

Nota Informacyjna  
dla Obligacji serii PL  
wyemitowanych przez  
Ghelamco Invest sp. z o.o.  
z siedzibą w Warszawie  
pod adresem Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa



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 BondSpot S.A. oraz 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 BondSpot prowadzonym przez BondSpot S.A. ani nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку 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.

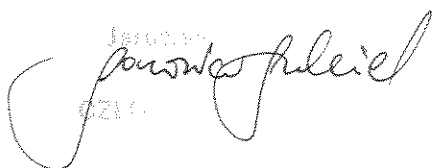
Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez BondSpot S.A. ani przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia: 15 kwietnia 2019 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 pominęto 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



Handwritten signature of Jarosław Jurek, with the name printed above and below the signature.

W związku z postanowieniami § 18 ust. 18 punkt 1) oraz punkt 3) Regulaminu ASO GPW, Emitent jest zwolniony z obowiązku zawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą.



Handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

**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
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.pl

**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 WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ**

*Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Ghelamco Invest sp. z o.o. („Emitent”), Granbero Holdings Limited („Gwarant”) lub Grupy Gwaranta, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z obligacji serii PL, emitowanych przez Emitenta w ramach VII programu emisji obligacji („Obligacje”), w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, na wartość lub rentowność Obligacji, a także na możliwość wykonywania przez Gwaranta zobowiązań z tytułu poręczenia ustanowionego przez Gwaranta („Poręczenie”). W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość stopy bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez Inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Ponadto niżej opisane czynniki ryzyka nie są jedynymi czynnikami, na które narażony jest Emitent, Gwarant lub Grupa Gwaranta. Kolejność, w jakiej poszczególne czynniki ryzyka zostały poniżej opisane, nie odzwierciedla ich względnego znaczenia dla Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich potencjalnego wpływu na działalność lub sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, w tym na zdolność wypełniania zobowiązań finansowych z Obligacji przez Emitenta. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta, ich sytuację finansową i wyniki z działalności oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.*

*Terminy z wielkiej litery, nie zdefiniowane inaczej, mają znaczenie nadane im w warunkach emisji Obligacji.*

### **3.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego grupy kapitałowej**

#### **3.1.1. Ryzyko związane z przepływami pieniężnymi i wykonywaniem zobowiązań z Obligacji**

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia wyłącznie w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystywania tych środków w ramach Grupy Gwaranta w związku z finansowaniem lub refinansowaniem Projektów Inwestycyjnych. Zasadniczą część aktywów Emitenta składa się z wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta, w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym oraz z tytułu obligacji Spółek Projektowych objętych przez Emitenta. Z kolei zasadniczą część zobowiązań Emitenta to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji zależy od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. Niewypłacalność Spółek Projektowych, zła kondycja finansowa Grupy Gwaranta lub nieterminowe wykonywanie przez Spółki Projektowe swoich zobowiązań wobec Emitenta mogą spowodować, że Emitent nie uzyska oczekiwanych przepływów pieniężnych i nie będzie mógł wykonywać lub wykonywać terminowo zobowiązań z tytułu Obligacji. Spłata należności z tytułu pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym jest podporządkowana spłacie kredytów bankowych udzielonych spółkom celowym. Terminy umowne tych spłat są ustalane po dacie całkowitej spłaty kredytów. Zakończenie projektu, realizacja zysków poprzez sprzedaż aktywów z założeniem spłaty kredytu czy też refinansowanie projektu powoduje że te należności są spłacane przed terminem ich zapadalności. Istnieje ryzyko że po zakończeniu inwestycji, przed jej sprzedażą i realizacją zysków nie będzie możliwe refinansowanie projektu a banki finansujące nie udzielą Spółkom Projektowym zgody na wcześniejszą spłatę ich zobowiązań do Emitenta co spowoduje że Emitent nie będzie mógł otrzymać przepływów pieniężnych i nie będzie mógł wykonywać lub wykonywać terminowo zobowiązań z tytułu Obligacji.

#### **3.1.2. Ryzyko związane z dochodzeniem roszczeń wobec Emitenta**

Emitent jako spółka specjalnego przeznaczenia zasadniczo nie posiada majątku innego niż wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. 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.

#### **3.1.3. Ryzyko związane z podporządkowaniem spłaty zobowiązań**

Emitent jest podmiotem nie posiadającym udziałów w Spółkach Projektowych oraz nie prowadzącym 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 w pierwszej kolejności spłacie długu bankowego oraz w drugiej kolejności spłacie długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego. 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 mieć wpływ na spłatę długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego przez daną Spółkę Projektową na rzecz Emitenta (a raczej na jej ograniczenie) lub w skrajnym przypadku skutkować brakiem spłaty.

#### **3.1.4. Ryzyko związane z realizacją zysków przez Spółki Projektowe**

Gwarant jest podmiotem holdingowym posiadającym udziały w Spółkach Projektowych. Poza udzielonymi pożyczkami, Gwarant nie posiada innych aktywów niż udziały w swoich podmiotach zależnych, a jego możliwość generowania środków pieniężnych jest pochodną realizacji zysków i nadwyżek pieniężnych przez Spółki Projektowe. 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.

#### **3.1.5. Ryzyko związane z Gwarantem będącym spółką prawa cypryjskiego**

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.

#### **3.1.6. Ryzyko związane z odroczonymi terminami zwrotu środków finansowych**

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, zwłaszcza iż nieruchomości należą do aktywów, których wynajem lub zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. 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 ponoszenia nakładów na realizację może być znacznie oddalony w stosunku do chwili uzyskania przychodów z tego tytułu.

#### **3.1.7. Ryzyko związane z naruszeniem wskaźników finansowych**

Umowy kredytów zawarte przez podmioty z Grupy Gwaranta zobowiązują do utrzymywania wskaźników finansowych DSCR oraz LTV na ustalonym poziomie. Pomimo, iż od początku działalności Emitenta i Grupy Gwaranta do dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie miało miejsca przekroczenie wskaźników określonych w umowach kredytów zawartych przez spółki z Grupy Gwaranta, to Emitent i Grupa Gwaranta nie mogą zapewnić, że w przyszłości nie wystąpi złamanie któregoś z postanowień umownych. Wynika to z faktu pozostawiania pewnych elementów mających wpływ na kształtowanie się tych wskaźników poza kontrolą Emitenta i Grupy Gwaranta. Jeżeli dojdzie do przekroczenia dozwolonego poziomu któregoś ze wskaźników, Spółka Projektowa może być zobowiązana do wcześniejszej częściowej spłaty kredytu w kwocie zapewniającej przywrócenie wskaźnika do wymaganego poziomu. Taka sytuacja mogłaby negatywnie wpłynąć na płynność finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

#### **3.1.8. Ryzyko związane z wyceną nabywanych nieruchomości**

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. Ewentualny błąd wyceny lub przyjęcie nieadekwatnych założeń może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej.

#### **3.1.9. Ryzyko związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych oraz wzrastającymi kosztami realizacji tych projektów**

Specyfika projektów realizowanych przez Grupę Gwaranta wymaga dokonania znaczących nakładów finansowych na początkowym etapie realizacji projektu. Realizacja projektów deweloperskich zajmuje od kilkunastu miesięcy do kilku lat i w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Dodatnie przepływy finansowe z projektów realizowanych przez Grupę Gwaranta możliwe są dopiero po upływie około 16-18 miesięcy od zakończenia robót budowlanych. 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. 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.

#### **3.1.10. Ryzyko związane z realizacją projektów joint venture z podmiotami niekontrolowanymi przez Grupę Gwaranta**

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 dalszemu wydłużeniu lub wstrzymaniu wskutek braku lub braku terminowego uzgodnienia decyzji inwestycyjnych z partnerem konsorcjalnym.

#### **3.1.11. Ryzyko związane z brakiem sprzedaży nieruchomości**

Strategia Grupy Gwaranta zakłada między innymi generowanie przychodów ze sprzedaży niektórych, 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 podjęciem przez Grupę Gwaranta decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży nieruchomości a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny czas, który może być dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę Gwaranta, z uwagi na szereg czynników niezależnych od Grupy Gwaranta. 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. Takie ograniczenia lub działania osób trzecich mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy Gwaranta do przeprowadzania transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie poprzez sprzedaż nieruchomości po określonych cenach i w przewidywanym terminie.

#### **3.1.12. Ryzyko związane z utratą płynności finansowej przez wykonawców i podwykonawców robót budowlanych**

Podmioty z Grupy Gwaranta zawarły i w przyszłości będą zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych, którzy z kolei zawierają umowy z podwykonawcami. Wykonawcy lub podwykonawcy mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może doprowadzić także do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę lub podwykonawcę robót

budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wzrost kosztów budowy, a także wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy lub podwykonawcy mogą wpłynąć negatywnie na rentowność projektu budowlanego realizowanego przez Grupę Gwaranta.

#### **3.1.13. Ryzyko związane z nieosiągnięciem celów strategicznych lub ich niewłaściwą realizacją**

Strategia Grupy Gwaranta jest skoncentrowana na zarządzaniu i budowaniu rentownych, wysokiej jakości, przyjaznych środowisku nieruchomości biurowych i komercyjnych w atrakcyjnych lokalizacjach, a także na dywersyfikacji portfela nieruchomości. 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.

#### **3.1.14. Ryzyko związane z konkurencją**

Grupa Gwaranta konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami. Grupa Gwaranta inwestuje w sektorze wysokiej klasy budynków komercyjnych i biurowych. Ze względu na swój potencjał i atrakcyjność finansową przejawiającą się w zwrotach z inwestycji rynek ten przyciąga inwestorów, którzy stanowią konkurencję wobec Grupy Gwaranta. Intensyfikacja tej konkurencji, zwiększanie nakładów na inwestycje w tym sektorze przez podmioty już działające na rynku oraz podmioty rozpoczynające działalność może spowodować przewagę podaży nad popytem na nieruchomości komercyjne, wojnę cenową, a także negatywnie wpłynąć na wysokość cen sprzedaży i stawek najmu.

#### **3.1.15. Ryzyko związane z uzależnieniem od osób pełniących kluczowe funkcje zarządcze i kierownicze**

Emitent, Gwarant i Grupa Gwaranta są zależni od osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków zarządu oraz kluczowych pracowników. Branża deweloperska w Polsce cierpi obecnie na niedobór doświadczonych menedżerów, co powoduje, że proces rekrutacji wykwalifikowanej kadry kierowniczej jest utrudniony. Zakończenie współpracy przez któregośkolwiek z członków zarządu, dyrektorów lub pracowników kluczowych dla Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta do generowania nowych oraz realizacji już rozpoczętych projektów deweloperskich.

#### **3.1.16. Ryzyko związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości**

Podmioty z Grupy Gwaranta są stronami postępowań dotyczących ustalania wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. W przypadku niekorzystnego zakończenia tych postępowań spółki z Grupy Gwaranta mogą zostać zobowiązane do zapłacenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w podwyższonej wysokości niż szacowana, od kilkudziesięciu do nawet kilkuset procent w stosunku do dotychczasowej stawki. Nie można zapewnić, że Grupa Gwaranta będzie mogła przenieść te koszty na najemców w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej. Konieczność zapłaty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla wielu nieruchomości w podwyższonej wysokości może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji oraz zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań Poręczenia. Ponadto, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716) należy mieć na uwadze możliwe zmiany dat płatności i wysokości opłat związanych z przekształceniem użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności z mocy prawa. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dotyczy tylko nieruchomości zabudowanych budynkami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe i w zakresie

nieruchomości już zabudowanych takimi budynkami nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 r. Podmioty z Grupy Gwaranta posiadają także grunty oddane w użytkowanie wieczyste, zabudowane budynkami mieszkalnymi jak, na których planowane jest wybudowanie budynków mieszkalnych. W przypadku gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, na których już istnieją budynki mieszkalne, przekształcenie nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 roku z mocy prawa. W przypadku gruntów, na których dopiero budynki mieszkalne zostaną wybudowane, przekształcenie z mocy prawa nastąpi z chwilą oddania danego budynku do użytku. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, użytkownik wieczysty jest obowiązany uiścić opłatę przekształceniową w wysokości równej dwudziestu opłatom rocznym z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w momencie przekształcenia. W przypadku, gdy na moment przekształcenia w toku było postępowanie o ustalenie wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jego wynik wpływa również na wysokość opłaty przekształceniowej. Opłata przekształceniowa, może być poddawana waloryzacji raz na trzy lata, przy zastosowaniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Opłata za przekształcenie może być płatna przez okres dwudziestu lat (w wysokości równej dotychczasowej opłacie z tytułu użytkowania wieczystego rocznie) lub jednorazowo. Wraz z przekształceniem użytkowania wieczystego we własność istnieje ryzyko uznania otrzymanej bonifikaty w postaci różnicy pomiędzy wartością prawa własności gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym a sumą opłat za przekształcenie jako niedozwolonej pomocy publicznej i obciążenie Podmiotu z Grupy Gwaranta obowiązkiem zwrotu jego różnicy. Ryzyko to jednak może zostać zmitygowane poprzez złożenie odpowiedniemu organowi oświadczenia o wydłużeniu okresu uiszczania opłaty, tak aby obejmowała ona pełną wartość uzyskanego prawa własności, jednakże przepisy w tym zakresie nie są precyzyjne. Podmioty z Grupy Gwaranta, posiadające grunty, co do których przekształcenie użytkowania wieczystego z mocy prawa, w prawo własności już nastąpiło, złożyły odpowiednie wnioski o wydłużenie okresu uiszczenia opłat, jednakże w odniesieniu do gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, w stosunku do których przekształcenie w prawo własności nastąpi w przyszłości, nie można wykluczyć ryzyka, że odpowiednie wnioski nie zostaną złożone w wymaganym terminie lub zostaną zmienione regulacje prawne lub aktualne interpretacje, w wyniku czego, będzie konieczność zapłaty kwoty uznanej za niedozwoloną pomoc publiczną.

### **3.1.17. Ryzyko zmiany sumy bilansowej oraz wskaźników Grupy Gwaranta w związku ze zmianą w prezentacji sprawozdania finansowego umów z tytułu użytkowania wieczystego**

Grupa Gwaranta i podmioty wchodzące w jej skład są stronami umów o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, które są wykazywane w sprawozdaniach finansowych Grupy Gwaranta jako pozycje pozabilansowe. Ze względu na planowane wprowadzenie zmian do niektórych międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej, forma prezentacji sprawozdań finansowych Grupy Gwaranta w szczególności w zakresie sposobu prezentacji umów z tytułu użytkowania wieczystego może ulec zmianie. W związku z powyższym Grupa Gwaranta może odnotowywać znaczące zmiany we wskaźnikach Grupy Gwaranta, w tym zmiany w ujęciu umów z tytułu użytkowania wieczystego i zmiany w ujęciu sumy bilansowej oraz wskaźnika wypłacalności, prezentowanych w sprawozdaniach finansowych dla poszczególnych okresów. Brak jest wytycznych dotyczących prawidłowej interpretacji nowych międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej w tym zakresie. Zmiana sposobu prezentacji ujęcia prawa użytkowania wieczystego gruntów przez Grupę Gwaranta i podmioty wchodzące w jej skład, może również spowodować konieczność zmiany kowenantów finansowych umieszczonych w umowach kredytowych oraz warunków emisji obligacji emitowanych przez podmioty z Grupy Gwaranta. Niedostosowanie warunków umów kredytowych oraz warunków emisji obligacji emitowanych przez podmioty z Grupy Gwaranta do nowych zasad prezentacji umów z tytułu użytkowania wieczystego może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

### **3.1.18. Ryzyko związane z umowami najmu**

Niektóre większe projekty wymagają pewnego (wewnętrznie zdefiniowanego w zależności od projektu) poziomu wstępnej sprzedaży lub wstępnego wynajmu. Wymagany poziom jest zależny od różnych parametrów zazwyczaj wynikających z (dużej) skali projektu, zmieniającej się sytuacji rynkowej lub rodzaju przedsięwzięcia. Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od okresu obowiązywania umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli Grupa Gwaranta nie będzie w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i zamierzających zawrzeć długoterminowe umowy najmu, może to mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela nieruchomości. 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 może wpłynąć na możliwość sprzedaży lub wynajmu nieruchomości i przychodowość projektów. Stabilne uzyskiwanie przez Grupę Gwaranta przychodów z wynajmu posiadanych nieruchomości zależy od terminowej zapłaty przez najemców należności z tytułu najmu. 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 przestaną regulowania należności z tytułu najmu.

### **3.1.19. Ryzyko związane z finansowaniem zobowiązań**

Emitent w istotnym stopniu polega na refinansowaniu zapadających zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji. Również wpływy z emisji Obligacji w ramach Programu mogą zostać częściowo wykorzystywane na refinansowanie istniejącego zadłużenia z tytułu finansowania projektów inwestycyjnych. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup Obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji. W przypadku trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania wzrost skali działalności Grupy Gwaranta oraz tempo osiągania niektórych celów strategicznych mogą ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń.

### **3.1.20. Ryzyko związane ze wzrostem wartości łącznego zadłużenia Emitenta**

Obligacje emitowane są w ramach Programu do maksymalnej wartości 400.000.000 PLN, przy czym Emitent może podjąć decyzję o zwiększeniu wartości Programu. Emitent może emitować obligacje w ramach innych istniejących programów emisji obligacji, zaciągać kredyty, ustanawiać nowe programy emisji obligacji lub emitować obligacje poza programem. Obligacje emitowane przez Emitenta są zwykle zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Gwaranta. Decyzje o emisji kolejnych serii Obligacji będą uzależnione od potrzeb finansowych Grupy Gwaranta. Na skutek dalszego zadłużenia, łączna wartość zadłużenia Emitenta z tytułu emisji obligacji oraz kredytów, a także łączna wartość okresowych obciążeń odsetkowych może się zwiększać. Dodatkowo, Emitent i Gwarant w ramach normalnej działalności gospodarczej mogą dokonywać wydatków i transakcji, w tym wewnątrzgrupowych, zaciągać zobowiązania, rozporządzać aktywami lub dokonywać podziału zysku na rzecz swoich udziałowców. Zdarzenia te mogą wpływać na zmniejszanie aktywów lub zwiększanie zobowiązań Emitenta i Gwaranta.

