nie stanowią Zadłużenia Finansowego: (i) gwarancje i poręczenia lub podobne zobowiązania udzielone przez Gwaranta na rzecz banków finansujących jako zabezpieczenie w związku z realizacją Projektów Inwestycyjnych albo spłatą zadłużenia Spółek Projektowych

wskazanego w punkcie (i) powyżej, jeżeli istnieje lub jest ustanawiane równocześnie z tym zabezpieczeniem, zabezpieczenie rzeczowe na rzecz banków finansujących na majątku podmiotów innych niż Gwarant o wartości rynkowej nie niższej niż wartość gwarancji, poręczenia lub podobnego zobowiązania;

(ii) zobowiązania zaciągnięte przez Gwaranta w związku ze sprzedażą udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych jako zabezpieczenie wykonania oświadczeń i zapewnień złożonych w umowach sprzedaży udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych i związane z nimi gwarancje i poręczenia; oraz

(iii) zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez Emitenta lub Gwaranta (bez ograniczenia co do formy instrumentu) w ramach Grupy Ghelamco.

„Zgromadzenie Obligatariuszy" oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz zasadami określonymi w Załączniku 1 do Warunków Emisji;

1.2 Odniesienia do punktów stanowią odniesienia do punktów niniejszych Warunków Emisji, chyba że z kontekstu wynika inaczej.

1.3 Tytuły punktów zostały umieszczone wyłącznie jako ułatwienie i nie mają wpływu na interpretację Warunków Emisji.

2. OPIS OBLIGACJI

2.1 Wartość nominalna, liczba Obligacji i cena emisyjna

W ramach niniejszej serii PS Emitent emituje w Dacie Emisji 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda.

Obligacje są oferowane w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach poprzez złożenie propozycji nabycia, o której mowa w art. 34 Ustawy o Obligacjach.

2.2 Treść i forma Obligacji

Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii, zgodnie z art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, w formie zdematerializowanej.

Na podstawie każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej każdej posiadanej Obligacji, tj. kwoty wynoszącej 1.000 PLN („**Należność Główna**"), oraz kwoty odsetek („**Kwota Odsetek**"), w sposób i terminach określonych poniżej.

Obligacje stanowią niepodporządkowane, zabezpieczone zgodnie z pkt 2.4 oraz bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, są rówue i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) są równorzędne (*pari passu*) względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

2.3 Data emisji Obligacji

Datą emisji Obligacji jest 25 września 2020 r. lub dzień około tej daty („**Data Emisji**"). W Dacie Emisji Obligacje zarejestrowane są w Depozycie oraz na Rachunkach.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą ich pierwszego zapisania na Rachunkach.

2.4 **Zabezpieczenie Obligacji**

2.4.1 Obligacje emitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji są zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) („**Poręczenie**").

2.4.2 Każdy Obligatariusz jest wierzycielem z tytułu Poręczenia. Poręczenie udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 10 września 2020 roku pomiędzy Gwarantem, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji. W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie udzielił poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 90.000.000 PLN (słownie: dziewięćdziesiąt milionów złotych), obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot do Zapłaty. Dodatkowo Gwarant, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, zobowiązał się do zapłaty na rzecz posiadaczy Obligacji wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich Obligacji lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 2.000.000 PLN (słownie: dwa miliony złotych).

2.4.3 W przypadku przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, nowy Gwarant najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustanowi Zabezpieczenie poprzez udzielenie Poręczenia, które stosownie do decyzji Emitenta: (i) zastąpi Poręczenie ustanowione przez Granbero Holdings Limited zgodnie z pkt 2.4.1, lub (ii) stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Zabezpieczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited zgodnie z pkt 2.4.1) Zabezpieczenie poprzez udzielenie Poręczenia. W celu uniknięcia wątpliwości, w przypadku wystąpienia sytuacji opisanej w pkt (i) powyżej, Granbero Holdings Limited przestanie być Gwarantem w rozumieniu Warunków Emisji. Zmiana Gwaranta wymagać będzie uzyskania uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

2.4.5 W każdym przypadku oryginał dokumentu Poręczenia jest przechowywany przez Administratora Zabezpieczeń, którzy na pisemne żądanie Obligatariusza wystawią kopię dokumentu Poręczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem.

2.4.6 Zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach, stosownie do postanowień propozycji nabycia, przyjęcie propozycji nabycia obligacji może nastąpić na piśmie pod rygorem nieważności.

3. **OPROCENTOWANIE**

3.1 **Płatność Kwoty Odsetek**

Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (z tym dniem) do Daty Wykupu (zdefiniowanej poniżej), a w odniesieniu do Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi - do dnia przypadającego w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub dniu wcześniejszej wymagalności na skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia Zobowiązań lub Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, w której Emitent dokona wykupu całej Należności Głównej z tytułu każdej Obligacji (bez tego dnia). W każdym Dniu Płatności Odsetek wskazanym w pkt 3.3 („**Dzień Płatności Odsetek**") Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Uprawnionych, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z niniejszym pkt 3. Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Płatność

Kwoty Odsetek nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

3.2 **Okresy Odsetkowe**

Okres odsetkowy oznacza okres od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 25 marca 2021 r. (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) („**Okres Odsetkowy**").

3.3 **Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek**

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Koniec Okresu Odsetkowego (włącznie) / Dzień Płatności Odsetek
I	Data Emisji	18 marca 2021 r.	25 marca 2021 r.
II	25 marca 2021 r.	20 września 2021 r.	25 września 2021 r.
III	25 września 2021 r.	18 marca 2022 r.	25 marca 2022 r.
IV	25 marca 2022 r.	19 września 2022 r.	25 września 2022 r.
V	25 września 2022 r.	20 marca 2023 r.	25 marca 2023 r.
VI	25 marca 2023 r.	18 września 2023 r.	25 września 2023 r.
VII	25 września 2023 r.	18 marca 2024 r.	25 marca 2024 r.
VIII	25 marca 2024 r.	18 września 2024 r.	25 września 2024 r.

3.4 **Naliczanie odsetek**

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Po Dacie Wykupu, a w odniesieniu do Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi – po Dniu Wcześniejszego Wykupu lub po dniu wcześniejszej wymagalności na skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia Zobowiązań lub Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym przypadku Obligacje te będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

3.5 **Oprocentowanie za niepełne okresy**

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), albo Daty Emisji (włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

3.6 **Obliczanie Kwoty Odsetek**

W Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Agent obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP\% \times NG \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy

SP oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z pkt 3.7

NG oznacza Należność Główną

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym

po zaokrągleniu w górę wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

3.7 **Ustalenie Stopy Procentowej**

3.7.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o marżę wynoszącą 5%.

3.7.2 Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

3.7.3 W przypadku, gdy Stopa Procentowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi..

3.7.4 Agent będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt 3.7.1 – 3.7.3 oraz będzie obliczał Odsetki od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji z zachowaniem należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez Agenta działalności.

3.7.5 Agent w zakresie dokonywanych obliczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Emitenta lub inną osobę na skutek prawidłowego określenia przez Agenta Stopy Procentowej zgodnie z kwotowaniami lub informacjami ze źródeł określonych w Warunkach Emisji, które to kwotowanie, informacja lub notowanie następnie okaże się nieprawidłowe.

4. **WYKUP OBLIGACJI**

4.1 Emitent zapłaci w dniu 25 września 2024 r. („**Data Wykupu**") za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej. Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

4.2 Jeżeli Data Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dacie Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Wykupione Obligacje zostaną umorzone. Umorzenie następuje za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami.

4.3 Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tych Obligacji nie mogą być przenoszone.

4.4 Należność Główna z tytułu Obligacji, których Dzień Wykupu przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta („**Nowe Obligacje**"), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje („**Obligatariusz Rolujący**") może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, przy czym potrącane kwoty będą kwotami netto („**Rolowanie Obligacji**").

4.5 W przypadku Rolowania Obligacji przez wszystkich Obligatariuszy w ramach danej serii, treść propozycji nabycia Nowych Obligacji skierowanej do Obligatariusza Rolującego może zostać ograniczona do tych informacji, które nie powtarzają się w stosunku do propozycji nabycia Obligacji.

4.6 **Wcześniejszy wykup**

4.6.1 Emitent będzie miał prawo wcześniejszego wykupu Obligacji na własne żądanie, jednak nie wcześniej niż w dniu przypadającym 2 lata po Dacie Emisji. Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji może zostać wykonane zarówno w odniesieniu do części, jak i wszystkich Obligacji, przy czym jednorazowy częściowy wcześniejszy wykup Obligacji musi objąć co najmniej 25% Obligacji. W przypadku wykupu części Obligacji,

Obligacje posiadane przez każdego Obligatariusza będą podlegać wykupowi proporcjonalnie do łącznej liczby posiadanych przez niego Obligacji.

4.6.2 Decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji podejmie Zarząd Emitenta według własnego uznania. W przypadku skorzystania z przysługującego mu prawa Emitent Uchwałą Zarządu określi Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

4.6.3 W celu dokonywania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadomi Obligatariuszy o Wcześniejszym Wykupie, określając liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi ("**Obligacje Wykupywane Wcześniej**") oraz Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek. Emitent powinien dokonać zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed zakończeniem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki Wcześniejszy Wykup.

4.6.4 Jeżeli wcześniejszemu wykupowi nie podlegają wszystkie Obligacje, liczba posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji Wykupywanych Wcześniej będzie ustalona zgodnie z poniższym wzorem:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

gdzie:

LO oznacza liczbę Obligacji Wykupywanych Wcześniej posiadanych przez danego Obligatariusza (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).

WO oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.

LOPW oznacza łączną liczbę Obligacji Wykupywanych Wcześniej określoną w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej.

WWO oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

4.6.5 Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że suma Obligacji Wykupywanych Wcześniej będzie mniejsza niż liczba Obligacji Wykupywanych Wcześniej określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, liczba Obligacji Wykupywanych Wcześniej posiadanych przez danego Obligatariusza obliczona zgodnie z powyższym wzorem będzie podlegać zwiększeniu o jeden, począwszy od Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była największa liczba Obligacji do Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna suma Obligacji Wykupywanych Wcześniej będzie równa liczbie Obligacji Wykupywanych Wcześniej określonej w zawiadomieniu. Jeżeli co najmniej dwóch Obligatariuszy będzie posiadało taką samą liczbę Obligacji, Obligatariusz, którego liczba Obligacji Wykupywanych Wcześniej zostanie zwiększona zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, zostanie wytypowany w sposób losowy.

