

Nota Informacyjna  
dla Obligacji serii PZ8  
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 Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (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 Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Data sporządzenia: 4 lipca 2024 r.

### **Oświadczenie Emitenta**

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

*Za Emitenta*

.....

*Joanna Krawczyk-Nasiłowska, Członek Zarządu*

W związku z postanowieniami §3 ust. 4 pkt 2) oraz § 18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW, Emitent jest zwolniony z obowiązku zawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą.

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

Nazwa (firma) Emitenta:	Ghelamco Invest sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
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 GRUPĄ GWARANTA ORAZ WPROWADZANYMI DŁUŻNYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I GRUPY GWARANTA**

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

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

**3.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Gwaranta**

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

Grupa Gwaranta prowadzi działalność deweloperską oraz inwestycyjną. Główną cechą tej działalności jest konieczność zaangażowania znacznych środków o odroczonym terminie zwrotu. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili uzyskania środków z jego sprzedaży lub rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni jest wydłużony,

a w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży lub brak popytu na najem może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do nakładów poniesionych na realizację danego projektu.

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

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

### **Nieosiągnięcie oczekiwanych wpływów ze sprzedaży nieruchomości lub błędna wycena nieruchomości**

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

Prognozy stanowiące podstawę przeprowadzonych wycen nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Gwaranta mogą okazać się nieprawidłowe z powodu m.in. ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych. Jeżeli prognozy i założenia do nich okażą się nieprawidłowe, faktyczna wartość nieruchomości w portfelu Grupy Gwaranta może różnić się od wartości rozpoznanej w sprawozdaniu finansowym. Co więcej, Grupa Gwaranta, zgodnie z zasadami rachunkowości, corocznie dokonuje niezależnej aktualizacji wyceny nieruchomości, a wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku wyników Grupy Gwaranta za okres, w którym występuje aktualizacja.

W konsekwencji, Emitent i Gwarant nie mogą zagwarantować, iż będą w stanie sprzedać nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub że uzyskają przychody ze sprzedaży w wysokości odpowiadającej wycenom dla poszczególnych nieruchomości. Nie ma również pewności, że wyceny obecnych i przyszłych nieruchomości Grupy Gwaranta będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży (nawet jeżeli sprzedaż nastąpi wkrótce po dacie danej wyceny) ani że zostanie osiągnięty szacowany zysk i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości. W wyniku powyższego podmioty z Grupy Gwaranta mogą wykazywać znaczące zyski i straty w poszczególnych okresach w zależności od zmian sytuacji rynkowej, wartości godziwej wynikającej z wyceny danej nieruchomości, bez względu na to, czy



nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy nie. Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

### **Brak nowych najemców oraz niewypłacalność najemców**

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

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

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

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

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

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

Podmioty z Grupy Gwaranta zawierały i w przyszłości będą zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych, którzy z kolei zawierają umowy z podwykonawcami. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy Gwaranta do zatrudnienia generalnych wykonawców lub wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w

uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. W przeszłości doszło do utraty płynności finansowej przez wykonawców i podwykonawców, realizujących powyżej 10% wartości prac budowlanych danego projektu, przy czym nie skutkowało to przekroczeniem budżetów projektów realizowanych przez podmioty Grupy Gwaranta. Ryzyko przekroczenia budżetu zatwierdzonego dla danego projektu nieruchomościowego ma szczególne znaczenie w przypadku charakterystycznych dla działalności Grupy Gwaranta dużych (wieżowych) projektów o znaczącej powierzchni najmu, które wymagają wysokich nakładów inwestycyjnych i wiążą się z wyższym ryzykiem niepowodzenia projektu.

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

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

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

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

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

Czynnik ryzyka ma bezpośredni wpływ na aktywa Grupy Gwaranta, Spółek Projektowych i sytuację Grupy Gwaranta, co bezpośrednio wpływa na zdolność Emitenta do regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji. W wyniku tych działań Grupa Gwaranta może utracić posiadane nieruchomości, udziały lub akcje w Spółkach Projektowych lub 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.

### **Nieosiągnięcie celów strategicznych lub ich niewłaściwa realizacja**

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

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

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

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

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

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

W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań Spółki Projektowe mogą być zmuszone do ich zaspokojenia. W każdym zaś z przypadków protesty bądź podnoszone roszczenia mogą

powodować opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego, a co za tym idzie opóźnienia lub brak możliwości zwrotu środków pozyskanych od Emitenta.