### **3.1.21. Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości**

Choć inwestycje Grupy Gwaranta w nieruchomości są poprzedzone badaniem stanu prawnego, a przy nabywaniu nieruchomości Grupa Gwaranta dochowuje należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których podmioty z Grupy Gwaranta realizują lub też będą realizować w przyszłości projekty deweloperskie, są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reparytacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości lub wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej

nieruchomości. W szczególności w stosunku do nieruchomości położonych na terenie Warszawy, nie można wykluczyć możliwości wszczęcia postępowań reprivatyzacyjnych przez Komisję do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, które to postępowania mogą zakończyć się utratą własności nieruchomości.

### **3.1.22. Ryzyko związane z wypowiedzeniem umów z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przez ich właścicieli**

Podmioty z Grupy Gwaranta są podmiotami uprawnionymi z tytułu użytkowania wieczystego. Co do zasady, umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. W niektórych umowach, na podstawie których zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości przysługujących podmiotom z Grupy Gwaranta zostały zawarte postanowienia nakładające na użytkownika wieczystego obowiązek zagospodarowania nieruchomości w określonym terminie. Istnieje ryzyko, że pomimo zachowania należytej staranności ze strony inwestora, wykonawców robót budowlanych, powyższe obowiązki mogą nie zostać prawidłowo wykonane. W takim przypadku właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste podmiotom z Grupy Gwaranta, będzie uprawniony do żądania dodatkowej opłaty za niezagospodarowanie gruntu na warunkach określonych w danej umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste lub do wypowiedzenia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. W przypadku, gdy dojdzie do rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie, to właściciel jest obowiązany jedynie do zwrotu użytkownikowi wieczystemu sumy opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego i wypłaty wynagrodzenia za wzniesione przez użytkownika wieczystego lub nabyte przez niego na własność budynki i inne urządzenia. Wypowiedzenie umów o ustanowienie użytkowania wieczystego może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

### **3.1.23. Ryzyko związane z wadami konstrukcyjnymi i odpowiedzialnością wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji**

Budowa, najem i sprzedaż nieruchomości mogą wiązać się z roszczeniami z tytułu wadliwych robót budowlanych, naprawczych lub innych oraz wpływać negatywnie na wizerunek Grupy Gwaranta. Ponadto, jeżeli Grupa Gwaranta dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia zobowiązań, a także zapłaty odszkodowań w przypadku, gdy Grupa Gwaranta naruszy te oświadczenia, gwarancje i zobowiązania. Grupa Gwaranta nie może zapewnić, że roszczenia tego typu nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości, lub że prace naprawcze, czy też inne, nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie Gwaranta, a także wiążąca się z nią utrata wizerunku nieruchomości lub projektów Grupy Gwaranta, niezależnie od tego, czy dane roszczenie będzie skuteczne, może mieć również istotny, niekorzystny wpływ na postrzeganie jej działalności, nieruchomości i projektów przez docelowych klientów, najemców lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy Gwaranta do korzystnego wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości i projektów w przyszłości.

### **3.1.24. Ryzyko związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców i podwykonawców robót budowlanych**

Umowy o generalne wykonawstwo lub umowy o wykonanie robót budowlanych przewidują odpowiedzialność wykonawców i podwykonawców w zakresie prawidłowego i terminowego wykonania zleconych usług lub robót budowlanych. Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Grupy Gwaranta wobec wykonawców i podwykonawców, wykonawcy i podwykonawcy przekazują kaucję gwarancyjną na poczet usunięcia ewentualnych wad stwierdzonych w protokole odbioru

końcowego. Wykonawcy i podwykonawcy przedstawiają równocześnie gwarancję bankową lub polisę ubezpieczeniową na zabezpieczenie nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy. Dodatkowo wykonawcy i podwykonawcy mogą ponosić odpowiedzialność na zasadach rękojmi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zabezpieczenie roszczeń Grupy Gwaranta z tytułu rękojmi i gwarancji jest konieczne z uwagi na fakt, iż wystąpienie przez właścicieli lokali i najemców obiektów biurowych i handlowych z roszczeniami z tytułu wad przeciwko spółkom z Grupy Gwaranta pociąga za sobą konieczność wystąpienia przez daną spółkę z roszczeniami zwrotnymi wobec wykonawców i podwykonawców. W szczególnych przypadkach roszczenia te mogą zostać niezaspokojone lub niezaspokojone w całości, zwłaszcza, że wykonawca lub podwykonawca może nie być w stanie zaspokoić tych roszczeń z uwagi na swoją sytuację finansową, a wysokość roszczeń będzie wyższa niż ustanowione zabezpieczenia. Ponadto, w sytuacji słabszej koniunktury na rynku nieruchomości i kupna lokali przez klientów w terminie późniejszym niż zakończenie realizacji inwestycji i podpisanie protokołu końcowego odbioru, okres rękojmi przysługującej klientom w stosunku do nabywanego lokalu lub też nieruchomości biurowej lub handlowej nie będzie pokrywał się z okresem gwarancji przysługującej danej spółce w stosunku do wykonawców, w konsekwencji czego całe ryzyko zaspokojenia roszczeń klientów zgłoszonych w okresie nie objętym okresem gwarancji udzielonej przez wykonawców spoczywać będzie na tej spółce.

#### **3.1.25. Ryzyko związane z wywłaszczeniem nieruchomości na cele publiczne**

Nieruchomości posiadane przez Grupę Gwaranta mogą być przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie takie wiąże się z wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela wywłaszczonej nieruchomości, nie można jednak wykluczyć, że wysokość uzyskanego odszkodowania będzie odbiegać od potencjalnej wartości rynkowej nieruchomości możliwej do uzyskania w przyszłości.

#### **3.1.26. Ryzyko związane z umowami z podmiotami powiązanymi**

Podmioty z Grupy Gwaranta zawierają między sobą transakcje, w tym transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, spółki z Grupy Gwaranta dbają w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te przeprowadzane były na warunkach rynkowych, były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz żeby przestrzegane były wszelkie wymogi dokumentacyjne odnoszące się do takich transakcji. Niemniej jednak, ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, jak też mogące istnieć trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można wykluczyć, że poszczególne spółki Grupy Gwaranta zostaną poddane analizie przez organy podatkowe, w tym i organy kontroli skarbowej. Ewentualne zakwestionowanie metod określenia warunków rynkowych w zakresie powyższych transakcji może spowodować powstanie po stronie Grupy Gwaranta dodatkowych zobowiązań podatkowych.

#### **3.1.27. Ryzyko związane ze sprzeciwami lub protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców**

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

### **3.1.28. Ryzyko związane z ochroną ubezpieczeniową**

Spółki Projektowe posiadają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółkę działalności (OC deliktowe) wraz z odpowiedzialnością kontraktową (OC kontraktowe) o wartościach dostosowanych do prowadzonej przez Emitenta i Grupę Gwaranta działalności i racjonalnie ocenianego poziomu ryzyka. Nieruchomości, maszyny i urządzenia stanowiące część nieruchomości oraz sprzęt elektroniczny Spółek Projektowych są ubezpieczone na zasadach all risk, do ich pełnej wartości odtworzeniowej. Istnieją jednak rodzaje ryzyka związane z katastrofami, takimi jak: powódzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, na które uzyskanie pełnej ochrony ubezpieczeniowej w przyszłości może być niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione. Dodatkowo, Emitent i Grupa Gwaranta mogą ponieść znaczące szkody w swoich aktywach lub działalności, za które mogą nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyskać go w ogóle. Uwzględniając powyższe okoliczności, Emitent i Grupa Gwaranta mogą nie posiadać pełnej ochrony przed wszelkimi stratami, jakie mogą zostać przez nich poniesione. W przypadku wystąpienia szkody nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższającej sumę ubezpieczenia, Emitent lub Grupa Gwaranta mogą stracić kapitał zainwestowany w projekt dotknięty szkodą, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Emitent i Grupa Gwaranta mogą także być zobowiązani do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto, Emitent i Grupa Gwaranta mogą także ponosić dalszą odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie wystąpią istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Posiadane przez Emitenta i Grupę Gwaranta polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Emitenta i Grupy Gwaranta przed wszystkimi szkodami, jakie Emitent i Grupa Gwaranta mogą ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności.

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

#### **3.2.1. Ryzyko związane z niekorzystną sytuacją makroekonomiczną**

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. Wzrost inflacji i stóp procentowych może istotnie wpłynąć na wielkość przychodów Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na poziom kosztów realizacji projektów i kosztów finansowych. W szczególności, znaczna część zadłużenia Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta 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 Grupy Gwaranta. 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. Taka sytuacja może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz wpłynąć negatywnie na możliwość pozyskania finansowania lub koszt tego finansowania, a także na zyskowność projektów realizowanych przez Emitenta, Gwaranta lub Grupę Gwaranta.

#### **3.2.2. Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości oraz jego cyklicznością**



Działalność Emitenta i Grupy Gwaranta uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości cechuje się wysoką wrażliwością na zmiany sytuacji gospodarczej. Koniunktura na rynku nieruchomości może ulec nagłemu i znacznemu pogorszeniu, co spowodowałoby m.in. załamanie popytu na nieruchomości (w tym komercyjne), spadek cen sprzedaży nieruchomości (w tym cen ukończonych projektów) i stawek najmu. W takiej sytuacji możliwy jest także znaczny spadek wartości portfela nieruchomości Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta, trudności z uzyskaniem finansowania lub spłaty dotychczasowych zobowiązań. 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. Nie ma również pewności, że w okresie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa Gwaranta będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku nieruchomości.

### **3.2.3. Ryzyko związane z sezonowością robót budowlanych**

Warunki pogodowe mają istotny wpływ na działalność polegającą na wznoszeniu czy modernizacji budynków mieszkalnych lub usługowych. Niektóre prace budowlane, pomimo zastosowania nowoczesnych technologii, mogą być prowadzone jedynie w sprzyjających warunkach atmosferycznych. Trudności w prognozowaniu określonych zjawisk atmosferycznych mogą powodować opóźnienia prac budowlanych, a także wpływać na sezonowość i cykliczność działalności deweloperskiej. 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.

### **3.2.4. Ryzyko związane ze wzrostem cen nieruchomości, gruntów i innych kosztów bezpośrednio związanych z projektami budowlanymi**

Wyniki finansowe Grupy Gwaranta są uzależnione od m.in. poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma z kolei m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. Pomimo tego, że Grupa Gwaranta stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne, w przypadku spadku cen Grupa Gwaranta może nie być w stanie sprzedać wybudowanych nieruchomości po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Wzrost cen gruntów w przyszłości mógłby mieć niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy Gwaranta na gruntach nabywanych w przyszłości ze względu na to, że koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Surowce, dostawy, robocizna i inne koszty bezpośrednio związane z projektami budowlanymi stanowią część aktywów nieruchomości kapitalizowanych w księgach Spółek Projektowych. Ceny budowy mogą ulegać istotnym zmianom w każdym roku finansowym. Wszelkie powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy Gwaranta.

### **3.2.5. Ryzyko związane z dostępem do 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. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu budowlanego do użytkowania, co może mieć wpływ na rentowność projektu. 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. Może to mieć znaczący negatywny wpływ na koszty projektu.

### **3.2.6. Ryzyko walutowe**

Emitent, Gwarant i Grupa Gwaranta prowadzą działalność w skali międzynarodowej, a ich walutą funkcjonalną jest EUR. W tej walucie: (i) zawierana jest większość umów finansowych, projektowych i architektonicznych, (ii) denominowana jest większość kontraktów budowlanych oraz stawki czynszów w umowach najmu powierzchni w budynkach oraz (iii) dokonywana jest ostateczna późniejsza sprzedaż aktywów lub udziałów. Część transakcji Grupy Gwaranta jest jednak przeprowadzana w PLN. W szczególności finansowanie obligacyjne Emitenta jest prowadzone w przeważającej mierze w PLN. Ponadto Grupa Gwaranta ponosi ryzyko kursowe z uwagi na to, że niektóre koszty operacyjne Grupy Gwaranta są denominowane w PLN. Choć Grupa Gwaranta stara się bilansować przychody i koszty w poszczególnych walutach, koszty ponoszone przez Grupę Gwaranta w PLN mogą przekraczać przychody w tych walutach.

### **3.2.7. Ryzyko związane ze stopami procentowymi**

Działalność Emitenta oraz innych Podmiotów Zależnych Gwaranta prowadzona była dotychczas z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych lub obligacji. W przyszłości także Gwarant nie wyklucza pozyskania finansowania zewnętrznego, którego koszt zależy między innymi od aktualnej wysokości stóp procentowych. W związku z powyższym istnieje ryzyko niekorzystnej zmiany stóp procentowych, co może mieć negatywne przełożenie na wzrost kosztów finansowania ponoszonych przez Emitenta, Gwaranta jak również Spółki Projektowe. Ponadto ryzyko inflacji, a więc spadku siły nabywczej środków zainwestowanych w Obligacje powoduje, iż osiągnięta przez nabywców Obligacji realna stopa zwrotu z inwestycji może różnić się w sposób istotny od nominalnej stopy zwrotu.

### **3.2.8. Ryzyko związane z utratą kontroli nad aktywami Grupy Gwaranta**

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 udziałach Spółek Projektowych ustanawiane są zastawy na rzecz banków. W przypadku zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów, banki finansujące mogą prowadzić egzekucje z nieruchomości i zastawionych udziałów, doprowadzając do ich zajęcia, sprzedaży w toku postępowania egzekucyjnego lub przejęcia w celu zaspokojenia należności banków kredytujących te spółki. 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. W wyniku tych działań Grupa Gwaranta może utracić posiadane nieruchomości, udziały w Spółkach Projektowych lub inne istotne składniki 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.

### **3.2.9. Ryzyko związane z sankcjami oraz nowymi obowiązkami nakładanymi przez UE w związku z aktualną sytuacją polityczną w kraju**

Państwa członkowie Unii Europejskiej zobowiązane są, pod rygorem nałożenia na nie sankcji, przestrzegać wiążących je unijnych regulacji oraz podstawowych zasad wspólnych dla wszystkich państw członkowskich, w tym zasad wolności, demokracji, poszanowania praw człowieka i podstawowych wolności oraz zasady państwa prawnego. Ze względu na opinię UE o sytuacji politycznej w Polsce, 20 grudnia 2017 r. Komisja Europejska złożyła wniosek o wszczęcie procedury dotyczącej naruszenia przez Polskę podstawowych wartości Unii Europejskiej na



podstawie art. 7 Traktatu o Unii Europejskiej z dnia 7 lutego 1992 r. (Dz.U. 2004 Nr 90, poz. 864), zgodnie z którym Rada Europejska, po spełnieniu określonych warunków może stwierdzić poważne i stałe naruszenie przez Polskę podstawowych zasad i wolności, a także zdecydować o zawieszeniu niektórych praw wynikających z członkostwa Polski w Unii Europejskiej, łącznie z prawem do głosowania przedstawiciela polskiego rządu w Radzie Europejskiej oraz wprowadzić sankcje gospodarcze, w tym ograniczyć dostęp do funduszy europejskich. Wprowadzenie przez instytucje unijne potencjalnych sankcji lub kar na państwa członkowskie, w których spółki z Grupy Gwaranta prowadzą działalność, może przyczynić się do ograniczenia rozwoju gospodarczego tych państw oraz zniechęcić potencjalnych inwestorów, w tym inwestorów zagranicznych, do przeznaczania znacznych środków kapitałowych na inwestycje w państwach objętych sankcjami. Zmniejszenie atrakcyjności inwestycyjnej regionów, w których spółki z Grupy Gwaranta prowadzą działalność może mieć wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji oraz zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

### **3.3. Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami**

#### **3.3.1. Ryzyko związane ze zmianami przepisów podatkowych i ich interpretacją**

Przepisy prawne i podatkowe bywają często zmieniane, przy czym zmiany mogą pogarszać warunki prowadzenia działalności deweloperskiej, na przykład nakładając dodatkowe obowiązki, których realizacja może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów. Zmiany podatkowe mogą polegać na podwyższaniu stawek podatkowych, a także na wprowadzaniu nowych specyficznych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych form obciążeń podatkowych. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego, mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie UE, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany istniejących regulacji. Częste zmiany przepisów prawa regulujących kwestie opodatkowania oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta lub Gwaranta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta. Także posiadacze obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot kapitału zainwestowanego w Obligacje lub ich zyskowność.

Ponadto niestabilność systemu podatkowego oraz zmiany w regulacjach podatkowych w Polsce utrudniają prawidłowe planowanie podatkowe, co może negatywnie wpływać na działalność i wyniki Emitenta i Grupy Gwaranta. Zmieniające się interpretacje przepisów podatkowych stosowane przez organy podatkowe, długie okresy przedawnienia zobowiązań podatkowych oraz możliwość nakładania przez urzędy sankcji i wysokich kar pieniężnych powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż w innych krajach o stabilniejszym systemie podatkowym.

Zmiany przepisów prawa i regulacji podatkowych mogą dotyczyć także praw i obowiązków posiadaczy Obligacji, w tym obowiązków podatkowych związanych z uzyskiwaniem przychodów z Obligacji oraz sposobu poboru podatku przez płatnika.

#### **3.3.2. Ryzyko związane ze zmianami legislacyjnymi**

Działalność Grupy Gwaranta podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Duża ilość zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy Gwaranta, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów

przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie itp.).

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednio istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali. Ponadto, 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).

### **3.3.3. Ryzyko związane z wymogami dotyczącymi rozpoczęcia inwestycji**

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, zaś jakiegokolwiek błędy czy wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też realizacja inwestycji 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. Może to doprowadzić do wzruszenia tych decyzji na późniejszym etapie. 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. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

### **3.3.4. Ryzyko związane z brakiem stabilności systemu bankowego na Cyprze**

Część rachunków bankowych Gwaranta jest prowadzona w bankach na Cyprze. Cypryjski system bankowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy prawne i podatkowe bywają często zmieniane, przy czym zmiany takie mogą w sposób istotny wpłynąć na dostępność środków i lokat utrzymywanych na rachunkach prowadzonych w bankach cypryjskich. Może to z kolei negatywnie wpływać na dostęp Gwaranta do środków zdeponowanych na jego rachunkach, a w konsekwencji na możliwość wykonywania jego zobowiązań z Poręczeń. W skrajnym przypadku nie można całkowicie wykluczyć ryzyka nacjonalizacji części środków ulokowanych przez Gwaranta w bankach cypryjskich. Mogłoby to mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

### **3.3.5. Ryzyko związane z potencjalnymi zmianami w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania**

Działalność Grupy Gwaranta ma charakter transgraniczny, a transakcje zawierane są w wielu jurysdykcjach jednocześnie, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa podatkowego i międzynarodowych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Istnieje ryzyko, że wraz ze zmianą lub wprowadzeniem nowych regulacji podatkowych, w tym zmian do umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartej pomiędzy Polską, a Cyprem, spółki Grupy Gwaranta zobowiązane będą do podjęcia działań w celu dostosowania się do nich, co może skutkować wyższymi kosztami wymuszonymi okolicznościami związanymi z przestrzeganiem zmienionych lub nowych regulacji. Z uwagi na powyższe nie

można wykluczyć zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy Gwaranta w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Istnieje ryzyko, że przyszłe zmiany umów o unikaniu podwójnego opodatkowania bądź też interpretacji odpowiednich przepisów przez organy podatkowe będą miały negatywny wpływ na opodatkowanie poszczególnych spółek z Grupy Gwaranta, przepływy pieniężne pomiędzy spółkami z Grupy Gwaranta oraz wypłaty dywidend. Takie sytuacje mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

### **3.3.6. Ryzyko związane z kwestionowaniem 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 sytuację finansową Spółek Projektowych.