4.6.6 Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej sumę Należności Głównej, Kwoty Odsetek oraz premii w wysokości: (i) w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na 12 miesięcy przed Datą Wykupu - 0,5% Należności Głównej lub (ii) w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na 6 miesięcy przed Datą Wykupu - 0,25% Należności Głównej.

5. DEPOZYT

5.1 Obligacje są zdematerializowane zgodnie z Ustawą o Obrocie.

5.2 Obligacje są zapisane na Rachunkach i przysługują Obligatariuszom.

5.3 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz regulacjami ASO GPW.

6. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

6.1 Z zastrzeżeniem pkt 8 i pkt 11 wymagalna Kwota do Zapłaty z tytułu Obligacji jest płatna bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariusza.

6.2 Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy, którym przysługują Obligacje w Dniu Ustalenia Uprawnionych, zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

6.3 Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie miejsce siedziby podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.

6.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość odsetek płatnych z tytułu Obligacji może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

7. OPODATKOWANIE

7.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania wymagane jest przepisami prawa mającymi zastosowanie do Emitenta. Emitent nie będzie zwiększał Kwot do Zapłaty lub dokonywał na rzecz Obligatariuszy innych płatności w celu wyrównania potrąceń lub pobrań z tytułu podatków.

7.2 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

7.3 Najpóźniej w Dniu Ustalenia Uprawnionych, a w przypadku zawiadomienia, o którym mowa w pkt 8 lub pkt 11 w dniu, w którym takie zawiadomienie jest dokonywane, każdy Obligatariusz, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczpospolitej Polskiej, jest zobowiązany do przesłania do podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek aktualnego na Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty Certyfikatu Rezydencji; w przeciwnym razie obliczenie i pobranie podatku z tytułu płatności dokonywanych z Obligacji zostanie dokonana zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego, bez względu na umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania.

7.4 Obligatariusz, który ma siedzibę poza terytorium Rzeczpospolitej Polskiej, zobowiązany jest dostarczyć Emitentowi (bezpośrednio, lub za pośrednictwem podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek) wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego oraz obowiązkami informacyjnymi Emitenta wobec urzędów skarbowych.

7.5 Postanowienia zawarte w niniejszym pkt 7 będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

8. PRZYPADEK NARUSZENIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA

W przypadku, gdy:

(a) Emitent nie dokonał jakiejkolwiek płatności Kwoty do Zapłaty z tytułu Obligacji w terminie określonym w Warunkach Emisji - chyba że niezawinione przez Emitenta opóźnienie nie przekracza okresu wskazanego w art. 74 Ustawy o Obligacjach (tj. 3 dni od terminu określonego w Warunkach Emisji), lub

(b) Emitent celowo uniemożliwi odbycie lub nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza

lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu art. 50 ust 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach) w związku z udokumentowanym wystąpieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, chyba że wniosek taki zostanie cofnięty przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli (łącznie z punktem (a) powyżej „**Przypadek Naruszenia Zobowiązań**"), lub

(c) Ustawa o Obligacjach przyznaje takie uprawnienie,

każdy Obligatariusz (a w przypadku, o którym mowa w pkt (b) powyżej wyłącznie Obligatariusz lub Obligatariusze, którzy wnioskowali o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy), może doręczyć Emitentowi pisemne żądanie natychmiastowego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza (wskazujące podstawy żądania). Doręczenie takiego żądania powoduje, że Obligacje posiadane przez tego Obligatariusza stają się natychmiast wymagalne, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwoty Odsetek od takich Obligacji narosłe do dnia dokonania przez Emitenta lub Gwaranta płatności winna być niezwłocznie zapłacona (nie później niż w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia złożenia pisemnego żądania opisanego powyżej) bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Obligatariusz załącza do żądania, o którym mowa wyżej, świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu. Wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami, za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego podmiotu prowadzącego Rachunek. Dla uniknięcia wątpliwości żądanie natychmiastowego wykupu adresowane do Emitenta będzie uważane za doręczone zgodnie z pkt 16.4.

9. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ORAZ GWARANTA

Emitent zobowiązuje się, że do dnia wykonania wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji Emitent oraz Gwarant będą wykonywać następujące zobowiązania:

9.1 Przeznaczenie środków uzyskanych z emisji. Z uwzględnieniem postanowień pkt 9.5, po odliczeniu Kosztów Emisji, Emitent przeznaczy wpływy z emisji Obligacji na zabezpieczenie płatności Kwoty Odsetek za najbliższy Okres Odsetkowy, resztę środków przeznaczy natomiast na sfinansowanie Projektów Inwestycyjnych realizowanych przez Spółki Projektowe w sektorze nieruchomości, w tym poprzez:

(i) refinansowanie, w tym w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu Istniejących Obligacji, lub

(ii) inwestycje w jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne funduszu lub funduszy inwestycyjnych, w tym funduszy inwestycyjnych zamkniętych, których wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne posiada pośrednio lub bezpośrednio Gwarant i które posiadają lub kontrolują (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe,

przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Projektów Inwestycyjnych.

9.2 Zakaz ustanawiania zabezpieczeń. Emitent oraz Gwarant nie będą ustanawiać lub znosić utrzymywania jakiekolwiek gwarancji, poręczenia, hipoteki, zastawu lub jakiejkolwiek innej formy zabezpieczenia o jakimkolwiek charakterze, w tym na całości lub jakiejkolwiek części swojego obecnego lub przyszłego majątku, z wyjątkiem Dozwolonego Zabezpieczenia oraz z zastrzeżeniem pkt 2.4. Zaistnienie powyższego zdarzenia nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, jeżeli zostanie usunięte w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania usunięcia takiego zdarzenia. W celu uniknięcia wątpliwości, zakaz ustanawiania zabezpieczeń na podstawie niniejszego pkt 9.2 nie dotyczy Podmiotów Zależnych Gwaranta.

9.3 Zakaz Rozporządzenia. Emitent, Gwarant i Podmiot Zależny Gwaranta nie będą dokonywać Rozporządzenia, z wyjątkiem (i) Dozwolonego Rozporządzenia, lub (ii) jeżeli łączna wartość Rozporządzeń dokonanych w ciągu roku nie przekroczy 1% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, z zastrzeżeniem pkt 9.9. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania usunięcia takiego zdarzenia. W celu uniknięcia wątpliwości, niniejszy zakaz rozporządzenia nie dotyczy przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta (który najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustanowi Zabezpieczenie stosownie do pkt 2.4) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, będącego Dozwolonym Rozporządzeniem.

9.4 Zachowanie współczynnika finansowego. Gwarant zapewni, że współczynnik Kapitałów Własnych Gwaranta do Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta nie będzie niższy niż 30%. W przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów oraz sumę Łącznej Wartości Aktywów Gwarantów.

9.5 Zaangażowanie wpływów. Emitent zapewni, że bez Zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, w jeden Projekt Inwestycyjny nie będą zaangażowane aktywa Emitenta pochodzące z danej serii wyemitowanych obligacji (w formie pożyczek udzielanych danej Spółce Projektowej bądź w drodze nabycia obligacji wyemitowanych przez daną Spółkę Projektową) o wartości przekraczającej 30% wartości nominalnej danej serii obligacji. W przypadku przekazania przez Emitenta do Spółki Projektowej nie posiadającej nieruchomości, na której jest, lub może być realizowany Projekt Inwestycyjny, środków finansowych pod jakimkolwiek tytułem w formie pożyczki, objęcia obligacji lub innej, Emitent zapewni, że w przypadku braku zawarcia przez taką Spółkę Projektową umowy dotyczącej prawa związanego z nieruchomością, na której może być realizowany Projekt Inwestycyjny (w tym umowy przedwstępnej lub umowy warunkowej) w terminie 90 dni od daty przekazania przez Emitenta środków finansowych tej Spółce Projektowej, Spółka Projektowa zwróci w całości przekazane jej środki do Emitenta.

9.6 Zakaz udzielania pożyczek. Emitent nie będzie udzielał pożyczek podmiotom innym niż Spółki Projektowe, ani nabywał lub posiadał obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty inne niż Spółki Projektowe, ani nabywał wierzytelności, których dłużnikiem jest podmiot inny niż Spółki Projektowe.

9.7 Ograniczenia w płatności dywidendy, zmian skutkujących w obniżeniu wysokości kapitałów własnych oraz wypłatach na rzecz Grupy Ghelamco.

9.7.1 Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy: (i) Emitent ani Gwarant nie nabędą akcji własnych oraz (ii) Emitent ani Gwarant nie dokonają żadnej wypłaty (w tym wypłaty dywidendy) na rzecz swoich Udziałowców lub ich podmiotów powiązanych, której skutkiem byłoby obniżenie Kapitału Własnego Gwaranta poniżej 400 mln EUR. Zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy nie będzie wymagana, jeżeli odbędzie się to z jednoczesnym zwiększeniem Kapitału Własnego Gwaranta do kwoty co najmniej 400 mln EUR. W przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów.

9.7.2 Niezależnie od pkt 9.7.1, zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy nie będzie wymagana, jeżeli: (i) suma wypłat, o których mowa w pkt 9.7.1 dokonywanych przez Emitenta lub Gwaranta w danym roku nie spowoduje, że współczynnik finansowy, o którym mowa w pkt 9.4 będzie niższy niż 30% oraz (ii) suma dywidend wypłacanych przez Gwaranta (począwszy od wypłat mających miejsce w 2020 roku) z zatrzymanych zysków (*retained earnings*) lub z zysku za rok obrotowy (*profit for the year*), jakie wskaże dany Gwarant w decyzji o wypłacie dywidendy, nie przekroczy kwoty: 50% zatrzymanych zysków (*retained earnings*) wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta za rok 2019 (lub, odpowiednio, w kolejnych latach obrotowych), powiększonej o 50% zysków za rok obrotowy (*profit for the year*) wykazanych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych danego Gwaranta za kolejne lata obrotowe.