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

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

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

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

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

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

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

Powyższe może doprowadzić do wzruszenia tych decyzji na późniejszym etapie realizacji projektu budowlanego. Nieuzyskanie lub opóźnienia w uzyskaniu wymaganych pozwoleń, zezwoleń i zgód, a także podważenie wydanych decyzji administracyjnych może spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego. Przekłada się to bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta oraz Grupy Gwaranta.

### **Ryzyko związane z niepewnością osiągnięcia realizacji przedsięwzięć kwalifikujących się jako Zielony Projekt**

Jednym z elementów strategii Emitenta jest rozszerzenie działalności o prowadzenie działań inwestycyjnych w przedsięwzięcia kwalifikujące się do finansowania lub refinansowania zgodnie z Green Bond Framework (dokumentem udostępnionym na stronie korporacyjnej Emitenta), realizowane przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe z przeznaczeniem na: (i) rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze biurowym posiadających lub zaprojektowanych aby uzyskać odpowiednie certyfikaty; (ii) rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze mieszkaniowym lub przeznaczonych pod najem instytucjonalny (PRS) albo nabywaniu takich budynków (lub ich części) w celu ich rewitalizacji i przebudowy; (iii) finansowaniu lub refinansowaniu projektów, inwestycji oraz wydatków na odnawialne źródła energii takich jak farmy

słoneczne i wiatrowe (offshore), instalacje lub urządzenia (docelowo neutralne energetycznie budynki). Przedsięwzięcia opisane powyżej definiowane są przez Emitenta na potrzeby istniejących programów emisji obligacji, jako „Zielone Projekty”.

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

### **3.2 Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta i Grupy Gwaranta**

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, wartość nominalna zobowiązań Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji wyniosła 1.430.997.966,89 PLN (z uwzględnieniem obligacji serii PZ6 na łączną kwotę 4.999.900 EUR przeliczonej po kursie średnim NBP z dnia emisji tj. 4,3311 na dzień 27 grudnia 2023 r.), przy czym saldo wyemitowanych obligacji może się zmieniać w związku z wykupami i emisjami nowych serii obligacji. Na datę niniejszego dokumentu Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i udzielonych gwarancji.

Na dzień 31 marca 2024 r., wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta wynosiła 1.437.466.181,68 PLN (słownie: miliard czterysta trzydzieści siedem milionów czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt jeden złotych i sześćdziesiąt osiem groszy, w tym 0,00 PLN (słownie: zero złotych) zobowiązań przeterminowanych). Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i udzielonych gwarancji.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wartości nominalne zobowiązań Spółek Projektowych Grupy Gwaranta wyniosły 248.504 tys. EUR z tytułu kredytów udzielonych w EUR.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, łączna ekspozycja Gwaranta z tytułu udzielenia gwarancji na zabezpieczenie spłaty obligacji Emitenta, uwzględniając gwarancję dla przyszłych emisji w ramach pozostałego limitu XIII Programu Emisji Obligacji do kwoty 100 mln EUR lub równowartości tej kwoty w PLN wynosi 1.863.857.066,89 PLN a gwarancji z tytułu udzielonych kredytów w kwotach do 297.500 tys. EUR.

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

#### **Brak możliwości odzyskania należności grupowych**

Grupa Gwaranta na dzień 31 grudnia 2023 r. posiadała należności w kwocie 754,1 mln EUR od podmiotów powiązanych nie konsolidowanych z Granbero Holdings Limited (Gwarantem). Saldo należności netto wynika z salda netto pożyczek, należności handlowych i narosłych odsetek.

W przypadku braku spłaty tych należności od pomiotów powiązanych skorygowana suma bilansowa wyniosłaby 1.129,5 mln EUR, skorygowane kapitały własne stanowiłyby kwotę 302,2 mln EUR, a wskaźnik wypłacalności spadłby do 26,8 %.

Mając na uwadze, że terminy realizacji projektów nie są skorelowane z datami zapadalności obligacji w szczególnych przypadkach istniejące zobowiązania z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji mogłyby zostać spłacone poprzez realizację należności grupowych.