### **3.3.7. Ryzyko związane z regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska**

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Ponadto, realizacja projektów wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. W przypadku Emitenta i Grupy Gwaranta, ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska stanowi ważny element analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Niemniej jednak nie można obecnie wykluczyć możliwości, że w przyszłości podmioty z Grupy Gwaranta będą zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez nich gruntach. Ponadto, obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w gruncie może opóźnić zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości lub podnieść koszty inwestycji.

### **3.3.8. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Stawkach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji**

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie 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, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. W przypadku Obligacji oprocentowanych 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. Nowe regulacje mogą mieć istotny wpływ na Obligacje, 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 w celu dostosowania ich do wymogów wynikających z nowego rozporządzenia.

### **3.3.9. Ryzyko związane z brakiem w strukturze korporacyjnej Emitenta komitetu audytu w okresie od października 2017 roku do maja 2018 r.**

W ocenie Emitenta przepis artykułu 128 ust. 1 Ustawy o biegłych rewidentach przewidujący obowiązek powołania komitetu audytu (jako wewnętrznego ciała rady nadzorczej) nie powinien mieć zastosowania do Emitenta ponieważ w strukturze korporacyjnej Emitenta do dnia 15 maja 2018 r. nie funkcjonowała rada nadzorcza (której powołanie zgodnie z dyspozycją art. 213 KSH jest fakultatywne). Niemniej jednak Emitent postanowił dostosować się do oczekiwań KNF w zakresie konieczności powołania komitetu audytu. W tym celu Zgromadzenie Wspólników Emitenta podjęło uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki, poprzez utworzenie rady nadzorczej, sprawującej stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Do kompetencji rady nadzorczej należy również powoływanie i odwoływanie członków komitetu audytu. Komitet audytu został powołany przez radę nadzorczą Emitenta w dniu 15 maja 2018 r.

W okresie od października 2017 r. do maja 2018 r. w strukturze korporacyjnej Emitenta nie funkcjonowała rada nadzorcza, a tym samym komitet audytu. Za naruszenie lub niedostosowanie się do wymogów przewidzianych Ustawą o biegłych rewidentach, w tym wymogów dotyczących powołania komitetu audytu, istnieje ryzyko nałożenia przez KNF kar administracyjnych w postaci kary pieniężnej lub zakazu pełnienia funkcji przez członka zarządu lub innego organu zarządzającego lub członka rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego przez okres od roku do 3 lat. Kara pieniężna nakładana na podmiot zobowiązany do przestrzegania obowiązków nałożonych Ustawą o biegłych rewidentach nie może przekroczyć 10% przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów osiągniętych w poprzednim roku obrotowym lub 250.000 PLN, w przypadku członka zarządu lub innego organu zarządzającego lub członka rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego.

### **3.4. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami**

#### **3.4.1. Ryzyko braku wykupu Obligacji**

Obligacje przypadają do jednorazowego wykupu w określonej dacie wykupu wskazanej w Warunkach Emisji, co oznacza konieczność zgromadzenia przez Emitenta znacznej kwoty na wykup Obligacji w tym dniu. Istnieje ryzyko, iż Emitent nie będzie dysponował kwotą środków niezbędnych do wykupu Obligacji.

#### **3.4.2. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji z przyczyn innych niż żądanie Obligatariusza**

W przypadku, gdy wystąpi likwidacja spółki Emitenta wówczas, zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

#### **3.4.3. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza**

Warunki emisji obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

#### **3.4.4. Ryzyko braku możliwości realizacji prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, o których mowa w pkt 11 w zw. z pkt 10.4 Warunków Emisji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania



restrukturyzacyjnego lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

#### **3.4.5. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta**

Zgodnie z punktem 4.6. Warunków Emisji, Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. 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 (nawet uwzględniając premię wypłaconą inwestorowi przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji) 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.

#### **3.4.6. Ryzyko braku zdolności Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji**

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji (Należności Głównej) oraz na zapłacie Odsetek (Kwoty 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. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być ryzyko upadłości Emitenta, a w konsekwencji ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. 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.

#### **3.4.7. 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. Istnieje ryzyko utraty zdolności (w szczególności na skutek śmierci, ciężkiej choroby) do wykonywania obowiązków przez Administratora Zabezpieczeń lub niewłaściwego wykonywania tych obowiązków. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w przypadku braku powołanie nowego administratora zabezpieczeń.

#### **3.4.8. Ryzyko braku odzyskania przez inwestora istotnej części zainwestowanych środków lub nieodzyskanie ich wcale**

Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich zobowiązań pieniężnych. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. 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 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na udziały w Emitencie. W ramach

restrukturyzacji może również dojść do zmiany, zamiany lub uchylecia Poręczenia jako prawa zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

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

#### **3.4.9. Ryzyko zmienności kursu**

Obrót obligacjami notowanymi w alternatywnym systemie obrotu Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, która może się wahać w wyniku zmian w sytuacji finansowej Emitenta, 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, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury na Catalyst, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, iż osoba, która nabędzie Obligacje będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

#### **3.4.10. Ryzyko zmiany Stopy Bazowej**

Oprocentowanie Obligacji jest zmienne oparte o stawki rynku pieniężnego WIBOR 6M. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji) mogą nastąpić znaczące zmiany WIBOR 6M. Obniżenie poziomu WIBOR 6M, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

#### **3.4.11. Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji**

Obligacje zabezpieczone są poprzez Poręczenie ustanowione przez Gwaranta, spółkę prawa cypryjskiego, o treści określonej w Załączniku 2 do Warunków Emisji. Na mocy Poręczenia, Poręczyciel nieodwołalnie udziela poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym Obligatariuszom z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z Obligacji, obejmujących Należność Główną oraz Kwotę Odsetek, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot do Zapłaty.

Istnieje ryzyko, że dochodzenie roszczeń w oparciu o Poręczenie będzie utrudnione lub niemożliwe. Gwarant ma siedzibę na Cyprze. W efekcie, zaspokojenie się Obligatariusza z majątku Gwaranta znajdującego się na Cyprze wymagać może wszczęcia i prowadzenia postępowania egzekucyjnego na Cyprze i poniesienia kosztów z tym związanych.

#### **3.4.12. Ryzyko podjęcia przez zgromadzenie Obligatariuszy uchwały będącej w sprzeczności z indywidualnymi interesami Obligatariusza**

Zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Z tego względu istnieje możliwość podjęcia przez zgromadzenie Obligatariuszy uchwały





bez zgody wszystkich Obligatariuszy, a treść uchwały zgromadzenia Obligatariuszy może być sprzeczna z indywidualnymi interesami pojedynczego Obligatariusza.

#### **3.4.13. Ryzyko związane z płynnością Obligacji**

Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu będzie bardzo ograniczony, co może skutkować brakiem możliwości zbycia Obligacji przez obligatariusza w spodziewanym czasie i po satysfakcjonującej cenie. Ponadto po wprowadzeniu Obligacji do obrotu, ich kurs będzie wypadkową relacji popytu i podaży, uzależnionej od trudno przewidywalnych zachowań inwestorów wynikających z różnorodnych uwarunkowań takich jak np. czynniki makroekonomiczne.

#### **3.4.14. Ryzyko związane z ratingiem dla danej serii obligacji**

Emitent może ubiegać się o uzyskanie ratingu dla wybranej serii emitowanych przez siebie obligacji. W przypadku uzyskania takiego ratingu zostanie on udostępniony do publicznej wiadomości. Nie ma pewności, że Emitent uzyska rating dla obligacji lub, jeżeli taki rating zostanie uzyskany, że nie zostanie on cofnięty lub zmieniony. Niewystąpienie o uzyskanie ratingu, brak możliwości uzyskania ratingu, jego cofnięcie lub zmiana może mieć wpływ na cenę Obligacji na rynku wtórnym.

#### **3.4.15. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami po ich wprowadzeniu na Catalys**

BondSpot oraz GPW jako organizatorzy alternatywnego systemu obrotu odpowiednio ASO BondSpot oraz ASO GPW mają prawo, zgodnie z § 13 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 11 Regulaminu ASO GPW, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi w następujących przypadkach:

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

Ponadto, zgodnie z par. 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, ASO BondSpot zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o Emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania ASO BondSpot.

Zgodnie z par. 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW oraz par. 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, zawieszając obrót instrumentami finansowymi, odpowiednio ASO Bondspot oraz ASO GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek Emitenta lub jeżeli w ocenie odpowiednio ASO GPW oraz ASO Bondspot zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa odpowiednio w par. 11 ust. 1 pkt 2) lub 3) Regulaminu ASO GPW lub par. 13 ust. 1 pkt 2 lub 3 Regulaminu ASO BondSpot.

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

Ponadto w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych ASO BondSpot, przez co najmniej 5 podmiotów dopuszczonych do działania na ASO BondSpot, BondSpot może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Dodatkowo, zgodnie z par. 12 ust 3. Regulaminu ASO GPW oraz par. 14 ust. 4. Regulaminu ASO BondSpot, odpowiednio ASO BondSpot oraz ASO GPW, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, mogą zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

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. Dodatkowo, 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.

#### **3.4.16. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu po ich wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu**

Zgodnie z zapisami odpowiednio § 14 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, odpowiednio BondSpot oraz 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,
- 4) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu upadłości ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania, albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek Emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania

Ponadto, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek Emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów z zastrzeżeniami wskazanymi odpowiednio w §12 ust. 2a i 2b Regulaminu ASO GPW, tj.:

- a) GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu może odstąpić od wykluczenia instrumentów finansowych z obrotu jeżeli przed upływem ww. terminu sąd wyda postanowienie:
  - i) o otwarciu wobec Emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego, lub
  - ii) w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym, lub
  - iii) o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym;



- b) w przypadkach, o których mowa w podpunkcie a) powyżej, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu po upływie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:
- odmowy zatwierdzenia przez sąd układu w postępowaniu, o którym mowa w podpunkcie (a)(i), lub
  - umorzenia przez sąd postępowania restrukturyzacyjnego, o którym mowa w podpunkcie (a)(i) lub (a)(ii), lub
  - uchylenia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu, o którym mowa w podpunkcie (a) (ii) lub (a) (iii).

Dodatkowo zgodnie z zapisami odpowiednio § 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot lub przez GPW, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Dodatkowo, zgodnie z zapisami odpowiednio § 14 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, odpowiednio BondSpot oraz GPW mogą wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu,
- wskutek otwarcia likwidacji Emitenta,

oraz dodatkowo w przypadku obrotu na ASO GPW:

- 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, oraz do czasu takiego wykluczenia, BondSpot lub GPW mogą zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z Artykułem 78 ust 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF BondSpot oraz GPW jako organizatorzy alternatywnego systemu obrotu, wykluczają 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.

### **3.4.17. Ryzyko zmian ceny obligacji na rynku wtórnym**

Wartość rynkowa obligacji Emitenta jest uzależniona, między innymi, od sytuacji kredytowej Emitenta oraz innych czynników, które mogą mieć wpływ na cenę obligacji, takich jak możliwa mała ilość posiadaczy obligacji, a co za tym idzie brak aktywnego rynku wtórnego. Inwestorzy mogą nie być w stanie sprzedać obligacji w oczekiwanym przez nich czasie oraz po cenie, która umożliwi im uzyskanie oczekiwanej przez nich dochodowości. Z tego powodu, inwestorzy nie

powinni nabywać obligacji Emitenta jeżeli nie są w stanie zaakceptować ryzyka braku możliwości szybkiej sprzedaży obligacji po akceptowalnej dla nich cenie. Ceny obligacji Emitenta na rynku wtórnym mogą ulegać znaczącym i nieoczekiwanym zmianom.

#### **3.4.18. 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 art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 polegające na obowiązku informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych Emitenta, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 100.000 PLN (słownie: sto tysięcy) PLN.

Ponadto w związku z wejściem w życie z dniem 3 lipca 2016 roku, Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku, zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały wprowadzone bądź dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym bądź w alternatywnym systemie obrotu Catalyst, został rozszerzony. Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. 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 rozporządzenia 596/2014 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 zł 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 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku (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.

#### **3.4.19. Ryzyko nałożenia kar pieniężnych na Emitenta przez ASO BondSpot oraz ASO 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 BondSpot, w szczególności obowiązki określone w § 18 - 20a oraz w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a - § 15c, § 17 - 17b, jego organizator może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć Emitenta,
- 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 ww. rozdziałach, odpowiednio BondSpot lub GPW może nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 20b ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO BondSpot oraz § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 PLN.

### 3.5. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polski oraz cypryjski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzaniu nowych specyficznych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmian już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących kwestie opodatkowania oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe, mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta lub Gwaranta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta. Także posiadacze obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot kapitału zainwestowanego w Obligacje lub ich zyskowność.

W szczególności należy mieć na uwadze, że Warunki Emisji nie zawierają klauzuli ubruttowienia, dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego od płatności dokonywanych na rzecz jednostek niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w rozumieniu polskich przepisów podatkowych, przez co płatności te mogą podlegać opodatkowaniu. Jednocześnie zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu podlegają również odsetki wypłacane osobom fizycznym będącym polskimi rezydentami podatkowymi.

Przed dniem 31 grudnia 2016 roku Grupa Ghelamco (tj. spółka prawa belgijskiego Ghelamco Group Comm. VA oraz podmioty, w stosunku do których spółka ta jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH) dokonała zbycia na warunkach rynkowych aktywów pomiędzy spółkami kontrolowanymi przez Gwaranta. Transakcje skutkują istotnymi kwotami podatku VAT do zwrotu z urzędów skarbowych na rzecz spółek projektowych. Nie da się wykluczyć, że organy podatkowe mogą próbować kwestionować zasadność zwrotów VAT nabywcom projektów i rozpocząć postępowania podatkowe czy kontrole podatkowe zmierzające do opóźnienia terminu zwrotu podatku lub zaniechania jego zwrotu na rzecz Spółek Projektowych.

## 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 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 (pośrednio 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 PL, numer ISIN: PLGHLMC00396o oprocentowaniu zmiennym, wyemitowane w trybie oferty publicznej na podstawie:

- (i) art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018, poz. 483);
- (ii) uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 13 czerwca 2018 r.;
- (iii) uchwały rady nadzorczej Emitenta z dnia 13 czerwca 2018 r.;
- (iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 13 czerwca 2018 r. oraz z dnia 15 marca 2019 r.

Obligacje zostały wyemitowane w oparciu o umowę programową zawartą w dniu 30 lipca 2018 r. w związku z ustanowieniem VII Programu Emisji Obligacji Ghelamco Invest sp. z o.o. na kwotę do 400.000.000 złotych (słownie: czterysta milionów złotych).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej w ramach VII Programu Emisji zostały wyemitowane Obligacje Serii PK o łącznej wartości nominalnej 140.000.000 PLN oraz Obligacje Serii PL, których dotyczy niniejsza Nota.

## **6. WIELKOŚĆ EMISJI**

W ramach Serii PL zostało wyemitowanych 50.000 sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej 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 987 PLN (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt siedem 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** Subskrypcja rozpoczęła się w dniu 19 marca 2019 r. i trwała do dnia 22 marca 2019 r.

**8.2. Data przydziału instrumentów dłużnych**

Przydział Obligacji nastąpił w dniu 26 marca 2019 r.

**8.3. Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą**

W ramach oferty Emitent oferował 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

**8.4. Stopa redukcji**

Średnia stopa redukcji wyniosła 1%.

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

Emitent przydzielił 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

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

Obligacje obejmowane były po cenie emisyjnej wynoszącej 987 PLN (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych ) za jedną Obligację.

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

Na rynku pierwotnym zapis na Obligacje złożyło 10 podmiotów (liczba uwzględnia subfundusze).

**8.8. Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji**

Obligacje przydzielono 10 podmiotom (liczba uwzględnia subfundusze).

**8.9. 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)**

Nie została zawarta umowa subemisyjna w rozumieniu Ustawy o Obrocie. Obligacje serii PL nie były więc obejmowane przez subemitentów.

**8.10. 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 729.025,38 PLN, w tym koszty:

- a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, z uwzględnieniem kosztów doradztwa – 729.025,38 PLN,
- b) wynagrodzenia subemitentów – 0 PLN,
- c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa - 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 Serii PL.

**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 28 marca 2022 roku 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 21 marca 2022 roku, zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Jeżeli Data Wykupu przypadnie na dzień niebędący 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 Główniej, Kwoty Odsetek oraz premii w wysokości: (i) w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na 12 miesięcy przed Datą Wykupu - 0,5% Należności Główniej lub (ii) w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na 6 miesięcy przed Datą Wykupu - 0,25% Należności Główniej.

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

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 § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, w przypadku skorzystania przez Emitenta z opcji przedterminowego wykupu Obligacji, Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego rynek regulowany lub Rynek ASO, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi, podlegającymi przedterminowemu, obligatoryjnemu wykupowi o zawieszenie obrotu Obligacjami począwszy od drugiego dnia roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Uprawnionych.

### **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*),
- 11 (*Następstwa Wystąpienia Naruszenia Warunków Emisji*).

Na dzień sporządzenia niniejszej 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 28 marca 2019 r. (włącznie) do Daty Wykupu, w której Emitent dokona wykupu całej Należności Głównej z tytułu każdej Obligacji (z wyłączeniem tego dnia). 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 (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 28 września 2019 r. (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia).