9.8 Ograniczenia w spłacie pożyczek od Udziałowców. Przed spłatą zobowiązań z tytułu Obligacji ani Emitent ani Gwarant nie będzie dokonywał spłaty pożyczek udzielonych przez Udziałowców Emitenta lub Gwaranta, jeżeli (i) wystąpił Przypadek Naruszenia Zobowiązań albo Przypadek Naruszenia Warunków Emisji, lub (ii) w wyniku dokonania spłaty pożyczek udzielonych przez Udziałowców może wystąpić Przypadek Naruszenia Zobowiązań lub Przypadek Naruszenia Warunków Emisji.

9.9 Sprzedaż Spółek Projektowych lub Projektów Inwestycyjnych. Emitent i Gwarant nie będą sprzedawać lub w inny sposób zbywać udziałów lub akcji w Spółkach Projektowych na rzecz podmiotów innych niż Podmioty Zależne Gwaranta jak również Spółki Projektowe nie będą sprzedawać lub w inny sposób zbywać Projektów Inwestycyjnych, chyba że (i) takie zbycie zostanie dokonane na warunkach rynkowych, oraz (ii) wpływy ze sprzedaży, po spłacie kredytów niepodporządkowanych udzielonych przez banki finansujące, zostaną przeznaczone na spłatę w całości wraz z naliczonymi odsetkami pożyczki lub innego finansowania udzielonego przez Emitenta bezpośrednio lub pośrednio danej Spółce Projektowej, przed spłatą jakichkolwiek innych wierzytelności, w tym w szczególności przed spłatą pożyczek lub innego finansowania udzielonego przez Gwaranta lub inne podmioty z Grupy Ghelamco. Powyższy zakaz nie dotyczy sprzedaży przez Gwaranta lub zbywania przez niego w inny sposób udziałów lub akcji w Spółkach Projektowych na rzecz podmiotu z Grupy Ghelamco nie będącego Podmiotem Zależnym Gwaranta, stanowiących co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, jeżeli taka sprzedaż lub zbycie stanowi Dozwolone Rozporządzenie, oraz jeżeli podmiot nabywający najpóźniej w dniu takiego nabycia ustanowi Zabezpieczenie stosownie do definicji Gwaranta oraz z uwzględnieniem pkt 2.4.

9.10 Akwizycje. Z zastrzeżeniem możliwości zmiany Gwaranta (zgodnie z definicją Gwaranta oraz z uwzględnieniem pkt 2.4), Emitent ani Gwarant nie będą nabywać żadnych podmiotów, przedsiębiorstw lub składników majątkowych ani zawierać umów spółek, umów joint venture, ani innych umów o analogicznym skutku („**Umowy Akwizycji**"), chyba, że: (i) Umowa Akwizycji dotyczy praw (także nabywanych pośrednio) związanych z nieruchomością przeznaczoną na realizację Projektu Inwestycyjnego; (ii) aktywa są nabywane za cenę rynkową; (iii) dotyczą Umów Akwizycji w sektorze nieruchomości.

9.11 Łączenie, podział lub reorganizacja. Gwarant ani Emitent nie dokonają połączenia z żadnym innym podmiotem, ani nie dokonają podziału lub reorganizacji, z wyjątkiem: (i) reorganizacji Grupy Ghelamco związanej z utworzeniem funduszy inwestycyjnych, w tym funduszy inwestycyjnych zamkniętych, których wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio Gwarant i które będą (bezpośrednio lub przez inny Podmiot lub Podmioty Zależne Gwaranta) posiadać lub kontrolować Spółki Projektowe, (ii) połączenia Gwaranta z jakimkolwiek Podmiotem Zależnym Gwaranta, (iii) połączenia Gwaranta z innym podmiotem z Grupy Ghelamco lub podziału Gwaranta, skutkującego przeniesieniem na spółkę przejmującą lub spółkę wydzielaną co najmniej 50% Łącznych Aktywów Gwaranta (w każdym przypadku następującego zgodnie z definicją Gwaranta i z uwzględnieniem pkt 2.4) lub (iv) reorganizacji grupy związanej z utworzeniem zależnej od Gwaranta (bezpośrednio lub poprzez Podmiot Zależny Gwaranta lub Podmioty Zależne Gwaranta) spółki lub spółek rynku wynajmu nieruchomości (REIT).

9.12 Podporządkowanie. Z uwzględnieniem postanowień pkt 9.1, jakiekolwiek pożyczki lub inne finansowanie udzielone Spółce Projektowej przez Gwaranta lub jakikolwiek podmiot z Grupy Ghelamco będzie miało niższą kolejność zaspokojenia niż pożyczki udzielone danej Spółce Projektowej przez Emitenta z wpływów z emisji Obligacji. Powyższe postanowienie nie ogranicza możliwości podporządkowania zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta lub Gwaranta zobowiązaniom takich Spółek Projektowych wobec banków finansujących w związku z Projektem Inwestycyjnym.

9.13 Ograniczenia w zadłużaniu. Emitent nie zaciągnie żadnego Zadłużenia Finansowego, z wyjątkiem: (i) emisji obligacji na podstawie Ustawy o Obligacjach i plasowanych w Polsce (co nie wyklucza nabywania ich przez inwestorów zagranicznych) w celu finansowania (w tym także refinansowania) Projektów Inwestycyjnych, (ii) kredytu zaciągniętego wyłącznie na refinansowanie Obligacji lub (iii)

Pożyczek Podporządkowanych w celu obsługi Obligacji oraz ewentualnych kosztów związanych z obsługą zadłużenia wynikającego z Obligacji.

9.14 Notowanie Obligacji. Emitent zapewni, że do wykupu wszystkich Obligacji, Obligacje będą notowane na rynku ASO GPW lub na innym rynku, na który wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy. Wprowadzenie do obrotu nastąpi w Dacie Emisji.

9.15 Obowiązki informacyjne. Emitent będzie wykonywał obowiązki wskazane w pkt 19.

9.16 Rachunek Obsługi Zadłużenia. Najpóźniej w terminie trzech Dni Roboczych po Dacie Emisji, Emitent zapewni na Rachunku Obsługi Zadłużenia środki o wartości nie niższej niż szacowana łączna wartość Kwoty Odsetek za najbliższy Okres Odsetkowy. W okresie 60 dni po płatności Kwoty Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy (i za każdy następny Okres Odsetkowy), Emitent uzupełni środki na Rachunku Obsługi Zadłużenia, w taki sposób, aby łączna kwota tych środków była co najmniej równa szacowanej wartości Kwoty Odsetek za najbliższy Okres Odsetkowy. Od Daty Emisji aż do wykonania wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji, Rachunek Obsługi Zadłużenia albo wyżej opisana kwota zdeponowana na Rachunku Obsługi Zadłużenia pozostaje zablokowana w ten sposób, że jakiekolwiek wypłaty z Rachunku Obsługi Zadłużenia albo z kwoty zablokowanej na Rachunku Obsługi Zadłużenia mogą być dokonywane wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

10. NARUSZENIE WARUNKÓW EMISJI

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

10.1 Niewykonywanie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta. Emitent lub Gwarant nie wykonają jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, z Zabezpieczenia, lub z innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta lub z zabezpieczenia udzielonego przez Gwaranta w związku z tymi obligacjami, albo związanych z Obligacjami lub z Zabezpieczeniem (innych niż zobowiązanie, o którym mowa w pkt 8), a takie niewykonanie lub naruszenie trwa ponad 14 dni od doręczenia Emitentowi pisemnego zawiadomienia o takim niewykonaniu, skierowanego do Emitenta przez jakiegokolwiek Obligatariusza lub posiadacza innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta;

10.2 Naruszenie warunków innego Zadłużenia Finansowego. (i) jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego (w dowolny sposób określonych), lub (ii) Emitent lub Gwarant lub jeden lub kilka Podmiotów Zależnych Gwaranta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji (lub w wypadku jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego płatnego na żądanie, w terminie siedmiu dni od daty żądania), lub (iii) zobowiązanie z jakiejkolwiek gwarancji, poręczenia lub zwolnienia z odpowiedzialności (*indemnity*) udzielone przez Emitenta lub Gwaranta lub jednego lub kilku Podmiotów Zależnych Gwaranta na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, i po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym, w odniesieniu do Gwaranta lub Podmiotów Zależnych Gwaranta, łączna wartość danego Zadłużenia Finansowego, gwarancji, poręczeń lub zwolnień od odpowiedzialności (*indemnity*), w stosunku do których zaszło zdarzenie wymienione powyżej przekracza 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, a odpowiedzialność Emitenta lub Gwaranta lub Podmiotów Zależnych Gwaranta nie jest kwestionowana w dobrej wierze;

10.3 Egzekucja. W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta została wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób (w tym prowadzona w związku z zastawem rejestrowym ustanowionym przez Emitenta lub Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta), która nie została umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 45 dni od dnia jej rozpoczęcia, a egzekwowana wierzytelność przekracza 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta. W celu uniknięcia

wątpliwości, w przypadku egzekucji dotyczącej składników majątkowych Emitenta, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa;

10.4 Niewypłacalność. (i) W stosunku do Emitenta, Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego Gwaranta zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne; lub (ii) Emitent, Gwarant lub Istotny Podmiot Zależny trwale zaprzestał regulowania swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności; lub (iii) Emitent, Gwarant lub Istotny Podmiot Zależny oświadczył na piśmie, że jest niewypłacalny; lub (iv) w stosunku do Emitenta, Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego zostało wszczęte jakiekolwiek postępowanie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe lub ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne, w tym także na podstawie wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego przez Emitenta lub Gwaranta lub na podstawie wniosku Emitenta o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, chyba że Emitent uprawdopodobni, iż nie istnieją materialnoprawne podstawy do ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjne, a postępowanie wszczęte na podstawie takiego wniosku zostanie zakończone w terminie 60 dni od daty jego złożenia.

10.5 Orzeczenia sądów. (i) Zostało wydane prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Emitentowi, Gwarantowi lub Podmiotowi Zależnemu Gwaranta zapłatę kwoty o łącznej wartości równej lub większej od 5% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta (przy czym w przypadku orzeczenia sądu lub decyzji dotyczącej Emitenta, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa), lub (ii) zostało wydane inne orzeczenie sądu lub inna decyzja administracyjna (w tym także takie, które nie nakazują zapłaty żadnych kwot) w stosunku do Emitenta, Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta lub dotyczące Emitenta, Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta, które spowoduje, lub może spowodować istotną negatywną zmianę w działalności operacyjnej, majątku lub sytuacji finansowej Emitenta lub Gwaranta, albo które może niekorzystnie wpłynąć na zgodność z prawem lub ważność zobowiązań wynikających z Obligacji albo może uniemożliwić ich wykonanie, a Emitent lub Gwarant lub Podmiot Zależny Gwaranta nie dokonał zapłaty kwot objętych takim orzeczeniem lub decyzją administracyjną w oznaczonym terminie (lecz nie wcześniej niż 7 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia lub dnia, w którym decyzja stała się wykonalna).