Brak spłaty tych należności przy jednoczesnym braku możliwości sprzedaży projektów czy pozyskania finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji, w przypadku trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania, może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

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

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

Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Gwaranta, w tym Spółki Projektowe. W razie niewypłacalności Spółek Projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku Spółek Projektowych lub na ich udziałach, co może uniemożliwić spłatę zobowiązań Spółki Projektowej w stosunku do Emitenta. W przypadku, gdy Emitent nie będzie wykonywać terminowo zobowiązań z Obligacji, wierzyciele będą mieli ograniczone możliwości prowadzenia egzekucji przeciwko Emitentowi. Egzekucja taka będzie mogła obejmować środki pieniężne posiadane przez Emitenta oraz posiadane przez niego wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. Wierzytelności te mogą być zaspokojone później w stosunku do innych zabezpieczonych zobowiązań tych podmiotów, w szczególności w stosunku do zobowiązań z tytułu kredytów bankowych zaciąganych przez Spółki Projektowe. W rezultacie, egzekucja prowadzona przez posiadaczy Obligacji może okazać się utrudniona lub nieskuteczna.

### **Zależność realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Gwaranta od przychodów uzyskiwanych przez Spółki Projektowe i spłaty przez nie na rzecz Gwaranta zobowiązań z tytułu pożyczek wewnątrzgrupowych**

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

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

### **Brak możliwości refinansowania zapadających zobowiązań lub trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania**

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

### **3.3 Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą**

#### **Ryzyko wynikające z pogorszenia sytuacji makroekonomicznej**

Działalność Grupy Gwaranta uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości (w tym od popytu inwestycyjnego, inflacji czy planów rozwoju przedsiębiorstw oraz popytu na nieruchomości), która z kolei jest silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w tym z tendencjami na rynku stóp procentowych.

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

Działalność w branży deweloperskiej, poziom przychodów z takiej działalności i realizacja zysków są w dużym stopniu powiązane z ogólną koniunkturą gospodarczą, zarówno krajową, jak i międzynarodową. W przypadku wystąpienia spowolnienia czy pogorszenia sytuacji makroekonomicznej: i) najemcy poszukują oszczędności, zmniejszenia kosztów stałych i inwestycji, co bezpośrednio wpływa na chęć zmniejszenia powierzchni najmu, a co za tym idzie kosztów biura, ograniczenia lub nawet wstrzymania wydatków inwestycyjnych także w związku z ich umowami najmu, ii) nabywcy mieszkań i lokali ograniczają aktywność inwestycyjną.

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

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

Rynek nieruchomości cechuje się również wysoką cyklicznością. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Grupę Gwaranta była i może być różna w poszczególnych latach, w

zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców i najemców projektów, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów.

Dostępność kredytów w latach 2020-2023 istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostryły kryteria przyznawania kredytów. Negatywna sytuacja na rynkach finansowych skutkowałą wprowadzeniem przez banki zaostrzonych procedur kredytowych i warunków uruchomienia kredytów, zwiększeniem wymaganego poziomu zabezpieczeń lub zaostrzeniem postanowień umownych, co może spowodować trudności w pozyskiwaniu finansowania przez Emitenta, Gwaranta lub inne podmioty z Grupy Gwaranta oraz trudności w pozyskiwaniu finansowania przez nabywców projektów inwestycyjnych Grupy Gwaranta.

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

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

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

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

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

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

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

Emitent jest podmiotem nieposiadającym udziałów w Spółkach Projektowych oraz nieprowadzącym bezpośrednich inwestycji w Spółki Projektowe. Zasadniczo nie posiada także innych aktywów niż należności od Spółek Projektowych (dług wewnątrzgrupowy podporządkowany), których spłata jest podporządkowana spłacie kredytów udzielonych danej