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

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
I	28 marzec 2019 r.	23 wrzesień 2019 r.	28 wrzesień 2019 r.
II	28 wrzesień 2019 r.	23 marzec 2020 r.	28 marzec 2020 r.
III	28 marzec 2020 r.	21 wrzesień 2020 r.	28 wrzesień 2020 r.
IV	28 wrzesień 2020 r.	22 marzec 2021 r.	28 marzec 2021 r.
V	28 marzec 2021 r.	21 wrzesień 2021 r.	28 wrzesień 2021 r.
VI	28 wrzesień 2021 r.	21 marzec 2022 r.	28 marzec 2022 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 Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

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

gdzie:

<b>KO</b>	oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy
<b>SP</b>	oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.7 ( <i>Ustalenie Stopy Procentowej</i> ) Warunków Emisji
<b>NG</b>	oznacza Należność Główną
<b>LD</b>	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

- Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o marżę wynoszącą 4,5 %.  
Stopa Procentowa dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 6,29%.
- Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) podanej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBO", 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 Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- 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 Dniu 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).
- 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 Dniem Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z punktem (b) powyżej, lub gdy nie będzie to możliwe - zgodnie z punktem (c) powyżej.
- 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.
- 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 9 sierpnia 2018 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 emitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji. W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie udzielił poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom obligacji wyemitowanych w ramach Programu, z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 720.000.000 PLN (słownie: siedemset dwadzieścia 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 wyemitowanych w ramach Programu wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich obligacji wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych). Przedmiotowe dodatkowe zobowiązanie Gwaranta wynika z treści Poręczenia. Kopia Poręczenia stanowi załącznik do niniejszej Noty, zaś jego oryginał przechowywany jest przez Bank Pekao pełniący funkcję Agenta Emisji oraz przez Administratora Zabezpieczeń, którzy na pisemne żądanie Obligatariusza wystawią jego kopię poświadczoną za zgodność z oryginałem. Wszelkie roszczenia wynikające z Poręczenia, w tym dodatkowe zobowiązanie Gwaranta mogą być dochodzone na zasadach określonych w treści Poręczenia oraz powszechnie obowiązujących przepisach prawa.
- 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. Zmiana Gwaranta wymagać będzie uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 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 niniejszej 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: 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

<i>Seria/program</i>	<i>Data emisji</i>	<i>Łączna wartość nominalna emisji pozostała do wykupu na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej</i>	<i>Poręczenie</i>
<b>Program emisji do 200 mln PLN z 2014 roku – III Program Publicznych Emisji Obligacji</b>			
Obligacje Serii PE	22.05.2015	11 980 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do maksymalnej kwoty 360.000.000 PLN wyemitowanych w ramach III Programu Publicznych Emisji Obligacji.  Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
<b>Program emisji do 250 mln PLN z 2014 roku (realizowany na podstawie prospektu emisyjnego) - II Program Publicznych Emisji Obligacji</b>			
Obligacje Serii PPA	23.12.2014	37 296 300,00	Poręczenie wierzytelności z obligacji do maksymalnej kwoty 450.000.000 PLN wyemitowanych w ramach II 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
Obligacje Serii PPB	25.06.2015	48 514 400,00	
Obligacje Serii PPC	30.06.2015	29 731 800,00	

Obligacje Serii PPD	04.11.2015	47 861 600,00	ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
---------------------	------------	---------------	---

**Program emisji do 350 mln PLN z 2016 roku (realizowany na podstawie prospektu emisyjnego)**

**- IV Publiczny Program Emisji Obligacji**

Obligacje Serii PPE	29.03.2016	50 000 000 PLN	<p>Poręczenie wierzytelności z obligacji do maksymalnej kwoty 630.000.000 PLN wyemitowanych w ramach IV Programu Publicznych Emisji Obligacji.</p> <p>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.</p>
Obligacje Serii PPF	05.04.2016	30 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPG	27.04.2016	50 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPH	14.07.2016	30 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPI	27.07.2016	50 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPJ	28.10.2016	20 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPK	09.12.2016	25 000 000 PLN	
Obligacje Serii PPL	09.12.2016	35 000 000 PLN	

**Program emisji do 400 mln PLN z 2016 roku - V Program Emisji Obligacji**

Obligacje Serii PF	28.12.2016	115 200 000 PLN	<p>Poręczenie wierzytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach V Programu Emisji Obligacji maksymalnej kwoty 720.000.000 PLN.</p> <p>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.</p>
Obligacje Serii PG	16.03.2017	147 854 000 PLN	
Obligacje serii PH	07.12.2017	50 000 000 PLN	
Obligacje Serii PI	07.12.2017	20 000 000 PLN	
Obligacje Serii PJ	15.06.2018	9 080 000 PLN	

**Program emisji do 400 mln PLN z 2018 roku (realizowany na podstawie prospektu emisyjnego)**

**- VI Publiczny Program Emisji Obligacji**

Obligacje Serii PPM	29.03.2019	35 000 000 PLN	<p>Poręczenie wierzytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach VI Programu Emisji Obligacji maksymalnej kwoty 720.000.000 PLN.</p> <p>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</p>
Obligacje Serii PPN	29.03.2019	25 000 000 PLN	

			ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
<b>Program emisji do 400 mln PLN z 2018 roku - VII Program Emisji Obligacji</b>			
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.
Obligacje Serii PL	28.03.2019	50 000 000 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.

## 11. WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ NA OSTATNI DZIEŃ KWARTAŁU POPRZEDZAJĄCEGO UDOSTĘPNIENIE PROPOZYCJI NABYCIA ORAZ PERSPEKTYWY KSZTAŁTOWANIA ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH PROPONOWANYCH DO NABYCIA

### 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 31 grudnia 2018 r. Propozycji Nabycia, wynosiła 824.751.493,65 PLN, w tym zero zobowiązań przeterminowanych.

### 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 rozpoczęcia oferty publicznej Obligacji serii PL;
- (ii) obligacji wyemitowanych przez Spółkę po dniu rozpoczęcia oferty publicznej Obligacji serii PL, w ramach ustanawianych przez Spółkę programów emisyjnych, w tym V, VI i VII 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 PE (ISIN PLGHLMC00198) na kwotę 11.980.000 PLN wyemitowanych w dniu 22 maja 2015 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 22 maja 2019 roku.

- B. Obligacji serii PPA (ISIN PLGHLMC00180) na kwotę 37.296.300 PLN wyemitowanych w dniu 23 grudnia 2014 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 16 czerwca 2019 roku.
- C. Obligacji serii PPB (ISIN PLGHLMC00206) na kwotę 48.514.400 PLN wyemitowanych w dniu 25 czerwca 2015 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 16 czerwca 2019 roku.
- D. Obligacji serii PPC (ISIN PLGHLMC00214) na kwotę 29.731.800 PLN wyemitowanych w dniu 30 czerwca 2015 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 16 czerwca 2019 roku.
- E. Obligacji serii PPD (ISIN PLGHLMC00222) na kwotę 47.861.600 PLN wyemitowanych w dniu 4 listopada 2015 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 4 listopada 2019 roku.
- F. Obligacji serii PPE (ISIN PLGHLMC00230) na kwotę 50.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 29 marca 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 30 marca 2020 roku.
- G. Obligacji serii PPF (ISIN PLGHLMC00248) na kwotę 30.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 5 kwietnia 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 30 marca 2020 roku.
- H. Obligacji serii PPG (ISIN PLGHLMC00255) na kwotę 50.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 27 kwietnia 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 30 marca 2020 roku.
- I. Obligacji serii PPH (ISIN PLGHLMC00263) na kwotę 30.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 14 lipca 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 14 lipca 2020 roku.
- J. Obligacji serii PPI (ISIN PLGHLMC00271) na kwotę 50.000.000 PLN wyemitowanych w dniu 27 lipca 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 14 lipca 2020 roku.
- K. 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.

- L. 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.
- M. 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.
- N. 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.
- O. 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.
- P. 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.
- Q. 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.
- R. 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.
- S. 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 4,5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 28 lutego 2022 roku.
- T. 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 4,5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 28 marca 2022 roku.
- U. 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.
- V. 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.

**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 INSTRUMENTOM DŁUŻNYM, ZE WSKAZANIEM INSTYTUCJI DOKONUJĄCEJ TEJ OCENY, ORAZ ODESŁANIE DO SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW RATINGU OKREŚLONYCH W INFORMACJACH DODATKOWYCH**

Emitentowi oraz emitowanym przez niego instrumentom dłużnym nie przyznano ratingu.

**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, gdyż 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, gdyż Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

**Załączniki:**

1. Informacja elektroniczna odpowiadająca aktualnemu odpisowi z rejestru właściwego dla Emitenta.
2. Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta.

3. Pełny tekst uchwał Zarządu Emitenta stanowiących podstawę emisji instrumentów dłużnych objętych Notą Informacyjną
4. Kopia Warunków Emisji.
5. Definicje i objaśnienia skrótów.
6. Kopia Poręczenia.
7. Kopia umowy o ustanowienie Administratora Zabezpieczeń.



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 15.04.2019 godz. 15:24:49

**Numer KRS: 0000185773**

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	05.01.2004		
Ostatni wpis	Numer wpisu	41	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/34258/18/345	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

**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-WŁAŻŁO 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	TAK

udziałów spółki?
------------------

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
		2.Imiona
2		3.Numer PESEL
	1.Nazwisko	SAVVIDES



	2.Imiona	FRIXOS
	3.Numer PESEL	---
3	1.Nazwisko	MYJAK
	2.Imiona	JAROSŁAW
	3.Numer PESEL	55031303532
4	1.Nazwisko	RUMIŃSKI
	2.Imiona	MICHAŁ
	3.Numer PESEL	74050301657

### 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
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania	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

finansowego	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
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
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

### 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

31.12.2004



finansowe

## 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 15.04.2019

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](http://ekrs.ms.gov.pl)

## AKT NOTARIALNY

Dnia piątego kwietnia roku dwa tysiące osiemnastego (05.04.2018) ja, Robert Sielski, notariusz w Warszawie, w mojej Kancelarii Notarialnej w Warszawie, przy ulicy Marszałkowskiej nr 55/73, lokal nr 33, 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 „Spółka”. -----

Przy akcie okazano wydruk komputerowy obejmujący informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców tej Spółki – stan na dzień 05 kwietnia 2018 roku, identyfikator wydruku: RP/185773/33/20180405093048. -----

## PROTOKÓŁ

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

- 1) w dniu dzisiejszym, to jest 05 kwietnia 2018 roku, w tutejszej kancelarii notarialnej, 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 jedyne go 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 poświadczył Christoforos Dianellos, urzędnik poświadczający w Limassol (Cypr), którego to podpis poświadczył Solonas Koulountis, urzędnik okręgowy w

- Limassol (Cypr), opatrzonego klauzulą apostille w dniu 30 marca 2018 roku, za  
z MJPO No. 31777/18,-----  
za 3) nie zachodzą w stosunku do niej okoliczności wymienione w art. 243 § 3 i § 4 kc  
(s spółek handlowych, -----  
Pe 4) objęła przewodniczenie na niniejszym Zgromadzeniu, -----  
ni 5) działając na podstawie art. 156 kodeksu spółek handlowych wykonuje upraw  
Pe Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą GHELAMCO IN  
po spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i w związku  
postanawia podjąć następującą uchwałę:-----

#### UCHWAŁA Nr 1

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki postanawia zmienić Akt Założy  
Spółki z dnia 13 listopada 2015 roku, Rep. A Nr 14993/2015, poprzez uchylenie jeg  
dotychczasowej treści i przyjęcie nowego tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Sp  
następującym brzmieniu:-----

#### „AKT ZAŁOŻYCIELSKI

#### SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

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

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

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

§ 5. Spółka może działać we wszelkich powiązaniach organizacyjnoprawnych dozwol  
przez obowiązujące przepisy prawa; między innymi może tworzyć oddziały,  
przedstawicielstwa oraz inne placówki, a także przystępować do innych spółek w  
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 niesklasyfik  
z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.99.Z).-----

Wniosek o zmianę statutu  
2018-03-17  
Mieczysław Czarnowski  
Prezident Zarządu

3) Pozostałe pośrednictwo pieniężne (PKD 64.19.Z), -----

4) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z). -----

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

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

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

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

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

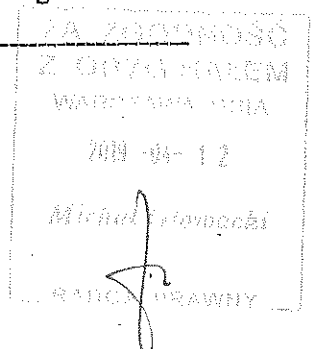
§ 12.1. W przypadku sprzedaży udziałów, wspólnikom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa, z wyjątkiem, gdy wspólnik sprzedaje swoje udziały na rzecz podmiotu, w którym wspólnik ten posiada pośrednio lub bezpośrednio powyżej 50 % udziałów lub akcji.

2. W przypadku skorzystania z prawa pierwszeństwa, sprzedaż następuje po cenie ustalonej między wspólnikiem a nabywcą udziałów. W tym przypadku zbycie udziałów musi być poprzedzone pisemnym zawiadomieniem uprawnionych z tytułu pierwszeństwa; którzy z tego prawa mogą skorzystać w terminie czternastu dni od dnia ich zawiadomienia. -----

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

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

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



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

§ 16. Organami Spółki są:

a) Zgromadzenie Wspólników,

b) Rada Nadzorcza,

c) Zarząd Spółki.

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

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

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

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

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

2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na czas nieokreślony.

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

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

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

§ 21. Przewodniczącą 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. -----

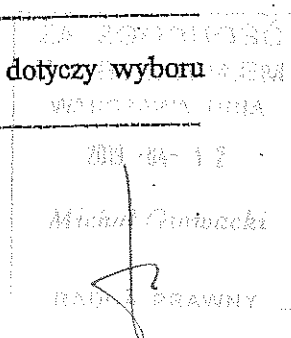
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecnych co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. -----

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

e) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki;

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

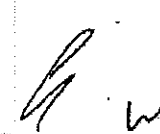
§25. W przypadku delegowania członka Rady Nadzorczej do wykonywania funkcji członka Zarządu, zawieszeniu ulega jego mandat w Radzie Nadzorczej i prawo do wynagrodzenia. Z tytułu wykonywania funkcji członka Zarządu delegowanemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje odrębne wynagrodzenie określone w uchwale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

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

§27.1. Zarząd Spółki składa się z jednego albo większej liczby członków. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do zakresu działalności Zarządu należą wszelkie sprawy 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. -----

Wniosek o zmianę statutu  
Zmiana w 17  
Data: 17.06.2017  
Wniosek o zmianę statutu  
Wniosek o zmianę statutu





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

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

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

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

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

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

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

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

§ 31. W sprawach 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. -----

Tożsamość Przewodniczącej – Pani Karoliny Krawczyk, zamieszkałej pod adresem: 05-077 Warszawa, ulica Majowa nr 9, stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego nr AXB 536655, wydanego z terminem ważności do dnia 13 września 2023 roku, PESEL: 88032415883. -----

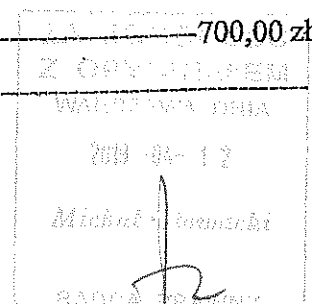
Wypisy tego aktu mogą być wydawane Wspólnikom i Spółce. -----

Koszty tego aktu ponosi Spółka. -----

Opłaty: -----

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

(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.)

(sto sześćdziesiąt jeden złotych)

161,00 zł

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 właściwe podpisy

REPERTORIUM A 4252 /2018

Dnia 5 kwietnia 2018 roku

Wypis ten wydano dla Strony

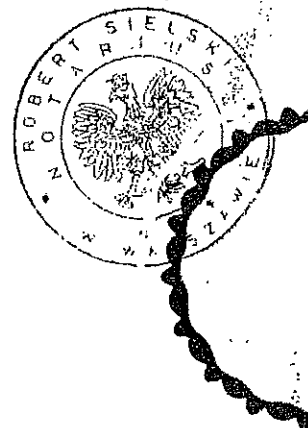
Pobrano takse notarialną 48,00 zł.

(§ 12 rozp. o taksie notarialnej,

Dz.U. z 2018., poz.272) oraz

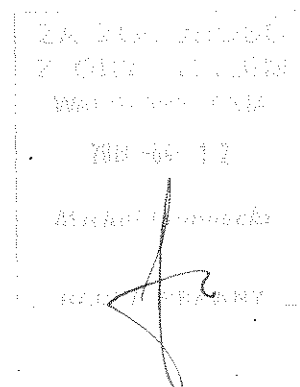
podatek od towarów i usług 11,04 zł.

(Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm.)



  
Robert Sielski

NOTARIUSZ



UCHWAŁA ZARZĄDU GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 13 CZERWCA 2018 r.

RESOLUTION OF THE MANAGEMENT  
BOARD OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF 13 JUNE 2018

w sprawie: ustanowienia programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji.

to: establish the bond issue programme and to consent to the Company's incurring obligations under the bonds and obligations connected with the establishment of the program and the public and non-public offerings of the bonds.

§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 KRS pod nr 185773 („**Spółka**”) działając na podstawie art. 208 §5 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §27 ust. 1 Umowy Spółki postanawia ustanowić VII program emisji obligacji („**Program**”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze („**Wspólnik**”) (lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika o wartości stanowiącej co najmniej 90% łącznej wartości aktywów Wspólnika), w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 400.000.000 PLN (czteryście milionów złotych) w danym czasie („**Obligacje**”), na warunkach określonych w §2 poniżej oraz wyraża zgodę, na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji oraz związanych z ustanowieniem Programu oraz ofertami publicznymi i niepublicznymi Obligacji.

Obligacje emitowane w ramach Programu będą oferowane niepublicznie (na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r., poz. 483, ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna w ramach Programu będzie przeprowadzona na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 7 ust. 4 pkt 1, pkt 2 albo pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o

§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 City of Warsaw in Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register under no. 185773 (the “**Company**”), acting pursuant to Art. 208 §5 of the Commercial Companies Code and §27 section 1 of the Company's Articles of Association, resolves that the Company will establish VII bond issue programme (the “**Programme**”) secured by a suretyship granted by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Cyprus (the “**Shareholder**”) (or another entity from the Company's group with its registered office in the country where the European Payment Order procedure is recognized and effective to which the Shareholder's assets with a value of at least 90% of the total value of Shareholder's assets will be effectively transferred), under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of PLN 400,000,000 (four hundred million złotych) for all bonds issued under the Programme and not redeemed (“the “**Bonds**”), pursuant to the terms and conditions set out in §2 below and consents to the Company's incurring obligations under the Bonds and obligations connected with the establishment of the Program and public and non-public offerings of the Bonds.