10.6 Likwidacja. Przed wykonaniem wszystkich zobowiązań z Obligacji zostanie podjęta skuteczna uchwała, lub zostanie wydane skuteczne orzeczenie sądowe, dotyczące likwidacji Emitenta, Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego.

10.7 Nieważność. Emitent lub Gwarant (i) nie może lub nie będzie mógł zgodnie z prawem wykonać jakiegokolwiek ze swoich zobowiązań związanych z Obligacjami, a taka przeszkoda nie zostanie usunięta lub w inny sposób naprawiona w terminie 30 dni od jej stwierdzenia; lub (ii) kwestionuje ważność Obligacji lub innych zobowiązań związanych z emisją Obligacji; lub (iii) zaprzeczają istnieniu zobowiązań wynikających z emisji Obligacji.

10.8 Struktura Własnościowa. (i) Emitent lub Gwarant przestaną być członkami Grupy Ghelamco; lub (ii) Grupa Ghelamco straci kontrolę nad Emitentem, lub (iii) Gwarant przestanie być, bezpośrednio lub pośrednio Udziałowcem, posiadającym większość udziałów lub akcji w podmiotach, które będą ostatecznymi odbiorcami wpływów z emisji Obligacji (z zastrzeżeniem pkt 2.4);

10.9 Nacjonalizacja. Jakikolwiek organ władzy publicznej przyjmie regulacje lub przeprowadzi postępowanie, którego skutkiem będzie zajęcie, nacjonalizacja, wywłaszczenie lub przymusowe przejęcie istotnej części akcji wydanych przez Emitenta, Gwaranta, lub Spółkę Projektową, lub całości albo istotnej części ich przychodów lub aktywów, przy czym za istotne uznaje się odpowiednio akcje, przychody lub aktywa stanowiące nie mniej niż 10% ogólnej liczby akcji, wartości przychodów lub wartości aktywów, chyba że środki uzyskane w następstwie nacjonalizacji zostaną w całości przeznaczone na zabezpieczenie praw Obligatariuszy z tytułu Obligacji w terminie 14 dni od daty otrzymania odszkodowania z tytułu dokonania zajęcia, nacjonalizacji, wywłaszczenia lub przymusowego przejęcia, z zastrzeżeniem, że w przypadku zajęcia aktywów Spółki Projektowej

w pierwszej kolejności zostaną zabezpieczone wierzytelności banków finansujących, jeżeli taki wymóg będzie wynikał z warunków umów kredytów bankowych.

11. NASTĘPSTWA WYSTĄPIENIA PRZYPADKU NARUSZENIA WARUNKÓW EMISJI

11.1 W przypadku, gdy wystąpi i będzie trwał Przypadek Naruszenia Warunków Emisji każdy Obligatariusz będzie miał prawo żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy, w tym uchwały o natychmiastowym wykupie Obligacji.

11.2 W przypadku, jeśli Zgromadzenie Obligatariuszy zwołane zgodnie z pkt 11.1 podejmie uchwałę w sprawie natychmiastowego wykupu Obligacji, wówczas każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi (z kopią dla podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek) pisemne żądanie natychmiastowego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazywać podstawę żądania natychmiastowego wykupu; oraz (ii) wraz z żądaniem zobowiązany jest dostarczyć kopię należycie podjętej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, oraz (iii) załączyć do żądania świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu. Jednakże, w przypadku usunięcia skutków danego Przypadku Naruszenia Warunków Emisji do dnia podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie wcześniejszego wykupu, takie zdarzenie nie będzie stanowiło podstawy żądania natychmiastowego wykupu Obligacji. Skuteczne doręczenie żądania natychmiastowego wykupu Obligacji powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się natychmiast wymagalne i płatne, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji, powiększona o Kwoty Odsetek od takich Obligacji narosłe do dnia dokonania przez Emitenta lub Gwaranta płatności winna być zapłacona w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia złożenia pisemnego żądania opisanego powyżej bez dodatkowych działań lub formalności ze strony Obligatariusza. Wcześniejszy wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami. Dla uniknięcia wątpliwości żądanie natychmiastowego wykupu adresowane do Emitenta będzie uważane za doręczone przy wysłaniu listem poleconym lub pocztą kurierską, gdy zostanie doręczone za potwierdzeniem odbioru pod właściwy adres lub z upływem pięciu dni od daty drugiego awizo, w przypadku natomiast odmowy odebrania przesyłki – w dacie odmowy.

12. PRZEDAWNIENIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

13. PRAWO WŁAŚCIWE, JURYSDYKCJA

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

13.2 Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

14. FUNKCJA AGENTA

14.1 Emitent zapewni, że przez cały czas do chwili wykupu wszystkich Obligacji będzie powołany Agent.

14.2 W sprawach związanych z Obligacjami Agent działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie jakiejkolwiek płatności z tytułu Obligacji, ani za żadne inne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji oraz Warunków Emisji. Agent nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

14.3 Agent oraz jego podmioty zależne i stowarzyszone w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z

Obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta. Wykonywanie przez Agenta określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym, a także grupie kapitałowej, do której należy świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

15. SIEDZIBA AGENTA

W Dacie Emisji Obligacji, biuro Agenta na potrzeby emisji Obligacji znajduje się pod adresem al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („**Siedziba**").

16. ZAWIADOMIENIA

16.1 Jeśli Warunki Emisji, Regulacje KDPW lub przepisy prawa nie stanowią inaczej wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane w formie raportu bieżącego publikowanego zgodnie z wymogami regulaminów obowiązujących na ASO GPW. W przypadku, gdy Ustawa o Obligacjach tego wymaga - zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej.

16.2 Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do Emitenta będą przekazywane na adres Emitenta: Ghelamco Invest sp. z o.o., Pl. Europejski 1, 00-844 Warszawa, lub inny adres na terenie Warszawy, o którym Emitent poinformował stosownie do pkt 16.1.

16.3 Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane do Agenta będą przekazywane na adres wskazany w pkt 15.

16.4 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Agenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby danego podmiotu oraz zostanie doręczone za potwierdzeniem odbioru pod właściwy adres lub z upływem pięciu dni od daty drugiego awizo, w przypadku natomiast odmowy odebrania przesyłki – w dacie odmowy. Do żądania lub zawiadomienia kierowanego przez Obligatariusza musi być dołączone świadectwo depozytowe lub inny dokument potwierdzający posiadanie Obligacji w formie uzgodnionej odpowiednio z Emitentem lub Agentem.

17. KURSY WALUT

Na potrzeby Warunków Emisji wszystkie kwoty wyrażone w innych walutach niż PLN będą przeliczane na PLN zgodnie ze średnim kursem wymiany Narodowego Banku Polskiego z dnia danego zdarzenia.

18. NOTOWANIE OBLIGACJI

18.1 Z chwilą zarejestrowania w Depozycie, Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu w ASO GPW.

18.2 Obligacje będą notowane ASO GPW, aż do wykupienia Obligacji w całości.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1 Do wykupu wszystkich Obligacji Emitent zobowiązany jest zgodnie z wymogami art. 37 ust. 1 oraz art. 38 Ustawy o Obligacjach udostępniać Obligatariuszom swoje roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta. Powyższe sprawozdania wraz z opinią biegłego rewidenta udostępniane będą nie później niż w ciągu 6 (sześciu) miesięcy od końca danego roku kalendarzowego.

19.2 Poza sprawozdaniami, o których mowa w pkt 19.1, Emitent będzie publikował raporty okresowe oraz bieżące w zakresie i w terminach określonych stosownymi regulaminami ASO GPW.

19.3 Emitent będzie publikował kwartalne sprawozdania o wykorzystaniu środków z emisji Obligacji, w terminie 1 (jednego) miesiąca po zakończeniu kwartału kalendarzowego.

19.4 Dokumenty i informacje, o których mowa w niniejszym pkt 19 będą udostępniane stosownie do regulaminu ASO GPW.

19.5 Do wykupu wszystkich Obligacji Emitent zobowiązany jest udostępnić Obligatariuszom lub spowodować, aby Gwarant udostępnił Obligatariuszom następujące informacje:

19.5.1 skonsolidowane, roczne sprawozdanie finansowe Gwaranta wraz z opinią biegłego rewidenta, w terminie nie późniejszym niż 6 (sześciu) miesięcy od końca danego roku kalendarzowego;

19.5.2 skonsolidowane, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Gwaranta wraz z raportem biegłego rewidenta z ograniczonego przeglądu, w terminie nie późniejszym niż 3 (trzech) miesięcy od końca danego półrocza kalendarzowego;

19.5.3 niezwłocznie po zajściu zdarzeń, których te informacje dotyczą - informację o:

(i) zaciągnięciu przez Gwaranta lub jakikolwiek jego Podmiot Zależny Gwaranta Zobowiązania Finansowego na kwotę przewyższającą 10% Kapitałów Własnych Gwaranta;

(ii) sprzedaży jakiegokolwiek składnika majątkowego należącego do Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta lub spółki zależnej od Gwaranta, o ile wartość takiej transakcji przekracza wartość 10% Kapitałów Własnych Gwaranta;

(iii) nabycia przez Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta jakiegokolwiek składnika majątkowego lub innego podmiotu nie będącego Podmiotem Zależnym Gwaranta, którego wartość przekracza 10% Kapitałów Własnych Gwaranta;

(iv) zmianach własnościowych Gwaranta, o ile taka zmiana obejmuje więcej niż 10% udziałów Gwaranta;

19.6 Zawarcie umów lub zaciągniecie Zobowiązania Finansowego, o których mowa w pkt 19.5.3 dotyczy również umów, których jednostkowa wartość nie przekracza 10% Kapitałów Własnych Gwaranta, jednakże są one ze sobą powiązane i ich łączna wartość przekracza 10% Kapitałów Własnych Gwaranta.