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

### **3.4 Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami**

#### **Niejasne przepisy podatkowe**

W Polsce obowiązują przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące raportowania tzw. schematów podatkowych (*Mandatory Disclosure Rules*) wprowadzone na podstawie dyrektywy UE Dyrektywy Rady (UE) 2018/822 z dnia 25 maja 2018 r. zmieniającej dyrektywę 2011/16/UE w zakresie obowiązkowej automatycznej wymiany informacji w dziedzinie opodatkowania w odniesieniu do podlegających zgłoszeniu uzgodnień transgranicznych. Przepisy są jednak w sposób znaczny rozszerzone w stosunku do ich proponowanego zakresu wynikającego z dyrektywy. Ze względu na szeroki charakter przepisów dotyczących schematów podatkowych, obowiązek raportowania może dotyczyć każdej transakcji lub nawet uzgodnienia biznesowego, które zawiera w sobie jakiegokolwiek elementy podatkowe. Emitent może nieprawidłowo zidentyfikować obszary działalności, które są najbardziej narażone na możliwość występowania schematów podatkowych lub niewłaściwie wdrożyć procedury wewnętrzne w tym zakresie. Brak zgłoszenia lub inna niezgodność z regulacjami w zakresie raportowania schematów podatkowych może wiązać się z indywidualną odpowiedzialnością karno-skarbową, w tym grzywną w wysokości nawet do 720 stawek dziennych (tj. ponad 28 milionów złotych), zakazem prowadzenia działalności gospodarczej oraz w przypadku braku procedury wewnętrznej – karą pieniężną do 10 milionów złotych.

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

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

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

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

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

Korzyścią podatkową jest:

- (i) niepowstanie zobowiązania podatkowego, odsunięcie w czasie powstania zobowiązania podatkowego lub obniżenie jego wysokości;
- (ii) powstanie lub zawyżenie straty podatkowej;
- (iii) powstanie nadpłaty lub prawa do zwrotu podatku albo zawyżenie kwoty nadpłaty lub zwrotu podatku;
- (iv) brak obowiązku pobrania podatku przez płatnika, jeżeli wynika on z okoliczności wskazanych w pkt (i).

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

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

### **Niekorzystne zmiany w otoczeniu prawnym Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta**

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

Z uwagi na inwestowanie w farmy fotowoltaiczne w celu zaopatrywania w zieloną energię projektów nieruchomościowych realizowanych przez Grupę Ghelamco, zmiany w zakresie prawa energetycznego oraz prawa ochrony środowiska, takie jak w szczególności wprowadzanie środków mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej (m.in. obowiązkowy odpis na Fundusz Wyплаты Różnicy Ceny, o którym mowa w ustawie z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku) czy regulacje dotyczące cen maksymalnych energii, mogą wpływać na konieczność ponownej oceny przyjętego modelu inwestowania w farmy fotowoltaiczne, jak również na konieczność podjęcia dodatkowych działań w celu dostosowania dotychczasowego sposobu prowadzenia działalności do nowych regulacji.

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

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji (np. zmiana poziomu minimalnego wynagrodzenia czy usunięcie limitu do naliczania składek ZUS, zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków czy też nałożenie dodatkowych obowiązków w trakcie procesu inwestycyjnego) mogą spowodować bezpośrednie istotne zmiany dla prowadzonej działalności gospodarczej i znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali.

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

### **Kwestionowanie podstawy zwrotu VAT przez organy podatkowe**

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

### **3.5 Czynniki ryzyka związane z Ofertą, wprowadzeniem Obligacji do ASO GPW oraz Obligacjami**

#### **Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą**

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych (ang. Benchmarks Regulation, BMR), które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego.

Stosownie do Warunków Emisji, stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji jest stawka referencyjna WIBOR, która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A. (z zastrzeżeniem, że w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji, podstawą ustalenia zmiennego oprocentowania Obligacji będzie wskaźnik alternatywny skorygowany o korektę (jeśli będzie miała zastosowanie)).

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

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

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r.

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

W trzecim kwartale 2022 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych wybrał indeks WIRON jako rekomendowany indeks zastępujący dotychczasowy wskaźnik referencyjny WIBOR. Zgodnie z zaakceptowaną przez Komitet mapą drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON, od 2023 r. banki mogą wprowadzać do oferty kredyty stosujące indeks WIRON równoległe z dotychczas oferowanymi kredytami na WIBOR, zaś w 2025 r. miała zostać osiągnięta gotowość do zaprzestania kalkulacji i publikacji stawek referencyjnych WIBID i WIBOR, a instytucje finansowe miały dokonać konwersji istniejących umów i instrumentów stosujących WIBOR poprzez zastosowanie w klauzulach odsetkowych zamiennika i spreadu korygującego. W październiku 2023 r. Komitet opublikował jednak komunikat o podjęciu decyzji o zmianie maksymalnych terminów realizacji mapy drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych stosujących stałą stopę procentową lub nowe wskaźniki referencyjne typu RFR (risk-free-rate). Komitet wskazał finalny moment konwersji na koniec 2027 r.

Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia stopy bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

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

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Obligatariusza z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie przez Obligatariusza zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji.

W odwrotnej sytuacji, gdy nowy, zastępujący wskaźnik referencyjny będzie wyższy niż pierwotny (zastępowany) wskaźnik referencyjny, dla Obligatariusza oznaczać będzie to większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

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

### **Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje**

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania. Jednakże co jest bardzo istotne, ochrona dłużnika przed wierzycielami w postępowaniu o zatwierdzenie układu jest czasowa i trwa przez 4 miesiące od obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o ustaleniu dnia układowego. Jeśli w tym czasie dłużnik złoży wniosek o zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa, a dłużnik nie będzie objęty ochroną.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji Emitenta lub ogłoszenia jego upadłości Administrator Zabezpieczeń będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji od Gwaranta. Jeżeli Emitent nie dokona wykupu Obligacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Ponadto Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, w tym wykonywania w terminie zobowiązań z Obligacji, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, w tym zobowiązania z Obligacji, będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości oraz składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na udziały w Emitencie. W ramach restrukturyzacji może również dojść do zmiany, zamiany lub uchylenia Poręczenia jako prawa zabezpieczającego wierzytelności z Obligacji. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem Restrukturyzacyjnym rozpoczęcie postępowania o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma w tym przypadku formalnego wszczęcia czy otwarcia

postępowania, nie jest także konieczne jego obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpoczyna się dopiero z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorcy sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowania o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenie wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio art. 312 Prawa Restrukturyzacyjnego).

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

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

### **Trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta**

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Gwarant będzie ponosił odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Gwaranta. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Mając na uwadze, że Poręczenie będzie stanowić jedynie zobowiązanie Gwaranta, istnieje ryzyko, że Poręczyciel takich zobowiązań nie wykona lub wykona je nienależycie. W takim przypadku zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym. Brak dobrowolnego spełnienia przez Gwaranta zobowiązań z tytułu udzielonego Poręczenia może więc opóźnić lub utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji. Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Gwaranta, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Nadto z uwagi na fakt, iż Gwarant jest spółką prawa cypryjskiego, 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.

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

Obrót obligacjami notowanymi w ASO GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, która może się wahać w wyniku zmian w sytuacji finansowej Emitenta lub Grupy Gwaranta, kształtowania się rynkowych stóp procentowych i innych warunków na rynku kapitałowym. Ponadto, kurs kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji Inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania

zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od Ceny Emisyjnej Obligacji. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Emitenta, z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Grupy Gwaranta, operującego w sektorze nieruchomości budynków biurowych i biurowo-usługowych (komercyjnych) oraz mieszkaniowych, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury w ASO GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto, może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, iż osoba, która nabędzie Obligacje będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

### **Możliwość obniżenia rentowności Obligacji**

Oprocentowanie obligacji poszczególnych serii emitowanych w ramach XIII Programu w zależności od decyzji Emitenta będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR, zaś w przypadku serii obligacji denominowanych w walucie euro - stawki EURIBOR, lub, w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji, podstawą ustalenia zmiennego oprocentowania Obligacji będzie Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie). Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji) mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji). Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, w szczególności dotyczącymi sektora nieruchomości budynków biurowych i biurowo-usługowych (komercyjnych), wpływającymi na działalność operacyjną Emitenta lub Grupy Gwaranta, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji oczekiwanej w momencie ich nabycia.

### **Płatności z tytułu Obligacji mogą podlegać opodatkowaniu**

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

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

### **Ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta**

Emitent może przewidzieć możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na wniosek Emitenta, w tym możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym czasie. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed wskazanym Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez siebie horyzoncie inwestycyjnym. Dodatkowo, opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W przypadku skorzystania przez Emitenta z prawa wcześniejszego wykupu Obligacji, Inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

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

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

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

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

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

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

## **Brak ratingu może wpływać na wycenę Obligacji na rynku wtórnym**



Emitent może ubiegać się o uzyskanie ratingu dla Obligacji. W przypadku uzyskania takiego ratingu zostanie on wskazany w Warunkach Emisji. 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.

### **Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń**

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

### **Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW**

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna prowadząca alternatywny system obrotu, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Ponadto, zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w 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.

Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, firma inwestycyjna prowadząca alternatywny system obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu obrotu instrumentami finansowymi, w

przypadku gdy instrumenty finansowe przestaną spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. W takim wypadku firma inwestycyjna prowadząca alternatywny system obrotu informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu obrotu instrumentami finansowymi i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust. 4d Ustawy o Obrocie w przypadku zawieszenia lub wykluczenia z obrotu w ASO na podstawie art. 78 ust. 4a lub ust. 4c Ustawy o Obrocie KNF występuje m.in. do podmiotów prowadzących rynek regulowany oraz innych podmiotów prowadzących ASO z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014 (tzw. MAR), chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### **Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO GPW**

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje 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. po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Dodatkowo zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, GPW wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., 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.

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

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

nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z §12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

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

### **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.

Zgodnie z art. 175 ust. 1 oraz ust. 3 Ustawy o Obrocie, na każdego, kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1 - 7 rozporządzenia 596/2014, KNF może w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną: (i) w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2.072.800,00 PLN, (ii) w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4.145.600,00 PLN, a w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast powyższej kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 rozporządzenia 596/2014, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł. Ponadto, zgodnie z art. 176 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 rozporządzenia 596/2014, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł. Zgodnie z art. 176 ust. 3 Ustawy o Obrocie, art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7-8a Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 96 ust. 1i. oraz 1k. Ustawy o Ofercie, 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. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, zamiast ww. kary KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

### **Ryzyko nałożenia kar pieniężnych na Emitenta przez GPW**

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, w przypadku gdy emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO GPW lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności o których mowa w § 15a, § 15b

lub w § 17-17b Regulaminu ASO, GPW może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia, upomnieć emitenta zgodnie z § 17c ust. 1 pkt 1 Regulaminu ASO lub zgodnie z § 17 c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO 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, bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO nie może przekraczać 50.000 zł.

### **Ryzyko związane z nieprzestrzeganiem Rozporządzenia MAR**

Zgodnie z rozporządzeniem 596/2014, w przypadku, gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla. Ponadto, rozporządzenie 596/2014 przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1 miliona EUR.

### **Ryzyko związane z dodatkowymi uprawnieniami KNF na gruncie Ustawy o Ofercie**

Ustawy o Ofercie reguluje m.in. dodatkowe kompetencje nadzorcze KNF w przypadku naruszenia określonych przepisów prawa lub odpowiednio uzasadnionego naruszenia takich przepisów prawa (w szczególności Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia Prospektowego), tj.:

1. Zgodnie z art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie w przypadku uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie lub przepisów Rozporządzenia Prospektowego, w związku z:
  - ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,
  - ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego

KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta na okres umożliwiający emitentowi, oferującemu lub podmiotowi, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), przedstawienie stanowiska co do takiego podejrzenia, nie dłuższy jednak niż 10 dni roboczych.

2. Zgodnie z art. 17a ust. 2 Ustawy o Ofercie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa powyżej, przed upływem terminu 10 dni roboczych, jeżeli po przedstawieniu stanowiska przez emitenta, oferującego lub podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do

obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), stwierdzi, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie.

3. Zgodnie z art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie lub przepisów Rozporządzenia Prospektowego w związku z:
  - ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,
  - ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego,KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta.
4. Zgodnie z art. 17b ust. 2 Ustawy o Ofercie, w żądaniu, o którym mowa w powyżej, 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.
5. Zgodnie z art. 17b ust. 3 Ustawy o Ofercie, KNF niezwłocznie uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku stwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

#### **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 Zielonych Projektów realizowanych przez Spółki Projektowe, 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 Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe,

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

## 5. OKREŚLENIE RODZAJU EMITOWANYCH INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH

Obligacje na okaziciela spółki Ghelamco Invest sp. z o.o. serii PZ8, numer ISIN: PLGHLMC00610 o oprocentowaniu zmiennym, wyemitowane na podstawie:

- (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
- (ii) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego;
- (iii) uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 20 czerwca 2024 roku;
- (iv) uchwał rady nadzorczej Emitenta z dnia 20 czerwca 2024 roku oraz z dnia 1 lipca 2024 r.;
- (v) uchwał zarządu Emitenta z dnia 20 czerwca 2024 roku oraz z dnia 1 lipca 2024 r.