The bonds within the Programme shall be issued within a non-public (pursuant to Article 33 item 2 of the Act on Bonds dated 15 January 2018 (Journal of laws of 2015, item 483, as amended), (the “**Act on Bonds**”)) or public offering. Each public offering within the Programme will be carried out pursuant to Article 33 item 1 of the Act on Bonds in connection with Article 7 section 4 point 1, 2 or 3 of the Act on Public Offering, Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organized Trading and Public

spółkach publicznych (Dz.U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.) („**Ustawa o Ofercie**”).

Companies dated 29 July 2005 (Journal of laws of 2018, item 512, as amended) (the “**Act on Public Offering**”).

Szczegółowe warunki emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu („**Warunki Emisji**”) zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki.

The detailed conditions of an offering of each series of Bonds being issued within the Programme (“**Terms and Conditions**”) shall be determined by separate resolutions of the Company’s Management Board.

Kwota Programu może ulec zwiększeniu, a okres trwania Programu wydłużeniu w drodze odrębnej uchwały organów Spółki oraz stosownego aneksu do umowy programowej, o której mowa w §3(b).

The amount of the Programme may be increased and the term of the Programme may be extended by way of a separate resolution of the Company’s governing bodies and the relevant annex to the Programme Agreement described in §3(b).

## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („**Catalyst**”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A., jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z Warunków Emisji danej serii Obligacji;
- (d) Obligacje będą emitowane w ramach Programu, w okresie rozpoczynającym się od dnia zawarcia umowy programowej, o której mowa w §3(b), przez okres 3 (trzech) lat. Powyższe nie oznacza zobowiązania Spółki do przeprowadzenia emisji Obligacji w tym okresie;
- (e) świadczenia Spółki z tytułu Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji, ze wskazaniem w szczególności wysokości

## §2

The Bonds will be issued on the following conditions:

- (a) the Bonds will be issued on the basis of the Act on Bonds;
- (b) the Bonds will not be in the form of documents. They will be registered in the securities deposit operated by the National Depository of Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*);
- (c) the Bonds may be introduced to an alternative trade system Catalyst (“**Catalyst**”) operated by the Warsaw Stock Exchange (*Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*) or BondSpot S.A., if such obligation results from the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;
- (d) the Bonds will be issued under the Programme during the period commencing on the date of conclusion of the Programme Agreement described in §3(b), within 3 (three) years. This does not oblige the Company to issue Bonds during this time period;
- (e) the payments made by the Company under the Bonds shall only be in pecuniary form and will be payments of nominal value and interest. The detailed terms of the payments under the Bonds, stating in particular the amounts of the payments or method by which they are

tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;

calculated, the payment dates, and the methods by which and the place where the payments will be made, will be stated in the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;

(f) Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Sposób naliczania oprocentowania, datę, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;

(f) the Bonds will bear interest at a fixed or floating rate. The manner in which interest accrues, the date from which interest accrues, the rate of interest, the interest payment dates and the place of payment shall be set out in the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of the particular series;

(g) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;

(g) the issue date of a series of Bonds will be set out as indicated in the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;

(h) Obligacje mogą być emitowane z terminem wykupu nie dłuższym niż 10 (dziesięć) lat od daty emisji. Termin oraz zasady wykupu będą określone w Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Warunki Emisji danej serii Obligacji mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza;

(h) the Bonds may be issued with a term of no more than 10 (ten) years from the issue date. The terms of redemption will be set out in the Terms and Conditions of the Bonds of the particular series. The conditions of the Bonds for a given series may provide for their early redemption upon the request of the Company or a bondholder;

(i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki, na rzecz którego w przyszłości zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika;

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

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

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

### §3

### §3

Zarząd Spółki upoważnia następujących członków Zarządu: Pana Jeroen van der Toolen pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Spółki oraz Pana Jarosława Jukiela pełniącego funkcję Członka Zarządu Spółki, każdego z nich indywidualnie, do samodzielnego podejmowania w imieniu Spółki wszelkich działań niezbędnych do emisji Obligacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale, ich dematerializacji oraz dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na Catalyst, a w szczególności do:

The Board authorizes the following Board members: Mr. Jeroen van der Toolen acting as the President of the Management Board and Mr. Jarosław Jukiel acting as a Member of the Management Board, each of them individually, to act independently on behalf of the Company in all actions necessary to issue the Bonds under the terms and conditions set forth in this resolution, their dematerialization and admission and introduction to trade on the Catalyst, and in particular to:

- |   |  |
|---|--|
| <p>(a) ustalenia i podpisania Warunków Emisji oraz zawiadomienia o emisji, a w szczególności do ustalenia i przyjęcia w Warunkach Emisji terminu emisji Obligacji, terminu zapadalności oraz stopy oprocentowania lub dyskonta od emitowanych Obligacji, przy czym dla uniknięcia wątpliwości zmiana Warunków Emisji w stosunku do zatwierdzonego przez Zarząd Spółki projektu (w innym zakresie niż zwiększenie wartości emisji, zwiększenie ceny emisyjnej, zmiana formy Obligacji, wydłużenie okresu zapadalności Obligacji lub zmiana sposobu przeprowadzania oferty Obligacji) nie wymaga zgody lub zatwierdzenia przez Zarząd Spółki;</p> | <p>(a) establish and adopt the Terms and Conditions and the notice of issuance, and in particular to establish and adopt in the Terms and Conditions the timeframe of the issuance of the Bonds, and the maturity date and rate of interest or discount of the Bonds, however for the avoidance of doubts, the change of the Terms and Conditions compared to the draft Terms and Conditions approved by the Company's Management Board (in a scope other than an increase in value of the issue, an increase in the issue price, a change in the form of the Bonds, a change in the maturity of the Bonds, or a change in the form of the offering of Bonds) shall not require the consent or approval of the Company's Management Board;</p> |
| <p>(b) zawarcia oraz wykonania umowy programowej pomiędzy, m.in., Spółką jako emitentem, Wspólnikiem jako gwarantem, Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie jako agentem emisji, agentem kalkulacyjnym i dealerem oraz Pekao Investment Banking jako dealerem i oferującym lub innymi podmiotami występującymi w dowolnym charakterze;</p>  | <p>(b) conclude and execute the Programme Agreement between, among others, the Company as the issuer, the Shareholder as a guarantor, Bank Polska Kasa Opieki S.A. with its registered office in Warsaw, as an issuance agent, spreadsheet agent and dealer and Pekao Investment Banking as dealer and the offeror, or with other entities acting in any character;</p>  |
| <p>(c) zawarcia umowy lub umów o rejestrację Obligacji w KDPW;</p>  | <p>(c) conclude an agreement or agreements on registration of the Bonds in the NDS;</p>  |
| <p>(d) sporządzenia oraz złożenia dokumentu informacyjnego oraz wszelkich innych dokumentów wymaganych prawem lub regulaminami wewnętrznymi Catalyst w związku z wprowadzeniem oraz notowaniem Obligacji na Catalyst oraz ustaleniem pierwszego dnia notowań;</p>   | <p>(d) draw up and submit an information document 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 establishment of the first day of listing;</p>   |
| <p>(e) podejmowania wszelkich innych czynności niezbędnych do przyjęcia lub zmiany dokumentacji związanej z ustanowieniem Programu oraz emisją, oferowaniem, dematerializacją, dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu i notowaniem Obligacji na Catalyst;</p>  | <p>(e) take any other actions necessary for the adoption or amendment of the documentation related to the establishment of the Programme and the issuance, offering, dematerialization, admission and introduction and listing of the Bonds on the Catalyst;</p>   |
| <p>(f) udzielania dalszych pełnomocnictw do dokonywania wymaganych czynności w związku z ustanowieniem Programu oraz emisją Obligacji, ich dematerializacją, dopuszczeniem i wprowadzeniem do obrotu i notowaniem na Catalyst.</p>  | <p>(f) grant additional powers of attorney to carry out the required actions in connection with the establishment of the Programme and the issuance of the Bonds, and their dematerialization, admission and introduction into trade and listing on the Catalyst.</p>  |

§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

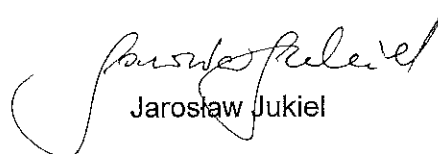
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z zastrzeżeniem, że ustanowienie Programu nastąpi pod warunkiem i po podjęciu przez Wspólnika uchwały w sprawie ustanowienia Programu przez Spółkę oraz zawarciu wymaganej dokumentacji związanej z ustanowieniem Programu (w tym umowy programowej, o której mowa w §3(b)).

§5

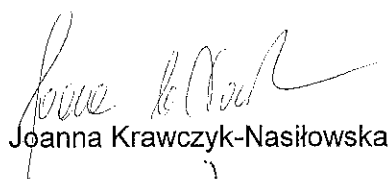
The resolution shall enter into force on the date of its adoption provided that the establishment of the Programme shall be conditional upon and shall take place only after the adoption by the Shareholder of a resolution on the establishment of the Programme by the Company and execution of the required documentation related to the establishment of the Programme (including the Programme Agreement described in §3(b)).

**W IMIENIU INA RZECZ GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.  
/FOR AND ON BEHALF OF GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.**

Jeroen van der Toolen



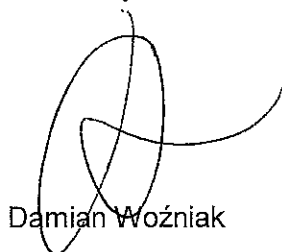
Jarosław Jukiel



Joanna Krawczyk-Nasiłowska



Jarosław Zagórski



Damian Woźniak

Arnold Neuville





**UCHWAŁA WSPÓLNIKA  
GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 13 CZERWCA 2018 r.**

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę programu emisji obligacji, zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu i ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji.

§1

Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze („Wspólnik”) jako jedyny wspólnik 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 KRS pod numerem 185773 („Spółka”) działając na podstawie art. 227 §2 i art. 230 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §27 ust. 4 Umowy Spółki postanawia udzielić zgody na ustanowienie przez Spółkę VII programu emisji obligacji („Program”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Wspólnika (lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika o wartości stanowiącej co najmniej 90% łącznej wartości aktywów Wspólnika) i na dokonywanie przez Spółkę wielokrotnych publicznych oraz niepublicznych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 400.000.000 PLN (czteryście milionów złotych) (w przypadku obligacji emitowanych w ramach Programu denominowanych w EUR, obliczanie maksymalnej wartości Programu następować będzie przy wykorzystaniu średniego kursu wymiany publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień emisji danej serii Obligacji denominowanych w EUR) w danym czasie („Obligacje”), na warunkach określonych w §2 poniżej oraz wyraża zgodę na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji i związanych z ustanowieniem Programu oraz ofertami publicznymi i niepublicznymi Obligacji.

**RESOLUTION OF THE SHAREHOLDER  
OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF 13 JUNE 2018**

to: consent to the Company's establishing the bond issue programme, to the Company's incurring obligations under bonds and related to the establishment of the programme and the public and non-public offerings of the bonds.

§1

Granbero Holdings Limited, with its registered office in 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. 227 §2 and Art. 230 of the Commercial Companies Code and §27 section 4 of the Company's Articles of Association, grants its consent to the Company's establishment of VII bond issue programme (the “Programme”) secured by a suretyship granted by the Shareholder (or another entity from the Company's group with its registered office in the country where the European Payment Order procedure is recognized and effective to which the Shareholder's assets with a value of at least 90% of the total value of Shareholder's assets will be effectively transferred) and a multiple public or non-public bond issuance by the Company up to the maximum aggregate nominal amount of 400,000,000 PLN (four hundred million zlotys) (in the case of EUR-denominated bonds issued within the scope of the Programme, the maximum value of the Programme will be calculated with the use of the average exchange rate published by the National Bank of Poland on the date of issuing a given series of Bonds denominated in EUR) for the bonds issued under the Programme and not redeemed within a given time period (“Bonds”), pursuant to the terms and conditions set out in §2 below and consents to the Company's incurring obligations under the Bonds and obligations connected with the establishment of the Programme, as well as the public and non-public offerings of the Bonds.

Obligacje emitowane w ramach Programu będą oferowane niepublicznie (na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r., poz. 483, ze zm.) („Ustawa o Obligacjach”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna w ramach Programu będzie przeprowadzona na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 7 ust. 4 pkt 1, 2 albo 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.).

Szczegółowe warunki emisji każdej serii Obligacji emitowanych w ramach Programu („Warunki Emisji”) zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki.

Kwota Programu może ulec zwiększeniu, a okres obowiązywania Programu wydłużeniu w drodze odrębnej uchwały organów Spółki oraz stosownego aneksu do umowy programowej, o której mowa w §3(c).

## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („Catalyst”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A., jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z Warunków Emisji danej serii Obligacji;
- (d) Obligacje będą emitowane w ramach Programu, w okresie rozpoczynającym się od dnia zawarcia umowy programowej, o której mowa w §3(c),

The Bonds within the Programme shall be issued within a non-public (pursuant to Article 33 item 2 of the Act on Bonds dated 15 January 2015 (Journal of laws of 2018, item 483, as amended) (the “Act on Bonds”)) or public offering. Each public offering within the Program will be carried out pursuant to Article 33 item 1 of the Act on Bonds in connection with Article 7 section 4 point 1, 2 or 3 of the Act on Public Offering, Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organized Trading, and Public Companies dated 29 July 2005 (Journal of laws of 2018, item 512, as amended).

The detailed conditions of an offering of each series of Bonds issued within the Programme (the “Terms and Conditions”) shall be determined by separate resolutions of the Company's Management Board.

The amount of the Programme may be increased and the term of the Programme may be extended by way of a separate resolution of the Company's governing bodies and the relevant annex to the Programme Agreement described in §3(c).

## §2

The Bonds will be issued on the following conditions:

- (a) the Bonds will be issued on the basis of the Act on Bonds;
- (b) the Bonds will not be in the form of documents. They will be registered in the securities deposit operated by the National Depository of Securities (Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.);
- (c) the Bonds may be introduced to an alternative trade system Catalyst (“Catalyst”) operated by the Warsaw Stock Exchange (Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.) or BondSpot S.A., if such obligation results from the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;
- (d) the Bonds will be issued under the Programme during the period commencing on the date of conclusion of the Programme Agreement described in



przez okres 3 (trzech) lat. Powyższe nie oznacza zobowiązania Spółki do przeprowadzenia emisji Obligacji w tym okresie.

§3(c), within 3 (three) years. This does not oblige the Company to issue Bonds during this time period;

(e) Świadczenia Spółki z tytułu Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji, ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;

(e) the payments made by the Company under the Bonds shall only be in pecuniary form and will be payments of nominal value and interest. The detailed terms of the payments under the Bonds, stating in particular the amounts of the payments or method by which they are calculated, the payment dates, and the methods by which and the place where the payments will be made, will be stated in the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;

(f) Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Sposób naliczania oprocentowania, datę, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;

(f) the Bonds will bear interest at a fixed or floating rate. The manner in which interest accrues, the date from which interest accrues, the rate of interest, the interest payment dates and the place of payment shall be set out in the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of the particular series;

(g) Dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;

(g) the issue date of a series of Bonds will be set out as indicated in the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;

(h) Obligacje mogą być emitowane z terminem wykupu nie dłuższym niż 10 (dziesięć) lat od daty emisji. Termin oraz zasady wykupu będą określone w Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Warunki Emisji danej serii Obligacji mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza;

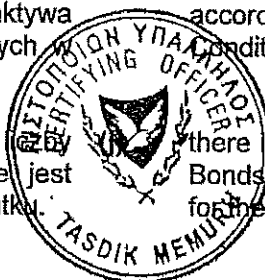
(h) the Bonds may be issued with a term of no more than 10 (ten) years from the issue date. The terms of redemption will be set out in the Terms and Conditions of the Bonds of the particular series. The conditions of the Bonds for a given series may provide for their early redemption upon the request of the Company or a bondholder;

(i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki, na rzecz którego w przyszłości zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji;

(i) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity from the Company's group to which the Shareholder's assets will be effectively transferred in the future in accordance with the Terms and Conditions;

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

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



§3

Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych działań i czynności związanych z ustanowieniem Programu, przeprowadzeniem poszczególnych emisji Obligacji w ramach Programu oraz oferowaniem i zbywaniem Obligacji, a w szczególności do:

- (a) zaciągania przez Spółkę zobowiązań pieniężnych w związku z każdą emisją Obligacji w ramach Programu,
- (b) ustalenia i przyjęcia ostatecznego brzmienia szczegółowych Warunków Emisji każdej serii Obligacji, w tym terminu emisji, terminu zapadalności oraz stopy oprocentowania lub dyskonta Obligacji,
- (c) zawarcia i wykonania umowy programowej pomiędzy, m.in., Spółką jako emitentem, Wspólnikiem jako gwarantem, Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie jako agentem emisji, agentem kalkulacyjnym oraz dealerem, Pekao Investment Banking jako dealerem oraz oferującym lub innymi podmiotami występującymi w dowolnym charakterze, oraz
- (d) do podejmowania wszelkich innych czynności niezbędnych do przyjęcia lub zmiany dokumentacji związanej z ustanowieniem Programu lub emisją, oferowaniem, dematerializacją, wprowadzeniem i notowaniem Obligacji na rynku Catalyst w ramach alternatywnego systemu obrotu.

§4

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

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

The Company's Management Board is authorized to take all necessary actions and activities related to the establishment of the Programme, the carrying out of each issuance of Bonds under the Programme, as well as the offering and sale of the Bonds, in particular to:

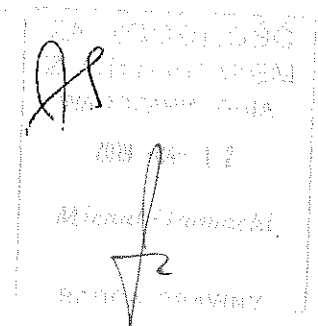
- (a) incur monetary obligations by the Company in connection with each issuance of Bonds under the Programme;
- (b) identify and adopt the final text of the Terms and Conditions for each issuance of Bonds, including the date of issue, maturity date and interest rate or discount rate of Bonds;
- (c) conclude and execute the Programme Agreement between, among others, the Company as the issuer, the Shareholder as the guarantor, Bank Polska Kasa Opieki S.A., with its registered office in Warsaw, as issuance agent, spreadsheet agent and dealer, Pekao Investment Banking as dealer and the offeror, or with other entities acting in any character, and
- (d) take all other actions necessary to adopt or modify the documentation associated with the establishment of the Programme or the issuance, offering, dematerialization, the introduction and listing of Bonds on the Catalyst within the alternative trading system.