20. PRZECHOWYWANIE WARUNKÓW EMISJI ORAZ DOKUMENTÓW PUBLIKOWANYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ EMITENTA

Oryginał Warunków Emisji, Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, są stosownie do postanowień art. 16 Ustawy o Obligacjach przekazywane przez Emitenta w postaci drukowanej przez Agenta, który je przechowuje do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

Warszawa, dnia 14 września 2020 r.
Miejsce i data sporządzenia Warunków Emisji oraz
podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta

ZAŁĄCZNIK 1 DO WARUNKÓW EMISJI

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

(a) Zgromadzenie obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji serii PS („**Obligacje**") emitowanych przez Ghelamco Invest sp. z o.o. („**Emitent**").

(b) Niniejszy regulamin zgromadzenia obligatariuszy („**Regulamin**", „**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**") ma zastosowanie do Obligacji.

(c) Terminy nie zdefiniowane w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

2. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane przez Emitenta z jego własnej inicjatywy lub na wniosek Obligatariusza posiadającego Obligacje danej serii („**Obligatariusz**"). Jeżeli Emitent nie wystosuje zawiadomienia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia wniosku przez Obligatariusza sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, upoważnić do zwołania zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

(b) Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się w Warszawie. Zgromadzenia mogą odbywać się w miejscach innych niż siedziba Emitenta. Dokładne miejsce Zgromadzenia ustala Emitent lub inna osoba zwołująca Zgromadzenie.

(c) Informacja o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy („**Zawiadomienie**") publikowana jest przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta. W przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Obligatariusz w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji, jest ono zwoływane poprzez publikację w dzienniku „Rzeczpospolita", lub w innym dzienniku o charakterze ogólnopolskim. Emitent i Obligatariusz zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy są zobowiązani wysłać informacje o Zawiadomieniu również bezpośrednio do Agenta.

(d) W Zawiadomieniu wskazuje się co najmniej datę („**Data Zgromadzenia**"), miejsce i godzinę rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectw depozytowych.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy będzie uznane za zwołane w sposób ważny, jeżeli Zawiadomienie zostanie ogłoszone na co najmniej 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

(f) Pod warunkiem prawidłowego zawiadomienia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z procedurą opisaną w ppkt (c) i (d) powyżej, brak powiadomienia Obligatariusza, który nabył Obligacje pomiędzy Datą Zwołania Zgromadzenia a datą Zgromadzenia Obligatariuszy, nie ma wpływu na ważność Zgromadzenia Obligatariuszy.

(g) Obligatariusze uprawnieni są do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożą u Emitenta imienne świadectwa depozytowe (wystawione zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie) potwierdzające posiadanie Obligacji i nie odbiorą ich do zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępni w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia.

(h) Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(i) Oprócz Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii, w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział Agent, członkowie zarządu Emitenta, doradcy finansowi lub prawni Emitenta lub Agenta oraz doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy.

(j) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:

(i) udziału w głosowaniu oraz

(ii) zabierania głosu.

(k) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały wyłącznie w sprawach wymienionych w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. Sprawy niewymienione w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy i niebędące sprawami formalnymi mogą być przedmiotem uchwał, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczą Obligatariusze posiadający wszystkie wyemitowane Obligacje danej serii i żaden Obligatariusz nie zgłosił sprzeciwu wobec podjęcia danej uchwały.

3. **TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przez Obligatariusza, Zgromadzenie otwiera Obligatariusz zwołujący Zgromadzenie.

(b) Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się przewodniczącego Zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

(c) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:

(i) udzielanie określonym osobom zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;

(ii) uzupełnianie porządku obrad;

(iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;

(iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;

(v) zarządzanie przerw w obradach;

(vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;

(vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;

(viii) liczenie oddanych głosów;

(ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona,

oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.

(d) Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sporządzić i podpisać listę obecności, zawierającą informacje na temat imienia i nazwiska oraz miejsca zamieszkania albo firmy (nazwy) i siedziby Obligatariusza, liczby Obligacji znajdujących się w posiadaniu danego Obligatariusza oraz liczby głosów, do wykonywania których dany Obligatariusz jest uprawniony.

(e) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji. Przedstawiciele Emitenta mogą zabierać głos poza kolejnością.

(f) Każdy z uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy może zgłaszać pytania dotyczące spraw umieszczonych w porządku obrad.

(g) Przewodniczący może zarządzić przerwę w obradach Zgromadzenia Obligatariuszy z własnej inicjatywy albo na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw w obradach nie może przekroczyć 30 dni.

(h) Protokół z obrad Zgromadzenia Obligatariuszy jest sporządzany i podpisywany przez przewodniczącego zgromadzenia oraz osobę sporządzającą protokół. Protokół powinien zawierać w szczególności stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz jego zdolność do podejmowania uchwał, treść rozpatrywanych uchwał oraz zgłoszone sprzeciwy. W odniesieniu do każdej uchwały należy podać łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy w łącznej wartości nominalnej Obligacji, liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach wskazanych w punkcie 16.2 Warunków Emisji (zmiany kwalifikowane) sporządza notariusz.

(i) W terminie 7 dni od daty zamknięcia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz, jeżeli Zgromadzenie Obligatariuszy uchwaliło zmianę Warunków Emisji, oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji.

4. **PODEJMOWANIE UCHWAŁ**

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy, jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii, w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

(b) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

(c) Głosowania odbywają się w trybie pisemnym i są tajne.

(d) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu.

(e) Uchwały dotyczące (i) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (ii) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (iii) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie, (iv) pozostałych kwestii uznanych za kwalifikowane postanowienia warunków emisji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, zapadają jednogłośnie.

(f) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w pozostałych kwestiach (w tym w sprawie zmiany Warunków Emisji w pozostałym zakresie niż wskazany w pkt 4.e powyżej), zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że odmienna większość wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

(g) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

(a) Emitent pokrywa wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty związane ze zwołaniem i odbyciem Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym ewentualne koszty usług zewnętrznego doradcy prawnego.

(b) Emitent może określić w Zawiadomieniu szczegółowe procedury uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

UMOWA PORĘCZENIA

Niniejsza umowa poręczenia („**Umowa**") została zawarta w dniu 10 września 2020 r. pomiędzy:

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

oraz

(2) **WOJCIECHEM PFADT**, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska („**Administrator Zabezpieczeń**"),

Zważywszy, że:

A. **Ghelamco Invest sp. z o.o.** („**Emitent**") z siedzibą w Warszawie 00-844, ul. Plac Europejski 1, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 185773, na podstawie uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 10 września 2020 r., lub około tej daty, *w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii PS*, oraz uchwały Zarządu z dnia 10 września 2020 r., lub około tej daty, *w sprawie emisji obligacji serii PS*, oraz uchwały Rady Nadzorczej z dnia 10 września 2020 r., lub około tej daty, *w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii PS* zamierza dokonać emisji 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) obligacji serii PS o wartości nominalnej 1.000 PLN każda („**Obligacje**") i o maksymalnej łącznej wartości nominalnej (w dacie emisji) Obligacji w wysokości 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych), na zasadach określonych w stosownych warunkach emisji Obligacji („**Warunki Emisji**").

B. Poręczyciel pośrednio lub bezpośrednio sprawuje kontrolę nad Emitentem. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel pragnie zabezpieczyć wierzytelności wynikające z Obligacji poprzez ustanowienie poręczenia na podstawie Umowy, zgodnie z przepisami Tytułu XXXII Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;

C. Ponadto, Poręczyciel, jako dłużnik główny, zamierza zobowiązać się do określonych świadczeń opisanych w Warunkach Emisji jako świadczenia Gwaranta, a także zobowiązać się

SURETYSHIP AGREEMENT

This suretyship agreement ("**Agreement**") was entered into on September 10, 2020 by and between:

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

and

(2) **WOJCIECH PFADT**, kept business activity under the business name: Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP no.: 951-146-72-70, REGON no.: 12178415, address for service of correspondence: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Poland (the "**Security Agent**"),

Whereas:

A. **Ghelamco Invest sp. z o.o.** (the "**Issuer**") with its registered office in Warsaw 00-844, ul. Plac Europejski 1, entered into the register of entrepreneurs maintained by the District Court for the capital city of Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under KRS number 185773, on the basis of the resolution of the sole Shareholder of the Issuer of September 10, 2020, or about that date, *on consent for the issuance of the PS series bonds* and the resolution of the Management Board of September 10, 2020, or about that date, *to issue the PS series bonds* and the resolution of the Supervisory Board of September 10, 2020, or about that date, *on consent for the issuance of the PS series bonds* intends to issue 50,000 (in words: fifty thousand) PS series bonds of a nominal value PLN 1,000 each ("**Bonds**") and up to the joint aggregate nominal value (at the issue date) of the Bonds of PLN 50,000,000 (in words: fifty million zloty) on the terms and conditions as specified in relevant terms of issuance of the Bonds ("**Terms of Issue**").

B. The Guarantor controls the Issuer directly or indirectly. In order to allow the Issuer to obtain financing, the Guarantor wishes to secure claims arising from the Bonds issued within the scope of the Program by the establishment of suretyship under the Agreement, in accordance with the provisions of Title XXXII of the Act of April 23, 1964 – Civil Code;

C. Furthermore, the Guarantor, as the principal debtor, intends to commit to undertakings described in the Terms of Issue as the Guarantor's undertakings, and to undertake the

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

do zwrotu kosztów dochodzenia przez Obligatariuszy wykonania zobowiązań z Obligacji.

D. Administrator Zabezpieczeń w oparciu o umowę z dnia 10 września 2020 r., lub około tej daty, zawartą z Emitentem, został powołany do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz.U. z 2020 poz. 1208), który w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Umowy.

STRONY POSTANAWIAJĄ, CO NASTĘPUJE:

1. **INTERPRETACJA**

Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w Umowie są zdefiniowane w Warunkach Emisji.

2. **PORĘCZENIE**

2.1. Poręczyciel niniejszym nieodwołalnie udziela poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji („**Obligatariusze**"), z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 90.000.000 PLN (słownie: dziewięćdziesiąt milionów złotych), obejmujących Należność Główną oraz Kwotę Odsetek, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot do Zapłaty („**Poręczenie**").

2.2. Ponadto, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, Poręczyciel zobowiązuje się do wykonania świadczeń, które w Warunkach Emisji opisane są jako świadczenia Gwaranta („**Zobowiązania z Warunków Emisji**").