Oferta Obligacji objętych Notą Informacyjną skierowana była do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego. Tym samym, brak konieczności sporządzenia prospektu wynikał z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego.

Obligacje są emitowane w oparciu o umowę programową zawartą w dniu 21 czerwca 2024 roku w związku z ustanowieniem XIII Programu Emisji Obligacji Ghelamco Invest sp. z o.o. na kwotę do 100.000.000 EUR (słownie: sto milionów euro).

Obligacje objęte Notą Informacyjną zostaną oznaczone następującym kodem ISIN: PLGHLMC00610.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Emitent nie wyemitował innych obligacji w ramach XIII Programu Emisji.

## 6. WIELKOŚĆ EMISJI

W ramach serii PZ8, zostanie wyemitowanych do 40.000 sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej emisji w wysokości 40.000.000 PLN (słownie: czterdzieści milionów złotych).

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

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1000 PLN (słownie: tysiąc złotych).

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 985 PLN (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt pięć 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 2 lipca 2024 r. i trwała do dnia 3 lipca 2024 r.

**8.2. Data przydziału instrumentów dłużnych**

Wstępny przydział Obligacji nastąpił w dniu 3 lipca 2024 r. Ostateczny przydział Obligacji nastąpi w Dniu Emisji.

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

W ramach oferty Emitent oferował do 40.000 (słownie: czterdzieści tysięcy) Obligacji.

**8.4. Stopa redukcji**

Nie dotyczy. Emitent nie dokonywał redukcji zapisów.

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

Emitent przydzielił 40.000 (słownie: czterdzieści tysięcy) Obligacji.

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

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 985 PLN (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych).

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

Na rynku pierwotnym zapisy na Obligacje złożyło 15 inwestorów (liczba uwzględnia subfundusze).

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

W dniu 3 lipca 2024 r. Emitent wstępnie przydzielił 40.000 (słownie: czterdzieści tysięcy) Obligacji. Informację o ostatecznej liczbie przydzielonych i wyemitowanych Obligacji Emitent poda do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w Dniu Emisji.

**8.9. Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów §4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu**

Inwestorzy, którym przydzielono Obligacje, nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu §4 ust. 6 Regulaminu ASO GPW.

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

Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów.

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

Koszty emisji zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Emitenta oraz Gwaranta w miesiącach poniesienia jako koszty związane z emisją obligacji Serii PZ8.

**9. WARUNKI WYKUPU I WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH**

**9.1. Wykup Obligacji w Dacie Wykupu**

Emitent zapłaci w Dniu Wykupu, tj. w dniu 17 lipca 2028 roku za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej, tj. 1000 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 12 lipca 2028 roku, zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, jeżeli Data Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu 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 na 18 miesięcy przed Dniem Wykupu. 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% niewykupionych Obligacji. W przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje posiadane przez każdego Obligatariusza będą podlegać wykupowi proporcjonalnie do łącznej liczby posiadanych przez niego Obligacji.

Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej sumę Należności Głównej, Kwoty Odsetek oraz premii w wysokości: (i) w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na 6 miesięcy przed Dniem Wykupu - 0,5% Należności Głównej, (ii) w pozostałych przypadkach (tj. na 12 miesięcy oraz na 18 miesięcy przed Dniem Wykupu) - 1,0% Należności Głównej.

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

### **9.3. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

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

- 8 (*Przypadek Naruszenia Zobowiązań Emitenta*),
- 10 (*Naruszenie Warunków Emisji*),
- 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 dnia 17 lipca 2024 r. (włącznie) do Dnia Wykupu, w której Emitent dokona wykupu całej Należności Głównej z tytułu każdej Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) 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 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. Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący 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 wskazanego w Tabeli nr 1 poniżej pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 17 stycznia 2025 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	17 lipca 2024 r.	14 stycznia 2025 r.	17 stycznia 2025 r.
II	17 stycznia 2025 r.	14 lipca 2025 r.	17 lipca 2025 r.
III	17 lipca 2025 r.	14 stycznia 2026 r.	17 stycznia 2026 r.
IV	17 stycznia 2026 r.	14 lipca 2026 r.	17 lipca 2026 r.
V	17 lipca 2026 r.	13 stycznia 2027 r.	17 stycznia 2027 r.
VI	17 stycznia 2027 r.	14 lipca 2027 r.	17 lipca 2027 r.
VII	17 lipca 2027 r.	12 stycznia 2028 r.	17 stycznia 2028 r.
VIII	17 stycznia 2028 r.	12 lipca 2028 r.	17 lipca 2028 r.