§4

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

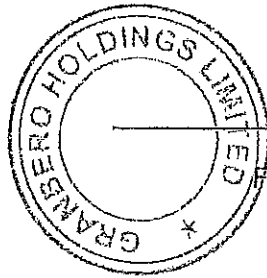
§5

The resolution shall enter into force on the date of its adoption.



NA DOWÓD CZEGO, niniejsza Uchwała IN WITNESS WHEREOF this Resolution has  
została sporządzona dnia 13 czerwca 2018 r., been executed on the 13 day of June 2018 in  
w Limassol, Cyp. Limassol, Cyprus.

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



*[Signature]*  
Frixos Savvides

Director

Signed (or sealed) this day in my presence by  
Frixos 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 13 day of JUNE 2018

CHRISTOFOROS DIANELLOS  
Certifying Officer



*[Signature]*

UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ  
GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 13 CZERWCA 2018 r.

RESOLUTION OF THE SUPERVISORY  
BOARD OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF 13 JUNE 2018

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji.

on: consent to establish the bond issue programme and to consent to the Company's incurring obligations under the bonds and obligations connected with the establishment of the program and the public and non-public offerings of the bonds.

§1

§1

Rada Nadzorcza Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółki wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 185773 („Spółka”) działając na podstawie art. 222 §4 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §23 ust. 5 Umowy Spółki postanawia wyrazić zgodę na ustanowienie VII programu emisji obligacji („Program”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze („Wspólnik”) (lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika o wartości stanowiącej co najmniej 90% łącznej wartości aktywów Wspólnika), w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 400.000.000 PLN (czterysta milionów złotych) w danym czasie („Obligacje”), na warunkach określonych w §2 poniżej oraz wyraża zgodę, na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji oraz związanych z ustanowieniem Programu oraz ofertami publicznymi i niepublicznymi Obligacji.

Supervisory Board of Ghelamco Invest sp. z o.o., a company 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 Commercial Companies Code and §23 section 5 of the Company's Articles of Association, resolves to give its consent that the Company will establish VII bond issue programme (the „Programme”) secured by a suretyship granted by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Cyprus (the „Shareholder”) (with its registered office in the country where the European Payment Order procedure is recognized and effective to which the Shareholder's assets with a value of at least 90% of the total value of Shareholder's assets will be effectively transferred), under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of PLN 400,000,000 (four hundred million zlotys) for all bonds issued under the Programme and not redeemed (the „Bonds”), pursuant to the terms and conditions set out in §2 below and consents to the Company's incurring obligations under the Bonds and obligations connected with the establishment of the Program and public and non-public offerings of the Bonds.

Obligacje emitowane w ramach Programu będą oferowane niepublicznie (na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r., poz. 483, ze zm.) („Ustawa o Obligacjach”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna w ramach Programu będzie przeprowadzona na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 7 ust. 4 pkt 1, pkt 2 albo pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania

The bonds within the Programme shall be issued within a non-public (pursuant to Article 33 item 2 of the Act on Bonds dated 15 January 2018 (Journal of laws of 2015, item 483, as amended), (the „Act on Bonds”)) or public offering. Each public offering within the Programme will be carried out pursuant to Article 33 item 1 of the Act on Bonds in connection with Article 7 section 4 point 1, 2 or 3 of the Act on Public Offering, Conditions Governing the Introduction of

instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.) („Ustawa o Ofercie”).

Financial Instruments to Organized Trading and Public Companies dated 29 July 2005 (Journal of laws of 2018, item 512, as amended) (the “Act on Public Offering”).

Szczegółowe warunki emisji poszczególnych serii Obligacji emitowanych w ramach Programu („Warunki Emisji”) zostaną ustalone w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki.

The detailed conditions of an offering of each series of Bonds being issued within the Programme (“Terms and Conditions”) shall be determined by separate resolutions of the Company’s Management Board.

Kwota Programu może ulec zwiększeniu, a okres trwania Programu wydłużeniu w drodze odrębnej uchwały organów Spółki oraz stosownego aneksu do umowy programowej, o której mowa w §3(b).

The amount of the Programme may be increased and the term of the Programme may be extended by way of a separate resolution of the Company’s governing bodies and the relevant annex to the Programme Agreement described in §3(b).

## §2

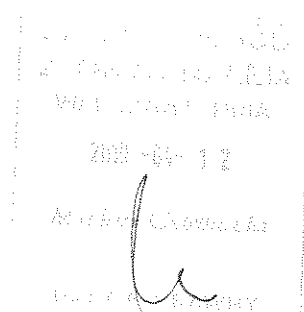
## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

The Bonds will be issued on the following conditions:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („Catalyst”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A., jeżeli taki obowiązek będzie wynikał z Warunków Emisji danej serii Obligacji;
- (d) Obligacje będą emitowane w ramach Programu, w okresie rozpoczynającym się od dnia zawarcia umowy programowej, o której mowa w §3(b), przez okres 3 (trzech) lat. Powyższe nie oznacza zobowiązania Spółki do przeprowadzenia emisji Obligacji w tym okresie;

- (a) the Bonds will be issued on the basis of the Act on Bonds;
- (b) the Bonds will not be in the form of documents. They will be registered in the securities deposit operated by the National Depository of Securities (Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.);
- (c) the Bonds may be introduced to an alternative trade system Catalyst (“Catalyst”) operated by the Warsaw Stock Exchange (Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.) or BondSpot S.A., if such obligation results from the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;
- (d) the Bonds will be issued under the Programme during the period commencing on the date of conclusion of the Programme Agreement described in §3(b), within 3 (three) years. This does not oblige the Company to issue Bonds during this time period;



- |   |  |
|---|--|
| <p>(e) świadczenia Spółki z tytułu Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji, ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;</p> | <p>(e) the payments made by the Company under the Bonds shall only be in pecuniary form and will be payments of nominal value and interest. The detailed terms of the payments under the Bonds, stating in particular the amounts of the payments or method by which they are calculated, the payment dates, and the methods by which and the place where the payments will be made, will be stated in the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;</p> |
| <p>(f) Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Sposób naliczania oprocentowania, datę, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;</p>  | <p>(f) the Bonds will bear interest at a fixed or floating rate. The manner in which interest accrues, the date from which interest accrues, the rate of interest, the interest payment dates and the place of payment shall be set out in the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of the particular series;</p>   |
| <p>(g) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;</p>  | <p>(g) the issue date of a series of Bonds will be set out as indicated in the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series;</p>   |
| <p>(h) Obligacje mogą być emitowane z terminem wykupu nie dłuższym niż 10 (dziesięć) lat od daty emisji. Termin oraz zasady wykupu będą określone w Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Warunki Emisji danej serii Obligacji mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza;</p>   | <p>(h) the Bonds may be issued with a term of no more than 10 (ten) years from the issue date. The terms of redemption will be set out in the Terms and Conditions of the Bonds of the particular series. The conditions of the Bonds for a given series may provide for their early redemption upon the request of the Company or a bondholder;</p>   |
| <p>(i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki, na rzecz którego w przyszłości zostaną skutecznie przeniesione aktywa Wspólnika;</p>  | <p>(i) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity from the Company's group to which the Shareholder's assets will be effectively transferred in the future;</p>  |
| <p>(j) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.</p>   | <p>(j) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful.</p>  |

### §3

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do dokonywania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w celu zawarcia ważnej i skutecznej dokumentacji związanej z

### §3

The Supervisory Board authorizes the Management Board of the Company to perform all legal and/or factual actions that may be necessary or desirable in order to execute the valid and effective documentation of the



Programme on the terms and conditions compliant with this resolution.

**§4**

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

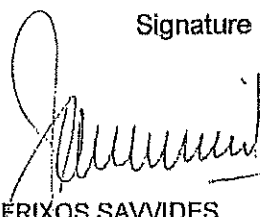
§5

The resolution shall enter into force on the date of its adoption, provided that the establishment of the Programme shall be conditional upon and shall take place only after the adoption by the Shareholder of a resolution on the establishment of the Programme by the Company and execution of the required documentation related to the establishment of the Programme (including the Programme Agreement described in §3(b)).

Signature pages follow:

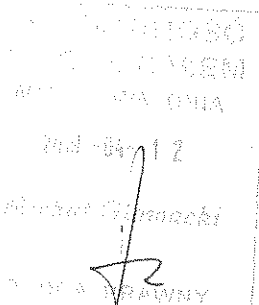
Strona podpisowa:

Signature page:



FRIXOS SAVVIDES

Chairman of the Supervisory Board / Przewodniczący Rady Nadzorczej




Signature page:

James A. [Signature]

Vice-Chairman of the Supervisory Board / Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Strona podpisowa:

Signature page:




PHILIPPE PANNIER

Member of the Supervisory Board / Członek Rady Nadzorczej

LA 2008-04-12  
Z 2008-04-12  
2008-04-12  
Mikolajewski  
PRAWNY

Signature page:

Member of the Supervisory Board / Członek Rady Nadzorczej

[illegible]

**UCHWAŁA ZARZĄDU GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 15 MARCA 2019 r.**

**RESOLUTION OF THE MANAGEMENT  
BOARD OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF MARCH 15, 2019**

w sprawie: emisji obligacji serii PL w ramach  
VII programu emisji obligacji

to: approve the issue of series PL bonds under  
VII bond issue programme

**§1**

**§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 KRS pod nr 185773 („**Spółka**”) działając na podstawie art. 201 §1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §20 ust. 1 Umowy Spółki:

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 Commercial Companies Code and §20, section 1 of the Company’s Articles of Association:

(a) postanawia o emisji przez Spółkę do 50.000 obligacji na okaziciela serii PL („**Obligacje**”) emitowanych w ramach VII programu emisji obligacji („**Program**”), w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 400.000.000 PLN (czterysta milionów złotych) w danym czasie i który został ustanowiony przez Spółkę na mocy uchwały Zarządu Spółki z dnia 13 czerwca 2018 r., uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 13 czerwca 2018 r. i uchwały jedyne go wspólnika Spółki, tj. Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limassol (Cypr) („**Wspólnik**”), z dnia 13 czerwca 2018 r., oraz

(a) resolves that the Company will issue up to 50.000 series PL bearer bonds (the „**Bonds**”) issued within the scope of VII bond issue programme (the „**Programme**”) under which the Company can repeatedly issue bonds up to the maximum total nominal value of the bonds issued under the Programme and not repurchased of PLN 400,000,000 (four hundred million zlotys) at a given time, and which programme was established by the Company based on the resolution of the Company’s Management Board of June 13, 2018, the resolution of the Company’s Supervisory Board of June 13, 2018 and resolution of the sole shareholder of the Company, i.e., Granbero Holdings Limited with its registered office in Limassol (Cyprus) (the „**Shareholder**”) of June 13, 2018, and

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

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

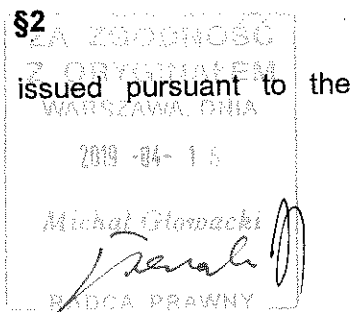
Warunki emisji Obligacji zostały określone w §2 poniżej oraz w szczegółowych warunkach emisji Obligacji („**Warunki Emisji**”).

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**”).

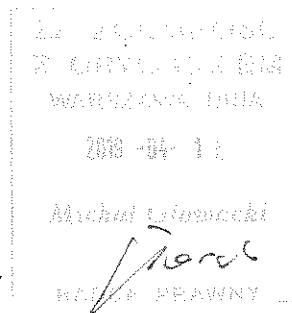
**§2**

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

The Bonds will be issued pursuant to the following conditions:



- |   |  |
|---|--|
| <p>(a) Obligacje będą emitowane na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2018.483, ze zm.) („<b>Ustawa o Obligacjach</b>”), (ii) uchwały Zarządu Spółki z dnia 13 czerwca 2018 r., (iii) uchwały jedynego wspólnika Spółki z dnia 13 czerwca 2018 r., (iv) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 13 czerwca 2018 r. oraz (v) niniejszej uchwały Zarządu Spółki,</p> | <p>(a) the Bonds will be issued under (i) Article 33, item 1 of the Act on Bonds dated January 15, 2015 (Journal of Laws of 2018.483, as amended), (the “<b>Act on Bonds</b>”), (ii) resolution of the Company’s Management Board of June 13, 2018, (iii) the resolution of the Company’s sole shareholder of June 13, 2018, (iv) resolution of the Company’s Supervisory Board of June 13, 2018, and (v) this resolution of the Company’s Management Board;</p> |
| <p>(b) Spółka wyemituje maksymalnie do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda i o łącznej maksymalnej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych),</p>  | <p>(b) the Company shall issue up to 50,000 (fifty thousand) Bonds, with a nominal value PLN 1,000 (one thousand zlotys) each, and a maximum total nominal value of up to PLN 50,000,000.00 (fifty million zlotys);</p>  |
| <p>(c) cena emisyjna jednej Obligacji wyniesie 987 PLN (dziewięćset osiemdziesiąt siedem złotych),</p>  | <p>(c) the issue price of each Bond will amount to PLN 987 (nine hundred eighty seven zlotys),</p>   |
| <p>(d) każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji będzie papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii, w formie zdematerializowanej,</p>   | <p>(d) each issued Bond, in accordance with the Terms and Conditions, will be a bearer security issued in series, in dematerialized form;</p>  |
| <p>(e) dniem emisji Obligacji będzie 28 marca 2019 r. lub dzień przypadający około tej daty,</p>  | <p>(e) the date for the issuance of the Bonds will be March 28, 2019, or a day near that date;</p>   |
| <p>(f) terminem wykupu Obligacji będzie 28 marca 2022 r. (z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu na zasadach określonych w Warunkach Emisji),</p>   | <p>(f) the date for the repurchase of the Bonds will be March 28, 2022 (but it will be possible to repurchase them early under the principles specified in the Issue Terms and Conditions);</p>  |
| <p>(g) Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;</p>  | <p>(g) the Bonds will be dematerialized and registered in the deposit of securities maintained by the National Depository for Securities (Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.);</p>  |
| <p>(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, przy czym stopą bazową będzie WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów, która zostanie powiększona o marżę wynoszącą 4,5%;</p>  | <p>(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 variable rate and the base rate being the WIBOR for 6-month deposits, which will be increased by the margin equal to 4,5%;</p>   |



- |  |  |
|--|--|
| <p>(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),</p> <p>(j) Obligacje będą oznaczone numerem serii PL wskazanym w Warunkach Emisji,</p> <p>(k) Spółka zaoferuje wszystkie Obligacje na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 7 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych,</p> <p>(l) Obligacje zostaną wprowadzone i będą notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez BondSpot S.A., GPW S.A. lub na innym rynku, na który wyrazili zgodę obligatariusze zgodnie z Warunkami Emisji.</p> | <p>(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 Issue Terms and Conditions);</p> <p>(j) the Bonds will be labelled with the series PL number indicated in the Issue Terms and Conditions;</p> <p>(k) the Company will offer all of the Bonds pursuant to Article 33, item 1 of the Act on Bonds and art 7 section 4 item 1 of the Act on Public Offering and Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organized Trading and Public Companies dated 29 July 2005;</p> <p>(l) the Bonds will be introduced and listed on the alternative trading system Catalyst managed by the BondSpot S.A., GPW S.A. or on another market which bondholders have approved in accordance with the Terms and Conditions.</p> |
|--|--|

### §3

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

### §3

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

### §4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

### §4

The resolution shall enter into force on the date of its adoption.

**W IMIENIU I NA RZECZ GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.  
/FOR AND ON BEHALF OF GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.**

Jeroen van der Toolen

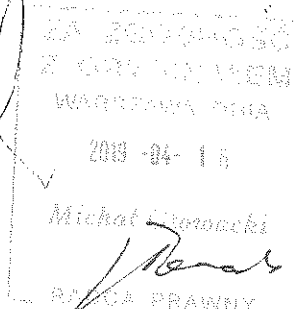
Jaroslav Jukiel

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Jarosław Zagórski

Damian Woźniak

Arnold Neuville







Główny Inwest - Obligacje seri PL

lp	data przyjęcia
1	21.03.2019
2	21.03.2019
3	21.03.2019
4	22.03.2019
5	22.03.2019
6	22.03.2019
7	22.03.2019
8	22.03.2019
9	26.03.2019
10	26.03.2019

liczba obligacji - subskrypcja	liczba obligacji - akcja	kwota w PLN	kwota w PLN
150	150	150 000,00	148 050,00
300	300	300 000,00	296 100,00
50	50	50 000,00	49 350,00
11 200	11 200	11 200 000,00	11 094 400,00
1 000	1 000	1 000 000,00	987 000,00
5 000	5 000	5 000 000,00	4 935 000,00
1 000	1 000	1 000 000,00	987 000,00
1 000	1 000	1 000 000,00	987 000,00
30 000	30 000	30 000 000,00	29 610 000,00
300	300	300 000,00	296 100,00
50 000	50 000	50 000 000,00	49 350 000,00
liczba obligacji subskrypcja	liczba obligacji akcja	kwota w PLN	kwota w PLN
50 000	50 000	50 000 000,00	49 350 000,00

*Robert Grzywna*  
Prokurent

*Robert Grzywna*  
Prokurent

*Nazarek Dóu*  
Prokurent

Przedsiębiorstwo Handlowe S.A.  
ul. 22 Stycznia 31  
00-220 Warszawa  
NIP: 525-472-48-00



## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII PL

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 PL („Obligacje”) w ramach Programu Emisji na warunkach określonych poniżej („Warunki Emisji”).

Emisja Obligacji dokonywana jest w ramach VII Programu Emisji Obligacji na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), (ii) uchwał jedynego wspólnika Emitenta z 13 czerwca 2018 r., (iii) uchwały rady nadzorczej Emitenta z 13 czerwca 2018 r., (iv) uchwały zarządu Emitenta z 13 czerwca 2018 r. oraz 15 marca 2019 r.

Emisja Obligacji jest dokonywana zgodnie z zawartą przez Emitenta umową programową, z dnia 30 lipca 2018 r. („Umowa Programowa”).