2.3. Ponadto, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, Poręczyciel zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 2.000.000 PLN (słownie: dwa miliony złotych) („**Zwrot Kosztów**", zwany łącznie z Poręczeniem i

obligation to reimburse the costs of enforcement by the Bondholders of the obligations under the Bonds.

D. The Security Agent, pursuant to the agreement dated September 10, 2020, or about that date, has been appointed to act as a security agent within the meaning of article 29 of the bonds act of January 15, 2015 (Journal of Laws 2020, item 1208), which in its own name, but on behalf of bondholders, exercises the rights and obligations of the creditor under the Agreement.

THE PARTIES AGREE AS FOLLOWS:

1. **INTERPRETATION**

Terms written with capital letters, not defined in the Agreement, are defined in the Terms of Issue.

2. **SURETYSHIP**

2.1. The Guarantor hereby irrevocably grants a suretyship (*poręczenie*) of any claims to the respective current holders of the Bonds ("**Bondholders**") for the payment of all Amounts to Pay under the Bonds to an aggregate maximum amount of PLN 90,000,000 (in words: ninety million zlotys), including the Principal Amount and the Interest Amount, taking into account any amounts received by such Bondholder from the Issuer with respect to Amounts to Pay ("**Suretyship**").

2.2. Moreover, not under the Suretyship but as its personal obligation, the Guarantor undertakes to perform undertakings, which in the Terms of Issue are described as the Guarantor's undertakings ("**Obligations from the Terms of Issue**").

2.3. Moreover, not under the Suretyship but as its personal obligation, the Guarantor undertakes to pay to the Bondholders all the documented costs and expenses that the Bondholders have incurred in connection with the enforcement of financial obligations from the Issuer or the Guarantor under the Bonds or under the Suretyship, together with the statutory interest for the delay in the performance of obligations under the Bonds or the Suretyship up to the maximum amount of PLN 2,000,000 (in words: two million zlotys) ("**Reimbursement of Costs**" further referred to jointly with the Suretyship and

Zobowiązaniami z Warunków Emisji, „**Świadczeniami Gwaranta**").

2.4. Wierzycielem z tytułu Świadczeń Gwaranta jest każdorazowy Obligatariusz.

3. **WYKONANIE PORĘCZENIA**

3.1. Wszelkie płatności z tytułu Poręczenia dokonywane będą w złotych.

3.2. Świadczenia pieniężne z tytułu Świadczeń Gwaranta będą dokonywane na pierwsze pisemne wezwanie Obligatariusza, w terminie 5 Dni Roboczych od daty wezwania. Wezwanie do zapłaty należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres: Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cypr podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Obligatariusza. Poręczyciel zobowiązuje się do zapłaty odsetek, zgodnie z polskim prawem, od kwot należnych Obligatariuszowi za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających ze Świadczeń Gwaranta.

3.3. Do każdego pisemnego wezwania musi zostać dołączone potwierdzenie własności Obligacji oraz (i) w przypadku Poręczenia - pisemne oświadczenie Obligatariusza, że Emitent zalega z płatnością Należności Głównej lub Kwoty Odsetek należnych i płatnych z tytułu Obligacji, oraz określenie kwot, jeśli takie będą, otrzymanych uprzednio przez takiego Obligatariusza od Emitenta w związku z Obligacjami, w stosunku, do których składane jest wezwanie, lub (ii) w przypadku Zwrotu Kosztów – zestawienie poniesionych przez Obligatariusza kosztów. Dla uniknięcia wątpliwości Gwarant potwierdza, że w przypadku zbycia Obligacji po złożeniu wezwania, zbywca zachowuje prawo dochodzenia roszczeń z tytułu Zwrotu Kosztów, objętych wezwaniem, chyba, że przeniósł te roszczenia na nabywcę Obligacji.

3.4. W przypadku, gdy jakiekolwiek podatki, dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Świadczeń Gwaranta, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot płaconych Obligatariuszowi przez Emitenta,

the Obligations under the Terms of Issue as the "**Guarantor's Undertakings**").

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

3. **ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP**

3.1. All payments under the Suretyship will be made in zloty.

3.2. Cash payments under the Guarantor's Undertakings will be made at the first written demand of the Bondholder, within 5 Business Days from the date of demand. The demand for payment is to be delivered in person, by courier or by mail to Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cyprus, signed by persons authorized to represent the Bondholder. The Guarantor is obliged to pay interest, in accordance with the Polish law, over amounts due to the Bondholder for every day of delay in the fulfillment of obligations arising from the Guarantor's Undertakings.

3.3. To each of the written demand, a proof of ownership of Bonds must be attached and (i) in case of a Suretyship - a written statement of the Bondholder that the Issuer is in delay with payment of the Principal Amount or the Interest Amount due and payable under the Bonds, and stipulation of the amounts, if any, received by such Bondholder from the Issuer with relation to the Bonds in relation to which the demand was filed, and (ii) in case of the Reimbursement of Costs - a statement of costs incurred by the Bondholder. For the avoidance of doubt, the Guarantor confirms that in the event that the Bonds have been transferred after filing of the demand, the transferor retains the right to pursue claims for the Reimbursement of Costs provided for in the demand, unless it has transferred such claims to the purchaser of the Bonds.

3.4. Should any income taxes or other taxes be due from the Bondholders based on the Polish law, solely due to the fact that the Bondholders have received payments under the Guarantor's Undertakings, and such would not be due in case of payment of corresponding sums paid to the Bondholder by the Issuer, the Guarantor shall take one of the following actions: (i) will pay such

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

Poręczyciel dokona jednej z następujących czynności: (i) zapłaci takie kwoty (pomniejszone o wszelkie podatki, które byłyby płatne gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji), lub (ii) jeżeli Obligatariusz złoży pisemne oświadczenie, że Obligatariusz zapłacił takie kwoty i przedstawi dowód, że taką płatność została dokonana, wówczas Poręczyciel zapłaci takiemu Obligatariuszowi takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków (pomniejszone o każdą kwotę podatku, jaka byłaby należna gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji).

sums (reduced by any taxes, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds), or (ii) if the Bondholder files a statement in writing, that the Bondholder has paid such amounts and shall provide evidence that such payment has been made, the Guarantor shall then pay such Bondholder such additional amounts that may be necessary to fully compensate the taxes paid (reduced by any amount of tax, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds).

4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA PORĘCZYCIELA

Poręczyciel oświadcza i zapewnia, że:

a) zaciągnięcie zobowiązań wynikających z Umowy i podpisanie Umowy zostało dokonane zgodnie z wszystkimi mającymi zastosowanie przepisami i wewnętrznymi regulacjami Poręczyciela i stanowią one ważne, prawnie skuteczne i wykonalne zobowiązania Poręczyciela, oraz

b) nie jest wymagane podjęcie żadnych innych czynności (w tym także uzyskanie jakichkolwiek zgód, zezwoleń, upoważnień lub dokonanie jakichkolwiek zgłoszeń lub rejestracji) w celu wykonania Świadczeń Gwaranta lub innych zobowiązań wynikających z Umowy.

4. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE GUARANTOR

The Guarantor represents and warrants that:

a) taking up of obligations arising from the Agreement and signing of the Agreement has been made in accordance with all the applicable provisions and internal regulations of the Guarantor and constitute binding, legally effective and enforceable obligations of the Guarantor, and

b) no other action is necessary (including also the obtaining of any permits, consents, approvals, authorizations or making any applications or registrations) in order to perform the Guarantor's Undertakings or other obligations arising from the Agreement.

5. ZOBOWIĄZANIA PORĘCZYCIELA

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

5. UNDERTAKINGS OF THE GUARANTOR

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

6. PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

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

6. TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS

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

7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

7.1. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy zostanie uznane za nieważne lub niezgodne z prawem, to fakt ten nie będzie miał wpływu na ważność lub wykonalność pozostałych postanowień Umowy, natomiast Poręczyciel i Administrator Zabezpieczeń dokonają bez zwłoki uzgodnień w celu zmiany Umowy i zastąpienia takich wadliwych postanowień zapisami zgodnymi z prawem i odpowiadającymi pierwotnemu zamiarowi stron przewidzianemu w treści Umowy.

7.2. Umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej i będzie interpretowana zgodnie z nim. Wszelkie spory wynikające z Umowy lub w związku z nią będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.

7.3. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania i pozostaje w mocy do czasu pełnej spłaty całości Kwot Płatności z tytułu Obligacji, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2039 r.

7.4. Strony podpisały cztery (4) egzemplarze Umowy, po jednym egzemplarzu dla każdej że stron oraz jednym egzemplarzu dla Agenta Obligacji oraz jednym egzemplarzu dla GPW. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy wersja polską i angielską, wersja polska będzie wiążąca.

7.5. Zmiany i zrzeczenia w zakresie postanowień Umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

7. FINAL PROVISIONS

7.1. Should any provision of the Agreement be deemed invalid or illegal, neither the validity or enforceability of the remaining provisions hereof will in any way be affected and the Guarantor and the Security Agent shall promptly reach an agreement with a view to modifying the Agreement and replace the defective terms by such legal provisions as correspond to the original intent of the parties contemplated in the substance of the Agreement.

7.2. The Agreement is governed by the laws of Poland and will be interpreted in accordance with them. Any disputes arising out or in connection with the Agreement will be directed to the court appropriate for the registered office of the Issuer.

7.3. The Agreement comes into force on the day of its execution and remains binding until the time the whole Payable Amounts under the Bonds have been fully paid, but not later than until December 31, 2039.

7.4. The parties have signed four (4) counterparts of the Agreement, one for each party, one for the Agent of the Bonds and one for WSE. In case of any discrepancies between Polish and English version, Polish version shall prevail.

7.5. Any amendments to and waivers of the terms of the Agreement must be made in writing to be valid.

PODPISY/SIGNATURES

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

W imieniu i na rzecz / On behalf of

GRANBERO HOLDINGS LIMITED

GRANBERO HOLDINGS LIMITED

PRIXOS SAVVIDES

DIRECTOR

WOJCIECH PFADT

Wojciech Pfadt

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

z dnia

10 WRZEŚNIA 2020 ROKU

pomiędzy

GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.

jako Emitentem

oraz

WOJCIECHEM PFADT

jako Administratorem Zabezpieczeń

Jarosław Jubiel
CZŁONEK ZARZĄDU

Pfadt

Niniejsza **umowa o ustanowienie administratora zabezpieczeń** („**Umowa**") została zawarta w Warszawie w dniu 10 września 2020 r. pomiędzy

(1) **GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.** z siedzibą w Warszawie, pod adresem 00-844 Warszawa, ul. Plac Europejski 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 185773, NIP 5213277751, REGON 015623181 („**Emitent**"),

oraz

(2) **WOJCIECHEM PFADT**, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska („**Administrator Zabezpieczeń**").

Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń będą dalej łącznie zwani „**Stronami**", a każdy z osobna „**Stroną**".

Zważywszy, że:

A. Emitent zamierza dokonać emisji 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) obligacji serii PS o wartości nominalnej 1.000 PLN każda („**Obligacje**") i o maksymalnej łącznej wartości nominalnej (w dacie emisji) Obligacji w wysokości 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych), na zasadach określonych w stosownych warunkach emisji Obligacji („**Warunki Emisji**"), które zostaną zabezpieczone Poręczeniem (jak zdefiniowano poniżej).

B. Niniejsza Umowa została zawarta w wykonaniu obowiązku nałożonego przez art. 29 Ustawy o Obligacjach (jak zdefiniowano poniżej).

STRONY POSTANAWIAJĄ CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA

1.1 Definicje

W niniejszej Umowie:

„**Dzień Roboczy**" 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 90, z późń. zm.).

„**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145, z późń. zm.).

„**Kwota do Zapłaty**" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

„**Kwota Odsetek**" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

„**Należność Główna**" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

„**Obligatariusz**" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

„**Poręczyciel**" lub „**Gwarant**" oznacza **GRANBERO HOLDINGS LIMITED** z siedzibą na Cyprze, pod adresem Arch. Makarios III, 229, MELIZA COURT, Limassol, Cypr (podmiot dominujący Emitenta w rozumieniu art. 4 KSH) lub inny podmiot z Grupy Ghelamco (w rozumieniu Warunków Emisji) z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty (w rozumieniu Warunków Emisji), na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Granbero Holdings Limited o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta (w rozumieniu Warunków Emisji) i

Jarosław Ju[illegible]
CZŁONEK ZA[illegible]

który najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustanowi Poręczenie zgodnie z pkt 2.4.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem że po przeniesieniu łączne aktywa Gwaranta (lub Gwarantów) będą stanowiły nie mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta (w rozumieniu Warunków Emisji) przed ich przeniesieniem.

„Poręczenie" lub **„Umowa Poręczenia"** oznacza umowę poręczenia za zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji, która zostanie zawarta pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu zawarcia niniejszej Umowy lub około tej daty.

„Ustawa o Obligacjach" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1208, z późn. zm.).

„Zabezpieczone Wierzytelności" oznaczają wszystkie obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta z tytułu Obligacji (w tym odsetki, koszty zabezpieczeń i egzekucji), w szczególności o zapłatę wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, obejmujących Należność Główną, Kwotę Odsetek oraz, w przypadku wcześniejszego wykupu, premię.

1.2 Wykładnia

W niniejszej Umowie:

(a) Odniesienia do paragrafu, punktu lub ustępu stanowią odniesienia do paragrafu, punktu lub ustępu niniejszej Umowy.

(b) Wszelkie odniesienia do czasu stanowią odniesienia do czasu urzędowego obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej.

(c) Odniesienia do:

(i) Umowy lub jakiegokolwiek innego dokumentu, obejmują odniesienia do niniejszej Umowy lub jakiegokolwiek innego dokumentu z późniejszymi zmianami; oraz

(ii) przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z późniejszymi zmianami.

(d) Tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych paragrafów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację Umowy.

(e) Słowa i wyrażenia w liczbie mnogiej obejmują również liczbę pojedynczą i odwrotnie.

2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

2.1 Zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, Emitent niniejszym ustanawia Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w odniesieniu do zabezpieczeń ustanowionych na podstawie Umowy Poręczenia i upoważnia go do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków administratora zabezpieczeń w związku z Umową Poręczenia, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

2.2 Administrator Zabezpieczeń wyraża zgodę na działanie jako administrator zabezpieczenia w odniesieniu do zabezpieczenia ustanowionego na podstawie Umowy Poręczenia.

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

3. OBOWIĄZKI EMITENTA

3.1 W celu zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Emitent zobowiązuje się:

a) dołożyć wszelkich możliwych starań, aby nie później niż w ostatnim Dniu Roboczym przypadającym przed dniem emisji Obligacji, Poręczyciel zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Poręczenia; oraz

b) do podejmowania wszelkich innych czynności lub składania oświadczeń woli niezbędnych dla skutecznego zawarcia, podpisania i zmiany Umowy Poręczenia (stosownie do postanowień Warunków Emisji) oraz podpisania dokumentów, których obowiązek podpisania wynika z Umowy Poręczenia, aneksów, oświadczeń i dokumentów, oraz podpisania wszelkiego rodzaju dokumentów związanych z wyżej wymienionymi czynnościami w tym zawiadomień i pełnomocnictw.

3.2 Emitent zobowiązany jest także:

a) do przekazania do Administratora Zabezpieczeń jednego egzemplarza Umowy Poręczenia;

b) zawiadamiać Administratora Zabezpieczeń o wystąpieniu zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia Warunków Emisji (zdefiniowany w Warunkach Emisji);

c) przekazać Administratorowi Zabezpieczeń poświadczoną przez radcę prawnego, notariusza lub adwokata kopię Warunków Emisji;

d) zawiadamiać Administratora Zabezpieczeń o doręczonym mu żądaniu natychmiastowego wykupu Obligacji, najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregokolwiek z Obligatariuszy o takim żądaniu.

3.3 W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

4. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

4.1 Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności.

4.2 Niniejsza Umowa, w zakresie obowiązków Administratora Zabezpieczeń, stanowi umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu Cywilnego. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków administratora zabezpieczeń, wynikających z zawartej Umowy Poręczenia i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności. Umowa nie stanowi zobowiązania pozyskania przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek środków z tytułu Umowy Poręczenia.

4.3 Zasady dochodzenia zaspokojenia z Umowy Poręczenia określa Umowa Poręczenia.

4.4 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z wykonaniem niniejszej Umowy. W szczególności Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za:

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

a) skuteczność egzekucji na podstawie Umowy Poręczenia; oraz

b) zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

Ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy szkód powstałych w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczeń bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także szkód powstałych w wyniku rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej Administratora Zabezpieczeń.

4.5 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany do przechowywania oryginału Umowy Poręczenia oraz wystawienia na pisemne żądanie Obligatariusza poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii Umowy Poręczenia.

5. ZASPOKOJENIE ZABEZPIECZONYCH WIERZYTELNOŚCI

5.1 Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Umowy Poręczenia zostaną wykorzystane na poczet Zabezpieczonych Wierzytelności w sposób następujący:

a) w pierwszej kolejności: na udokumentowane i uzasadnione koszty oraz wydatki Administratora Zabezpieczeń związane z dochodzeniem Zabezpieczonych Wierzytelności;

b) w drugiej kolejności: na zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności; oraz

c) w trzeciej kolejności: na zapłatę ewentualnej nadwyżki odpowiednio Emitentowi lub Poręczycielowi w postaci pieniężnej.

6. WYNAGRODZENIE I WYDATKI

6.1 Emitent zapłaci Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenie w wysokości 5.000 PLN (słownie: pięć tysięcy złotych) netto za każdy pełny rok kalendarzowy pełnienia funkcji przewidzianych Umową w odniesieniu do Obligacji.

6.2 Wynagrodzenie będzie płatne przez Emitenta po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, w którym Administrator Zabezpieczeń pełnił funkcje przewidziane Umową w odniesieniu do Obligacji, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń pełnił swoje funkcje jedynie przez część danego roku kalendarzowego, wynagrodzenie płatne przez Emitenta za ten rok kalendarzowy będzie równe iloczynowi 1/12 wynagrodzenia, o którym mowa w par. 6.1 powyżej oraz liczby miesięcy w danym roku kalendarzowym, w których Administrator Zabezpieczeń pełnił swoją funkcję. Wynagrodzenie będzie płatne przez Emitenta przelewem w ciągu 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionych faktur VAT (lub innych właściwych dokumentów) przez Administratora Zabezpieczeń na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT (lub innym właściwym dokumencie).

6.3 Do kwoty należnego wynagrodzenia zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), o ile będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

6.4 Emitent zwróci Administratorowi Zabezpieczeń udokumentowane koszty (w tym koszty doradców) poniesione przez Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonaniem Umowy, w tym dochodzenia zaspokojenia z Umowy Poręczenia lub innych zabezpieczeń, jeśli zostaną ustanowione.

6.5 W przypadku gdy wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń jego obowiązków będzie wiązało się z koniecznością poniesienia jakichkolwiek kosztów lub wydatków, Administrator Zabezpieczeń wykona swoje obowiązki dopiero po zabezpieczeniu przez Emitenta lub Obligatariuszy środków zapewniających pokrycie tych kosztów.

Jarosław Jubiel
CZŁONEK ZA

Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że postanowienie niniejszego punktu nie nakłada na Obligatariuszy obowiązku zabezpieczenia środków, o których mowa w niniejszym punkcie.

7. OSOBA CHRONIONA

7.1 W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczeń będzie ponosił jakąkolwiek odpowiedzialność, będzie zobowiązany do zapłaty jakiejkolwiek kwoty z tytułu odszkodowania lub zadośćuczynienia, poniesie jakąkolwiek stratę lub dokona wydatków, w tym wydatków obejmujących wynagrodzenie i koszty powołanego przez siebie doradcy prawnego w związku z roszczeniami Obligatariuszy dotyczących Zabezpieczonych Wierzytelności („**Szkoda**"), Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie, kwotę równą poniesionej Szkodzie, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczeń bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Administratora Zabezpieczeń.

7.2 W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczeń będzie stroną jakiegokolwiek procesu związanego z wierzytelnościami przysługującymi z tytułu Obligacji i w razie niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia takiego procesu przysługiwałoby mu roszczenie wobec Emitenta, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o toczącym się procesie i wezwie Emitenta do wzięcia w nim udziału w terminie umożliwiającym Emitentowi przystąpienie do Administratora Zabezpieczeń aż do zamknięcia sprawy w drugiej instancji.

7.3 Zobowiązanie Emitenta w stosunku do Administratora Zabezpieczeń zawarte powyżej pozostanie w mocy także po rozwiązaniu niniejszej Umowy, do czasu, w którym roszczenia, o których mowa w niniejszym pkt 7 wygasną lub zostaną w pełni zaspokojone.

8. UJAWNIENIE TREŚCI UMOWY

Zarówno Emitent jak i Administrator Zabezpieczeń mogą ujawnić treść Umowy lub przekazać kopię Umowy Obligatariuszom, a także potencjalnym nabywcom Obligacji.

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

Umowa obowiązuje od daty jej zawarcia do chwili wygaśnięcia Umowy Poręczenia.

10. ZMIANY STRON

10.1 Bez uprzedniej zgody drugiej Strony, żadna ze Stron nie może dokonać przelewu swoich praw lub obowiązków wynikających z Umowy na inny podmiot.

10.2 W sytuacji gdy Administrator Zabezpieczeń nie będzie mógł dalej pełnić jakiejkolwiek funkcji przewidzianej Umową, lub pełnienie tej funkcji będzie znaczenie utrudnione, Emitent zobowiązuje się podjąć z Administratorem Zabezpieczeń rozmowy na temat ewentualnego znalezienia innego podmiotu, który podjąłby się pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń.

11. ZMIANY UMOWY

11.1 Z zastrzeżeniem Paragrafu 12.3 zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

12. ZAWIADOMIENIA

12.1 Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w Umowie powinny być składane w formie pisemnej, oraz, o ile nie postanowiono inaczej, mogą być składane za pomocą poczty elektronicznej. Zawiadomienie uznaje się za doręczone w momencie jego doręczenia. Jeżeli zawiadomienie otrzymano po godzinie 16.00 w Dniu Roboczym lub w dniu, który nie jest Dniem Roboczym, zawiadomienie uznaje się za doręczone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po takim dniu.

12.2 Dane do zawiadomień

(a) Emitent

	GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.
Adres:	ul. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa
E-mail:	jaroslaw.jukiel@ghelamco.com, joanna.krawczyk-nasiłowska@ghelamco.com,
Dw:	Jarosław Jukiel, Joanna Krawczyk - Nasiłowska

(b) Administrator Zabezpieczeń

	WOJCIECH PFADT
Adres:	ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska
E-mail:	w.pfadt@kancelaria-wprp.pl

12.3 Każda ze Stron może zawiadomić pozostałe Strony o zmianie adresu pocztowego, adresu poczty elektronicznej lub osoby uprawnionej do otrzymywania zawiadomień zgodnie z Umową, Zawiadomienie takie nie będzie stanowiło zmiany Umowy i będzie skuteczne po dwóch Dniach Roboczych od jego doręczenia Stronom.

13. JĘZYK I EGZEMPLARZE

Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) egzemplarzach w polskiej wersji językowej, po 1 (jednym) egzemplarzu dla każdej ze Stron.

14. PRAWO WŁAŚCIWE

Umowa oraz wszelkie zobowiązania pozaumowne z niej wynikające lub z nią związane podlegają prawu polskiemu.

15. ROZSTRZYGANIE SPORÓW

Wszelkie spory związane z zawarciem oraz wykonaniem Umowy (w tym wszelkie kwestie dotyczące jej istnienia, ważności lub rozwiązania) będą poddane rozstrzygnięciu przez sądy Rzeczypospolitej Polskiej właściwe dla siedziby Emitenta.

PODPISY

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

Pfadt

GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZA

WOJCIECH PFADT

Jarosław Julicki
CZŁONEK ZARZĄDU

Załącznik 7. Definicje i objaśnienia skrótów do Noty Informacyjnej Serii PS

„Agent" oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A.;

„Administrator Zabezpieczeń" oznacza Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, który pełni dla Obligacji funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;

„ASO GPW" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW;

„GPW" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

„CIT" oznacza podatek dochodowy od osób prawnych;

„Data Emisji" oznacza 25 września 2020 r. lub dzień około tej daty;

„Data Wykupu" oznacza 25 września 2024 r.;

„Dzień Płatności Odsetek" ma znaczenie nadanie w punkcie 3.1 Warunków Emisji oraz w punkcie 9.4 Noty Informacyjnej;

„Dzień Roboczy" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;

„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa;

„Dzień Ustalenia Uprawnionych" oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty albo odpowiednią datę określoną zgodnie z Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, z wyjątkiem: (i) wystąpienia Przypadku Naruszenia Warunków Emisji lub Przypadku Naruszenia Zobowiązań Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Uprawnionych uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw Uprawnionych uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, oraz (iii) 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 Uprawnionych uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

„Emitent" oznacza Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;

„Europejski Nakaz Zapłaty" oznacza nakaz zapłaty pozwalający dochodzić należności od zagranicznych kontrahentów bez potrzeby stwierdzania wykonalności zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1896/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 roku ustanawiającym postępowanie w sprawie europejskiego nakazu zapłaty;

„Grupa Ghelamco" oznacza spółkę prawa belgijskiego Ghelamco Group Comm. VA oraz podmioty, w stosunku do których spółka prawa belgijskiego Ghelamco Group Comm. VA jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH;

„Grupa Gwaranta" oznacza Gwaranta oraz Podmioty Zależne Gwaranta;

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZARZĄDU

„Gwarant" oznacza spółkę Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limassol, Cypr, pod adresem 229 Arch. Makariou III Ave, Meliza Court, 3105, Limassol, Cypr (podmiot dominujący Emitenta w rozumieniu art. 4 KSH) lub inny podmiot z Grupy Ghelamco z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Granbero Holdings Limited o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta i który najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustanowi Zabezpieczenie zgodnie z pkt 2.4.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem że po przeniesieniu łączne aktywa Gwaranta (lub Gwarantów) będą stanowiły nie mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta przed ich przeniesieniem;

„KDPW" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

„KNF" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;

„Koszty Emisji" oznaczają wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Agenta, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;

„KSH" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych;

„Kwoty Odsetek" oznacza kwotę obliczaną w sposób określony w punkcie 3.6 Warunków Emisji;

„Łączna Wartość Aktywów Gwaranta" oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, łączną wartość bilansową aktywów Gwaranta, wskazaną w ostatnich publicznie dostępnych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Gwaranta, sporządzonych zgodnie z MSSF;

„MAR" oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku;

„MSSF" oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej publikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (*IASB – International Accounting Standards Board*), których podstawa prawna zawarta jest w Rozporządzeniu 1606/2002 Parlamentu Europejskiego oraz Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości;

„Należność Główna" oznacza ma znaczenie nadanie w punkcie 2.2 Warunków Emisji i równa jest wartości nominalnej Obligacji;

„Nota Informacyjna" oznacza niniejszą notę informacyjną;

„Obligacje" oznaczają obligacje serii PS emitowane na podstawie Warunków Emisji;

„Obligatariusz" oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych, zarejestrowana jest przynajmniej jedna Obligacja, lub inną osobę, jeżeli wynika to z właściwych przepisów prawa. Za Obligatariusza uważa się także osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym;

„Okres Odsetkowy" oznacza okres od Daty Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 25 marca 2021 r. (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie)

„PLN" oznacza złoty polski;

„Podmiot Zależny Gwaranta" oznacza, w odniesieniu do każdego Gwaranta: (i) każdą spółkę lub inny podmiot, w tym spółkę rynku wynajmu nieruchomości (REIT), w którym Gwarant

Jarosław Jubiel

posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) ponad 50% kapitału zakładowego lub innych praw udziałowych dających prawo głosu do powoływania członków władz lub administratorów takiej spółki lub innego podmiotu; lub (ii) każdą spółkę lub inny podmiot, którego sprawozdania konsolidowane są ze sprawozdaniami Gwaranta albo którego sprawozdania powinny być, zgodnie z MSSF, konsolidowane ze sprawozdaniami Gwaranta; lub (iii) fundusz inwestycyjny, w tym fundusz inwestycyjny zamknięty, którego wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne posiada pośrednio lub bezpośrednio Gwarant i który posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe;

„Poręczenie" oznacza poręczenie ustanowione przez Gwaranta;

„Prawo Restrukturyzacyjne" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne;

„Prawo Upadłościowe" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

„Projekt Inwestycyjny" oznacza dowolny projekt budowlany lub infrastrukturalny (w szczególności biurowy, biurowo-magazynowy, biurowo-usługowy, usługowy lub mieszkaniowy, nie wyłączając projektów handlowych lub hotelowych) o charakterze komercyjnym realizowany przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe w Polsce. Dla uniknięcia wątpliwości, jeden Projekt Inwestycyjny może być realizowany przez więcej niż jedną Spółkę Projektową;

„Rachunek Papierów Wartościowych" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

„Rachunek Zbiorczy" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

„Rachunek" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

„Regulacje KDPW" oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności Regulamin KDPW, Szczegółowe zasady działania KDPW oraz uchwały i decyzje organów KDPW;

„Regulamin ASO GPW" oznacza regulamin ASO GPW;

„Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych" oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

„Spółka Projektowa" oznacza Podmiot Zależny Gwaranta realizujący lub mający realizować Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, który (i) posiada nieruchomość, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, lub (ii) zamierza nabyć dowolne prawo związane z nieruchomością (w tym również na podstawie umowy warunkowej lub przedwstępnej), na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, przy czym nabycie to nastąpi najpóźniej w terminie 90 dni od daty przekazania Spółce Projektowej jakichkolwiek środków finansowych przez Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości, jedna Spółka Projektowa może realizować więcej niż jeden Projekt Inwestycyjny;

„Stopa Bazowa" oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z pkt 3.7 Warunków Emisji;

Jarosław Jubiel
CZŁONEK ZARZĄDU

„Stopa Procentowa" oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami pkt 3.7 Warunki Emisji, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek;

„Ustawa o Obligacjach" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

„Ustawa o Obrocie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

„Warunki Emisji" oznaczają warunki emisji Obligacji wyemitowanych przez Emitenta w Dacie Emisji, których dotyczy Nota Informacyjna;

„Zabezpieczenie" oznacza poręczenie ustanowione przez Gwaranta lub Gwarantów (w przypadku, gdy Granbero Holdings Limited przeniesie na inny podmiot swoje aktywa o wartości stanowiącej co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, ale mniej niż 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta) na warunkach określonych w pkt 2.4 Warunków Emisji, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji należne Obligatariuszom;

„Zgromadzenie Obligatariuszy" oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz zasadami określonymi w załączniku 1 do Warunków Emisji.

Jarosław Jukiel
CZŁONEK ZAR