### 1. DEFINICJE

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

<u>„Administrator Zabezpieczeń”</u>	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. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, który pełni dla Obligacji emitowanych w ramach Programu funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
<u>„Agent Emisji”</u>	oznacza Bank Pekao S.A.;
<u>„Agent Kalkulacyjny”</u>	oznacza Bank Pekao S.A.;
<u>„ASO BondSpot”</u>	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot;
<u>„ASO GPW”</u>	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW;
<u>„BondSpot”</u>	oznacza BondSpot S.A.;
<u>„GPW”</u>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<u>„Certyfikat Rezydencji”</u>	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
<u>„Data Emisji”</u>	ma znaczenie nadanie w punkcie 2.3 Warunków Emisji;
<u>„Data Wykupu”</u>	ma znaczenie nadanie w punkcie 4.1 Warunków Emisji;
<u>„Depozyt”</u>	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW;
<u>„Dozwolone Rozporządzenie”</u>	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 wyemitowanych w ramach Programu, oraz poręczeń na zabezpieczenie Istniejących Obligacji lub obligacji, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w celu finansowania Projektów Inwestycyjnych;
- (iii) zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta w postaci zastawu na udziałach 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 trzy 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”

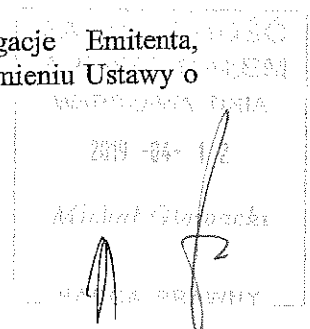
oznacza spółkę prawa belgijskiego Ghelamco Group Comm. VA oraz podmioty, w stosunku do których spółka prawa belgijskiego Ghelamco Group Comm. VA jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH;

„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;



<u>„Istotny Podmiot Zależny”</u>	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, Podmiot Zależny Gwaranta, którego wartość aktywów stanowi więcej niż 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta;
<u>„Kapitały Własne”</u>	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, wartość kapitałów własnych określoną w ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta;
<u>„KDPW”</u>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
<u>„Koszty Emisji”</u>	oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Agenta Emisji, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
<u>„KSH”</u>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1577, z późn. zm.);
<u>„Kwota do Zapłaty”</u>	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;
<u>„Kwota Odsetek”</u>	oznacza kwotę obliczaną w sposób określony w punkcie 3.6 Warunków Emisji;
<u>„Łączna Wartość Aktywów Gwaranta”</u>	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;
<u>„MSSF”</u>	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej publikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ( <i>IASB – International Accounting Standards Board</i> ), 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;
<u>„Należność Główna”</u>	ma znaczenie nadane w punkcie 2.2 Warunków Emisji i równa jest wartości nominalnej Obligacji;
<u>„Obligatariusz”</u>	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;
<u>„PLN”</u>	oznacza złoty polski;
<u>„Podatek Dochodowy”</u>	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;
<u>„Podmiot Zależny Gwaranta”</u>	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

sprawozdaniemi Gwaranta albo którego sprawozdania powinny być, zgodnie z MSSF, konsolidowane ze sprawozdaniemi 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;

„Program”, „Program  
Emisji” lub „VII  
Program Emisji  
Obligacji”

oznacza program emisji obligacji polegający na emitowaniu przez Emitenta obligacji w jednej lub kilku seriach stosownie do postanowień Umowy Programowej oraz na podstawie stosownych uchwał Emitenta, maksymalnie przez okres 3 lat, każdorazowo do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nieprzekraczającej kwoty 400.000.000 złotych. W przypadku Obligacji denominowanych w EUR, obliczanie maksymalnej wartości Programu następować będzie przy wykorzystaniu średniego kursu wymiany publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień emisji danej serii Obligacji denominowanych w EUR. Emitent może wydłużyć okres trwania Programu oraz zwiększyć jego maksymalną wartość na mocy stosownych uchwał oraz aneksu do Umowy Programowej;

„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 Pekao 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;



„ <u>Rozporządzenie</u> ”	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);
„ <u>Spółka Projektowa</u> ”	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;
„ <u>Stopa Bazowa</u> ”	oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z pkt 3.7;
„ <u>Stopa Procentowa</u> ”	oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami pkt 3.7, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek;
„ <u>Strona Internetowa</u> ”	oznacza stronę internetową Emitenta o adresie <a href="http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html">http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html</a> lub inną stronę internetową, która ją zastąpi;
„ <u>Udziałowiec</u> ”	oznacza akcjonariusza, wspólnika, partnera, posiadacza certyfikatów inwestycyjnych zamkniętego funduszu inwestycyjnego lub innego posiadacza udziałów w kapitale danego podmiotu;
„ <u>Ustawa o Obrocie</u> ”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1768, z późn. zm.);
„ <u>Ustawa o Rachunkowości</u> ”	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 395, z późn. zm.)
„ <u>Warunki Emisji</u> ”	oznacza niniejsze warunki emisji Obligacji;
„ <u>Zabezpieczenie</u> ”	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;
„ <u>Zadłużenie Finansowe</u> ”	<p>danej osoby oznacza, uwzględnione jednokrotnie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) wszelkie zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez takie osoby, w tym, (bez ograniczenia co do formy instrumentu) zadłużenie z tytułu kredytów, pożyczek, akceptów weksli, emisji dłużnych papierów wartościowych, bądź jakiegokolwiek zobowiązania, którego potwierdzeniem są obligacje, skrypty dłużne (<i>debentures</i>), obligacje krótkoterminowe (<i>notes</i>) lub podobne instrumenty;</li> <li>(ii) skapitalizowane zobowiązania takiej osoby z tytułu umów leasingu finansowego; oraz</li> </ul>

(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 PROGRAMU I OBLIGACJI

### 2.1 Wartość nominalna, liczba Obligacji i cena emisyjna

Zgodnie z dokumentacją stanowiącą podstawę ustanowienia VII Programu Emisji Obligacji, w okresie jego obowiązywania Emitent uprawniony jest do emitowania obligacji w ramach Programu w jednej lub wielu seriach o łącznej maksymalnej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych nie przekraczającej 400.000.000 złotych.

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

2019-04-12  
Michał Głuchowski  
RADUA TRADING

## 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 równe 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 28 marca 2019 r. („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 wyemitowane w ramach Programu Emisji, w tym 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 9 sierpnia 2018 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 emitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji serii PL. W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie udzielił poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom obligacji wyemitowanych w ramach Programu, z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 720.000.000 PLN (słownie: siedemset dwadzieścia 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 wyemitowanych w ramach Programu wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich obligacji wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów 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 ustawi 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 Bank Pekao pełniący funkcję Agenta Emisji oraz 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 lub w formie elektronicznej.

### 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 (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 28 września 2019 r. (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) („Okres Odsetkowy”).

#### 3.3 Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
I	28 marzec 2019 r.	23 wrzesień 2019 r.	28 wrzesień 2019 r.
II	28 wrzesień 2019 r.	23 marzec 2020 r.	28 marzec 2020 r.
III	28 marzec 2020 r.	21 wrzesień 2020 r.	28 wrzesień 2020 r.
IV	28 wrzesień 2020 r.	22 marzec 2021 r.	28 marzec 2021 r.
V	28 marzec 2021 r.	21 wrzesień 2021 r.	28 wrzesień 2021 r.
VI	28 wrzesień 2021 r.	21 marzec 2022 r.	28 marzec 2022 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 Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

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

gdzie:

<b>KO</b>	oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy
<b>SP</b>	oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z pkt 3.7
<b>NG</b>	oznacza Należność Główną
<b>LD</b>	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 4,5 %.
- 3.7.2 Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu 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 Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- 3.7.3 W przypadku, gdy zgodnie z punktem 3.7.2 powyżej Monitor Rates Services Reuters nie udostępni Stopy Bazowej o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Stopa Bazowa będzie równa stawce referencyjnej, o której mowa w 3.7.2, 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).
- 3.7.4 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 3.7.2 powyżej, lub gdy nie będzie to możliwe - zgodnie z punktem 3.7.3 powyżej.

3.7.5 Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt 3.7.1 – 3.7.4 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 Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji z zachowaniem należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez Agenta Kalkulacyjnego działalności.

3.7.6 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 lub zgodnie z notowaniem Banków Referencyjnych, które to kwotowanie, informacja lub notowanie następnie okaże się nieprawidłowe.

#### 4. WYKUP OBLIGACJI

4.1 Emitent zapłaci w dniu 28 marca 2022 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 w ramach Programu („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 Wykupowane 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 Wykupowanych Wcześniej będzie ustalona zgodnie z poniższym wzorem:

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

gdzie:

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

**WO** oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.

**LOPW** oznacza łączną liczbę Obligacji Wykupowanych 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 Wykupowanych Wcześniej będzie mniejsza niż liczba Obligacji Wykupowanych Wcześniej określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, liczba Obligacji Wykupowanych Wcześniej posiadanych przez danego Obligatariusza obliczona zgodnie z powyższym wzorem będzie podlegać zwiększeniu o jeden, poczynwszy 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 Wykupowanych Wcześniej będzie równa liczbie Obligacji Wykupowanych Wcześniej określonej w zawiadomieniu. Jeżeli co najmniej dwóch Obligatariuszy będzie posiadało taką samą liczbę Obligacji, Obligatariusz, którego liczba Obligacji Wykupowanych 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 BondSpot lub 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 Kwoty 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 jakiegokolwiek ~~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 Rzeczypospolitej 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 Rzeczypospolitej 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 5 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 ciężących 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 Podmiotów Zależnych 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 jakiegokolwiek gwarancji, poręczenia, hipoteki, zastawu lub jakiegokolwiek innej formy zabezpieczenia o jakimkolwiek charakterze, w tym na całości lub jakiegokolwiek części swojego obecnego lub przyszłego majątku, z wyjątkiem Dozwolonego Zabezpieczenia oraz z zastrzeżeniem 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 2016 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 2015 (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, jakiegokolwiek pożyczki lub inne finansowanie udzielone Spółce Projektowej przez Gwaranta lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy Ghelamco będzie miało niższą kolejność zaspokojenia niż pożyczki udzielone danej Spółce Projektowej przez Emitenta z wpływów z emisji Obligacji. Powyższe postanowienie nie ogranicza możliwości podporządkowania zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta lub Gwaranta zobowiązaniom takich Spółek Projektowych wobec banków finansujących w związku z Projektem Inwestycyjnym.
- 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 BondSpot lub ASO GPW lub na innym rynku, na który wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy. Wprowadzenie do obrotu nastąpi nie później niż w terminie 90 dni od Daty 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 jakiegokolwiek 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) jakiegokolwiek 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 jakiegokolwiek 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 jakiegokolwiek postępowanie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe lub ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne, w tym także na podstawie wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego przez Emitenta lub Gwaranta lub na podstawie wniosku Emitenta o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, chyba że Emitent uprawdopodobni, iż nie istnieją materialnoprawne podstawy do ogłoszenia upadłości lub wszczęcia

postępowania 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 5 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. PRZEDAWNIE

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 EMISJI I AGENTA KALKULACYJNEGO

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

14.2 W sprawach związanych z Obligacjami Agent Emisji i Agent Kalkulacyjny działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji, ani za żadne inne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji oraz Warunków Emisji. Agent Emisji ani Agent Kalkulacyjny nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

14.3 Agent Emisji i Agent Kalkulacyjny oraz ich 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 Emisji lub Agenta Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Agenta Emisji lub Agenta Kalkulacyjnego określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi Emisji i Agentowi Kalkulacyjnemu oraz ich 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 EMISJI

W Dacie Emisji Obligacji, biuro Agenta Emisji i Agenta Kalkulacyjnego na potrzeby emisji Obligacji znajduje się przy ul. Żwirki i Wigury 31, 02-091 Warszawa („Siedziba”), zaś korespondencja winna być kierowana do Departamentu Rynków Finansowych – do rąk dyrektora biura rynków kapitałowych.

## **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, odpowiednio, na ASO BondSpot lub ASO GPW. W przypadku, gdy Ustawa o Obligacjach tego wymaga - zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej.
- 16.2 Wszelkie ogłoszenia lub<sup>6</sup> 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 Emisji lub Agenta Kalkulacyjnego będą przekazywane na adres wskazany w pkt 15.
- 16.4 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Agenta Emisji 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 Emisji.

## **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 Obligacje po zarejestrowaniu w Depozycie, zostaną wprowadzone do obrotu na ASO BondSpot lub ASO GPW.
- 18.2 Obligacje będą notowane, odpowiednio, na ASO BondSpot lub ASO GPW, aż do wykupienia Obligacji w całości.

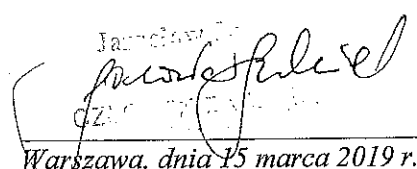
## **19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

- 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, odpowiednio, ASO BondSpot lub 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, odpowiednio, ASO BondSpot lub 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 - informacje o:
- (i) zaciągnięciu przez Gwaranta lub jakiegokolwiek 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 zaciągnięcie 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**

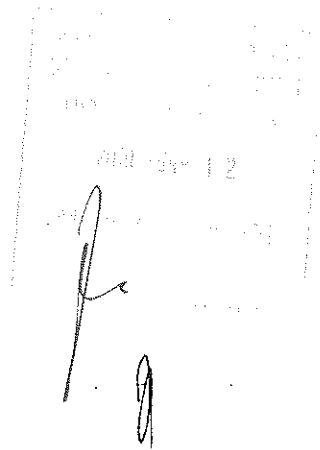
Oryginał Warunków Emisji przechowywany jest przez Agenta Emisji. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, są stosownie do postanowień art. 16 Ustawy o Obligacjach przekazywane przez Emitenta w postaci drukowanej do notariusza Roberta Sielskiego lub Janusza Rudnickiego (z kancelarii: Rudnicki Janusz, Sielski Robert, Bartosiewicz-Wlazoł Małgorzata. Kancelaria notarialna s.c., ul. Marszałkowska 55, 00-676 Warszawa), który je przechowuje do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

  
Janusz Rudnicki

**GHELAMCO INVEST Sp. z o.o.**  
Pl. Europejski 1, 00-844 Warszawa  
tel. 22 455 16 00, fax 22 455 16 10  
NIP: 521-32-77-751

Warszawa, dnia 15 marca 2019 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 PL („Obligacje”) emitowanych przez Ghelamco Invest sp. z o.o. („Emitent”) w ramach VII Programu Emisji Obligacji („Program”).
- (b) Niniejszy regulamin zgromadzenia obligatariuszy („Regulamin”, „Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy”) ma zastosowanie do wszystkich serii Obligacji emitowanych w ramach Programu.
- (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 Emisji.
- (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 Emisji, członkowie zarządu Emitenta, doradcy finansowi lub prawni Emitenta lub Agent Emisji oraz doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy.
- (j) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:
  - (i) udziału w głosowaniu oraz
  - (ii) zabierania głosu.
- (k) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały wyłącznie w sprawach wymienionych w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. Sprawy niewymienione w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy i niebędące sprawami formalnymi mogą być przedmiotem uchwał, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczą Obligatariusze posiadający wszystkie wyemitowane Obligacje danej serii i żaden Obligatariusz nie zgłosił sprzeciwu wobec podjęcia danej uchwały.

### 3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przez Obligatariusza, Zgromadzenie otwiera Obligatariusz zwołujący Zgromadzenie.
- (b) Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się przewodniczącego Zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
- (c) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:
  - (i) udzielanie określonym osobom zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - (ii) uzupełnianie porządku obrad;
  - (iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;
  - (iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;
  - (v) zarządzanie przerw w obradach;
  - (vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;
  - (vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;
  - (viii) liczenie oddanych głosów;
  - (ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona,

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

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

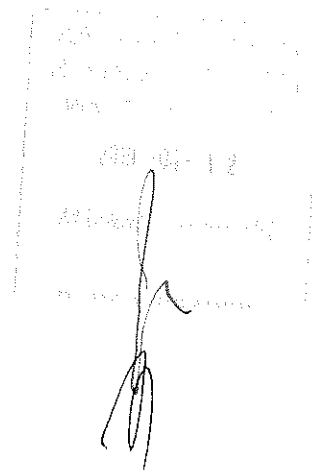
- (e) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji. Przedstawiciele Emitenta mogą zabierać głos poza kolejnością.
- (f) Każdy z uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy może zgłaszać pytania dotyczące spraw umieszczonych w porządku obrad.
- (g) Przewodniczący może zarządzić przerwę w obradach Zgromadzenia Obligatariuszy z własnej inicjatywy albo na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw w obradach nie może przekroczyć 30 dni.
- (h) Protokół z obrad Zgromadzenia Obligatariuszy jest sporządzany i podpisywany przez przewodniczącego zgromadzenia oraz osobę sporządzającą protokół. Protokół powinien zawierać w szczególności stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz jego zdolność do podejmowania uchwał, treść rozpatrywanych uchwał oraz zgłoszone sprzeciwy. W odniesieniu do każdej uchwały należy podać łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy w łącznej wartości nominalnej Obligacji, liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach wskazanych w punkcie 16.2 Warunków Emisji (zmiany kwalifikowane) sporządza notariusz.
- (i) W terminie 7 dni od daty zamknięcia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz, jeżeli Zgromadzenie Obligatariuszy uchwaliło zmianę Warunków Emisji, oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji.

#### 4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy, jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii, w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
- (c) Głosowania odbywają się w trybie pisemnym i są tajne.
- (d) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu.
- (e) Uchwały dotyczące (i) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (ii) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (iii) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie, (iv) pozostałych kwestii uznanych za kwalifikowane postanowienia warunków emisji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, zapadają większością 3/4 głosów Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, a po wprowadzeniu Obligacji do Catalyst - jednogłośnie.
- (f) Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w pozostałych kwestiach (w tym w sprawie zmiany Warunków Emisji w pozostałym zakresie niż wskazany w pkt 4.e powyżej), zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że 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.





## **Załącznik 5. Definicje i objaśnienia skrótów do Noty Informacyjnej Serii PL**

„Agent Kalkulacyjny”, „Agent Emisji” oznacza Bank Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem ul. Żwirki i Wigury 31, 02-091 Warszawa;

„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 adres do doręczeń ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, który pełni dla Obligacji emitowanych w ramach Programu funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;

„ASO Catalyst”; „ASO” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub BondSpot;

„BondSpot” oznacza BondSpot S.A.;

„CIT” oznacza podatek dochodowy od osób prawnych;

„Data Emisji” oznacza 28 marca 2019 roku;

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

„Data Wykupu” oznacza 28 marca 2022 roku;

„Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW;

„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 Płatności Kwoty do Zapłaty” oznacza każdy dzień, w którym Kwota do Zapłaty jest wymagalna, zgodnie z Warunkami Emisji;

„Dzień Płatności Odsetek” oznacza dzień wskazany w punkcie 3.3 Warunków Emisji oraz w punkcie 9.4 niniejszej Noty;

„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”, „Spółka” oznacza spółkę Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000185773, NIP: 521-327-7751;

„GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

„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;

„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 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;

„Istniejące Obligacje” oznacza wyemitowane i niewykupione obligacje Emitenta, wprowadzone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie lub zarejestrowane w Depozycie;

„KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

„Kodeks Spółek Handlowych”, „KSH” ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych;

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

„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 Warunkami Emisji;

„Kwota Odsetek” oznacza kwotę za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji obliczaną w sposób określony w punkcie 3.6 Warunków Emisji oraz w punkcie 7.3.5 niniejszej Noty;

„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;

„Maksymalna Wartość Programu” oznacza kwotę 400.000.000 PLN (czterysta milionów złotych), stanowiącą w każdym momencie trwania Programu, maksymalną dozwoloną łączną wartość nominalną Niewykupionych Obligacji - z wyjątkiem tych Obligacji, których Dzień Wykupu przypada w Dniu Emisji następnej Serii Obligacji; w przypadku Obligacji denominowanych w EUR, obliczanie Maksymalnej Wartości Programu następować będzie przy wykorzystaniu średniego kursu wymiany publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień emisji danej serii Obligacji denominowanych w EUR;

„Należność Główna” oznacza 1.000 PLN;

„Nota Informacyjna”, „Nota” oznacza niniejszą Notę Informacyjną;

„Obligacje” oznacza obligacje serii PL 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 (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);

„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 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;

„Program Emisji”, „Program”, „VII Program Emisji” oznacza emitowanie przez Emitenta Obligacji, stosownie do postanowień Umowy Programowej oraz na podstawie uchwał Emitenta, maksymalnie przez okres 3 (trzech) lat, do łącznej wartości nominalnej Niewykupionych Obligacji nieprzekraczającej Maksymalnej Wartości Programu;

„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” 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 Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

„Regulamin ASO BondSpot” oznacza regulamin określający zasady działania w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez BondSpot S.A.;

„Regulamin ASO GPW” oznacza regulamin określający zasady działania w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez GPW;

„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 punktem 3.7 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) Warunków Emisji;



„Stopa Procentowa” oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 3.7 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) Warunków Emisji, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji;

„Umowa Programowa” oznacza umowę z dnia 30 lipca 2018 roku pomiędzy Emitentem, Gwarantem, Bankiem Pekao S.A., Pekao Investment Banking S.A., Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A., Trigon Dom Maklerski S.A. oraz Trigon Investment Banking spółka z ograniczoną odpowiedzialnością & Wspólnicy spółka komandytowa;

„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” oznacza warunki emisji Obligacji serii PL 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.

---

## UMOWA PORĘCZENIA

Niniejsza umowa poręczenia („Umowa”) została zawarta w dniu 9 sierpnia 2018 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. Dźwiękowa 6/16, 05-500 Józefosław, 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 13 czerwca 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez spółkę programu emisji obligacji, zaciąganie przez spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu i ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji, uchwały Zarządu z dnia 13 czerwca 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji, uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13 czerwca 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji oraz umowy programowej zawartej w dniu 30 lipca 2018 r. ustanowił na okres 3 lat, VII Program emisji obligacji („Program”), w ramach którego może dokonywać publicznych i niepublicznych emisji obligacji średnioterminowych, w jednej lub kilku seriach, na zasadach

## SURETYSHIP AGREEMENT

This suretyship agreement („Agreement”), was entered into on 9 August 2018 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: Dźwiękowa 6/16, 05-500 Józefosław, Poland (the „Security Agent”),

Whereas:

- A. **Ghelamco Invest sp. z o.o. (the „Issuer”)** with its registered office in Warsaw, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warsaw, entered into the register of entrepreneurs maintained by the District Court for the capital city of Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under KRS number 185773, on the basis of the resolution of the sole Shareholder of June 13, 2018 on consent to the company's establishing the bond issue programme, to the company's incurring obligations under bonds and related to the establishment of the programme and the public and non-public offerings of the bonds, the resolution of the Management Board of June 13, 2018 on establish the bond issue programme and to consent to the company's incurring obligations under the bonds and obligations connected with the establishment of the program and the public and non-public offerings of the bonds, the resolution of the Supervisory Board of June 13, 2018 on consent to establish the bond issue programme and to consent to the company's incurring obligations under the bonds and obligations connected with the establishment of the program and the public and non-public offerings of the bonds and the programme agreement entered into on 30 July 2018, had established for a period of 3 years, VII Program of issuances of bonds („Program”), within the scope of which it will be able to publicly and non-publicly offer and issue medium term bonds, in one or several series, on terms set forth in the

określonych w stosownych warunkach emisji („Obligacje”) do maksymalnej łącznej wartości nominalnej (w dacie emisji) wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu Obligacji w wysokości 400.000.000 PLN (czterysta milionów złotych).

relevant terms of issue of bonds ("Bonds") up to the joint aggregate value (at the issue date) of Bonds issued and not redeemed within the scope of the Program of PLN 400,000,000 (four hundred million zloty).

- B. Poręczyciel pośrednio lub bezpośrednio sprawuje kontrolę nad Emitentem. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel pragnie zabezpieczyć wiarytelności wynikające z wszystkich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu poprzez ustanowienie poręczenia na podstawie Umowy, zgodnie z przepisami Tytułu XXXII Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
- C. Ponadto, Poręczyciel, jako dłużnik główny, zamierza zobowiązać się do określonych świadczeń opisanych w warunkach emisji każdej serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu jako świadczenia Gwaranta, a także zobowiązać się do zwrotu kosztów dochodzenia przez Obligatariuszy wykonania zobowiązań z Obligacji.
- D. Administrator Zabezpieczeń w oparciu o umowę z dnia 30 lipca 2018 r. zawartą z Emitentem, został powołany do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 483 z późn. zm.), który w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Umowy.
- B. The Guarantor controls the Issuer directly or indirectly. In order to allow the Issuer to obtain financing, the Guarantor wishes to secure claims arising from the Bonds issued within the scope of the Program by the establishment of suretyship under the Agreement, in accordance with the provisions of Title XXXII of the Act of April 23, 1964 – Civil Code;
- C. Furthermore, the Guarantor, as the principal debtor intends to commit to undertakings described in the terms of issue of particular series of Bonds issued within the scope of the Program as the Guarantor's undertakings, and to undertake the obligation to reimburse the costs of enforcement by the Bondholders of the obligations under the Bonds.
- D. The Security Agent, pursuant to the agreement dated July 30, 2018, has been appointed to act as a security agent within the meaning of article 29 of the bonds act of January 15, 2015 (Journal of Laws 2018, item 483, as amended), which in its own name, but on behalf of bondholders, exercises the rights and obligations of the creditor under the Agreement.

**STRONY POSTANAWIAJĄ, CO THE PARTIES AGREE AS FOLLOWS:**  
**NASTĘPUJE:**

**1. INTERPRETACJA**

Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w Umowie są zdefiniowane w warunkach emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu.

**2. PORĘCZENIE**

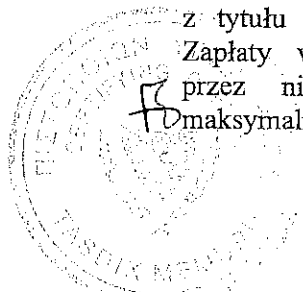
- 2.1. Poręczyciel niniejszym nieodwołalnie udziela poręczenia wiarytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji wyemitowanych w ramach Programu („Obligatariusze”), z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 720.000.000

**1. INTERPRETATION**

Terms written with capital letters, not defined in the Agreement, are defined in the terms of issue of Bonds issued within the scope of the Program.

**2. SURETYSHIP**

- 2.1. The Guarantor hereby irrevocably grants a suretyship (*poręczenie*) to the respective current holders of the Bonds issued within the scope of the Program ("Bondholders") for the payment of all Amounts to Pay under the Bonds to an aggregate maximum amount of PLN 720,000,000 (in words: seven hundred and twenty million zloty), including the



2  
Ppelt

62

PLN (słownie: siedemset dwadzieścia 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 Obligacji wyemitowanych w ramach Programu 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 wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych) („Zwrot Kosztów”, zwany łącznie z Poręczeniem i Zobowiązaniami z Warunków Emisji, „Świadczeniami Gwaranta”).

2.4. Wierzycielem z tytułu Świadczeń Gwaranta jest każdorazowy Obligatariusz.

### 3. WYKONANIE PORĘCZENIA

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

3.2. Świadczenia pieniężne z tytułu Świadczeń Gwaranta będą dokonywane na pierwsze pisemne wezwanie Obligatariusza, w terminie 5 Dni Roboczych od daty wezwania. Wezwanie do zapłaty należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres: Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cypr podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji

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 and conditions of issuance of Bonds 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 issued within the scope of the Program or under the Suretyship, together with the statutory interest for the delay in the performance of obligations under the Bonds or the Suretyship up to the maximum amount of PLN 10,000,000 (in words: ten million zlotys) (“Reimbursement of Costs” further referred to jointly with the Suretyship and the Obligations under the Terms of Issue as the “Guarantor's Undertakings”).

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

### 3. ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP

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

3.2. Cash payments under the Guarantor's Undertakings will be made at the first written demand of the Bondholder, within 5 Business Days from the date of demand. The demand for payment is to be delivered in person, by courier or by mail to Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cyprus, signed by persons authorized to represent the Bondholder. The Guarantor is obliged to

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 jakiegokolwiek podatki, dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Świadczeń Gwaranta, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot płaconych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel dokona jednej z następujących czynności: (i) zapłaci takie kwoty (pomniejszone o wszelkie podatki, które byłyby płatne gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji), lub (ii) jeżeli Obligatariusz złoży pisemne oświadczenie, że Obligatariusz zapłacił takie kwoty i przedstawi dowód, że taka płatność została dokonana, wówczas Poręczyciel zapłaci takiemu Obligatariuszowi takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków (pomniejszone o każdą kwotę podatku, jaka byłaby należna gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji).

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

4. **OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA PORĘCZycIELA**

Poręczyciel oświadcza i zapewnia, że:

- a) zaciągnięcie zobowiązań wynikających z Umowy i podpisanie Umowy zostało dokonane zgodnie z wszystkimi mającymi zastosowanie przepisami i wewnętrznymi regulacjami Poręczyciela i stanowią one ważne, prawnie skuteczne i wykonalne zobowiązania Poręczyciela, oraz
- b) nie jest wymagane podjęcie żadnych innych czynności (w tym także uzyskanie jakichkolwiek zgód, zezwoleń, upoważnień lub dokonanie jakichkolwiek zgłoszeń lub rejestracji) w celu wykonania Świadczeń Gwaranta lub innych zobowiązań wynikających z Umowy.

5. **ZOBOWIĄZANIA PORĘCZycIELA**

Zobowiązania wynikające z Poręczenia stanowią 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.

6. **PRZENIESIENIE I OBOWIĄZKÓW**

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

7. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

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

**AND REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE GUARANTOR**

The Guarantor represents and warrants that:

- a) taking up of obligations arising from the Agreement and signing of the Agreement has been made in accordance with all the applicable provisions and internal regulations of the Guarantor and constitute binding, legally effective and enforceable obligations of the Guarantor, and
- b) no other action is necessary (including also the obtaining of any permits, consents, approvals, authorizations or making any applications or registrations) in order to perform the Guarantor's Undertakings or other obligations arising from the Agreement.

5. **UNDERTAKINGS OF THE GUARANTOR**

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

6. **TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS**

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

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

z prawem i odpowiadającymi  
pierwotnemu zamiarowi stron  
przewidzianemu w treści Umowy.

parties contemplated in the substance of  
the Agreement.

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.

7.2. 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. Umowa wchodzi w życie z dniem jej  
podpisania i pozostaje w mocy do czasu  
pełnej spłaty całości Kwot Płatności z  
tytułu Obligacji wyemitowanych w  
ramach Programu, jednak nie później niż  
do dnia 31 grudnia 2041 r.

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, 2041.

7.4. Strony podpisały trzy (3) egzemplarze  
Umowy, po jednym egzemplarzu dla  
każdej ze stron oraz jednym egzemplarzu  
dla Agenta Emisji pierwszej serii  
Obligacji. W przypadku jakichkolwiek  
rozbieżności pomiędzy wersją polską  
i angielską, wersja polska będzie  
wiążąca.

7.4. The parties have signed three (3)  
counterparts of the Agreement, one for  
each party and one for the Issue Agent of  
the first series of the Bonds. In case of  
any discrepancies between Polish and  
English version, Polish version shall  
prevail.

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

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



Signed (or sealed) this day in my presence  
WOJCIECH PRADT

As the Certifying Officer, I certify only to  
which appears on document and  
responsibility for the content of this  
In testimony whereof I have hereunto set my  
official seal this 09 day of August

IOANNIS S  
Certifying



This is to certify that the signature is SPATIAL

### APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: CYPRUS

This public document

S. Kouloudis

2. has been signed by .....

3. acting in the capacity of District Officer

4. bears the seal/stamp of the District Officer

Certified

5. at Limassol

6. the 10 AUG 2010

7. by ANAGIOTA KOULOUNA

8. Lm MJPO No. 23821/19

9. Seal/stamp:

10. Signature:



For/Permanent Secretary  
Ministry of Justice and Public Order

---

**UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA  
ZABEZPIECZEŃ**

---

z dnia

**30 LIPCA 2018 ROKU**

pomiędzy

**GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.**

jako Emitentem

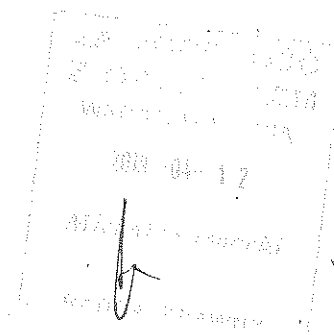
oraz

**WOJCIECHEM PFADT**

jako Administratorem Zabezpieczeń

**Baker  
McKenzie.**

Baker McKenzie  
Krzyżowski i Wspólnicy sp.k.  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa, Polska







Niniejsza umowa o ustanowienie administratora zabezpieczeń („Umowa”) została zawarta w Warszawie w dniu 30 lipca 2018 r. pomiędzy

- (1) **GHELANCO 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 521327751, 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. Dźwiękowa 6/16, 05-500 Józefosław, Polska („Administrator Zabezpieczeń”).

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

Zważywszy, że:

- A. Emitent postanowił ustanowić VII program emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu (jak zdefiniowano poniżej) i niewykupionych Obligacji (jak zdefiniowano poniżej) w wysokości 400.000.000 PLN (czterysta milionów złotych), 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 późn. zm.).

„**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.).

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

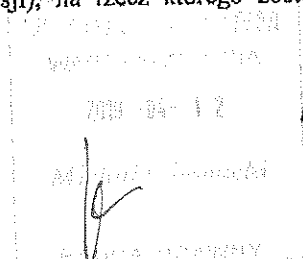
„**Kwota Odsetek**” ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

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

„**Obligacje**” oznacza obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Programu.

„**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 który najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustawi 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.

„Program” oznacza VII program emisji obligacji, ustanowiony na okres 3 lat na podstawie uchwały jedynego wspólnika Emitenta z 13 czerwca 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przez spółkę programu emisji obligacji, zaciąganie przez spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu i ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 13 czerwca 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji, uchwały Rady Nadzorczej z dnia 13 czerwca 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji oraz umowy programowej zawartej w dniu 30 lipca 2018 r., w ramach którego Emitent może dokonywać publicznych i niepublicznych emisji Obligacji, w jednej lub kilku seriach, na zasadach określonych stosownych warunkach emisji.

"Ustawa o Obligacjach" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 483, z późn. zm.).

"Warunki Emisji" oznacza dokument, w którym Emitent określa warunki emisji Obligacji danej serii.

"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.

## 3. OBOWIĄZKI EMITENTA

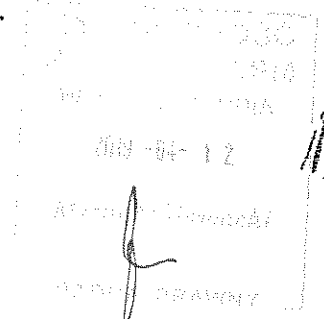
- 3.1 W celu zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Emitent zobowiązuje się:

- a) dążyć do 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) zawiadamiać Administratora Zabezpieczeń o emisji każdej serii Obligacji oraz przekazywać mu poświadczoną przez radcę prawnego, notariusza lub adwokata kopię Warunków Emisji Obligacji każdej serii;
- d) zawiadamiać Administratora Zabezpieczeń o doręczonym mu żądaniu natychmiastowego wykupu Obligacji, najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek 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:
- 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 ~~5000~~ (słownie: ~~pięć tysięcy~~, 00/100) złotych netto rocznie za każdy rozpoczęty rok kalendarzowy pełnienia funkcji przewidzianych Umową w odniesieniu do każdej serii Obligacji.

- 6.2 Do kwoty należnego wynagrodzenia zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), o ile będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 6.3 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).
- 6.4 Emitent zwróci Administratorowi Zabezpieczeń udokumentowane koszty (w tym koszty doradów) 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. 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 jakiegokolwiek 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 dotyczącymi 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. UJAWNIEŃ TREŚCI UMOWY

Zarówno Emitent jak i Administrator Zabezpieczeń mogą ujawnić treść Umowy lub przekazać kopię Umowy Obligatariuszom (bezpośrednio lub za pośrednictwem firmy inwestycyjnej prowadzącej ewidencję Obligacji), a także potencjalnym nabywcom Obligacji.

2019-04-12  
Adm. Zabezpieczeń  
RACHUNEK PRATNY

## 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 jakiegokolwiek 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.

## 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-nasijowska@ghelamco.com  
Dw: Jarosław Jukiel, Joanna Krawczyk - Nasijowska

#### (b) Administrator Zabezpieczeń

**WOJCIECH PFADT**  
Adres: ul. Dźwiękowa 6/16  
05-500 Józefosław, Polska  
E-mail: wojciech.pfadt@bakermckenzie.com

- 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.

2019-04-12

2019-04-12

2019-04-12

**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**

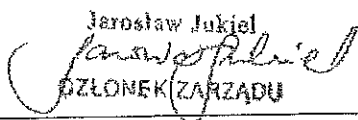
Umowa oraz wszelkie zobowiązania pozaumowne z niej wynikające lub z nią związane podlegają prawu polskiemu.

**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**

**GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.**

Jarosław Jukiel  
  
CZŁONEK ZARZĄDU

**WOJCIECH PFADT**