##### 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 będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie.

### 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 5%.
- W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali wysokość Stopy Bazowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR dla depozytów 6-miesięcznych publikowanej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości wskaźnika WIBOR dla depozytów 6-miesięcznych, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji, lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia.
- W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego, zgodnie z punktem 3.7.9 Warunków Emisji, jako skumulowana wartość WIRON, w oparciu o WIRON Indeks Jednopodstawowy, a jeśli nie będzie on dostępny, w oparciu o WIRON, przy czym w każdym przypadku zostanie powiększona o Spread Korygujący.
- W przypadku, gdy wartość WIRON Indeks Jednopodstawowy oraz WIRON nie może być ustalona w danym Dniu Roboczym w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIRON Indeks Jednopodstawowy lub WIRON lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIRON Indeks Jednopodstawowy lub WIRON, WIRON zostanie zastąpiony Wskaźnikiem Alternatywnym skorygowanym o Korektę ustaloną przez Agenta Kalkulacyjnego (jeśli będzie miała

zastosowanie), zgodnie z postanowieniami punktu 3.7.5 Warunków Emisji, zaś obliczenia Stopy Bazowej będą dokonywane zgodnie z odpowiednio stosowaną metodą opisaną w punkcie 3.7.9 ppkt (ii) Warunków Emisji, z uwzględnieniem Spreadu Korygującego.

- f. Jeśli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia, WIRON lub odpowiednio Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę, dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.
- g. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 3.7.7 Warunków Emisji.
- h. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIRON (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) do obliczania Odsetek także dla kolejnych Okresów Odsetkowych.
- i. Dla obliczenia Stopy Bazowej w oparciu o WIRON albo WIRON Indeks Jednopodstawowy albo inny Wskaźnik Alternatywny, stosuje się zasady opisane w punkcie 3.7.9 Warunków Emisji.
- j. Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- k. W przypadku, gdy zgodnie z punktem 3.7.6 Warunków Emisji WIRON lub Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do WIRON lub Wskaźnika Alternatywnego stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego.
- l. Emitent opublikuje na Stronie Internetowej wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.
- m. Jeżeli Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

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

### **10.1. Wysokość i forma zabezpieczenia**

- 10.1.1. Obligacje wyemitowane w ramach XIII Programu Emisji Obligacji, 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 21 czerwca 2024 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 serii PZ8. W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie udzielił poręczenia wiarygodności 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 180.000.000 EUR (słownie: sto osiemdziesiąt milionów euro), obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot do Zapłaty. W przypadku zwiększenia wartości Programu, odpowiednio proporcjonalnie zwiększona zostanie także wartość Poręczenia. 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).

10.1.3. Świadczenia pieniężne z tytułu wierzytelności, o których mowa w pkt 10.1.2. powyżej będą dokonywane przez Gwaranta zgodnie z Poręczeniem, na pierwsze pisemne wezwanie Obligatariusza, w terminie 5 Dni Roboczych od daty doręczenia wezwania. Wezwanie do zapłaty podpisane przez Obligatariusza lub osoby uprawnione do reprezentacji Obligatariusza należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres Gwaranta wskazany w umowie poręczenia. Alternatywnie, wezwanie do zapłaty opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi Obligatariusza lub osób uprawnionych do reprezentacji Obligatariusza może być przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Gwaranta: [legal@granbero.com.cy](mailto:legal@granbero.com.cy). W takim przypadku, wezwanie uważa się za doręczone z chwilą wysłania wiadomości. Gwarant zobowiązuje się do zapłaty odsetek, zgodnie z polskim prawem, od kwot należnych Obligatariuszowi za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających z pkt 10.1.2. powyżej.

10.1.4. W przypadku przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, nowy Gwarant w dniu takiego przeniesienia udzieli Poręczenia, które stosownie do decyzji Emitenta: (i) zastąpi Poręczenie ustanowione przez Granbero Holdings Limited, lub (ii) stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Poręczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited) zabezpieczenie wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom obligacji wyemitowanych w ramach Programu (w tym Obligacji) ("**Zmiana Gwaranta**").

Nowy Gwarant zobowiąże się, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, do zapłaty na rzecz posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub nowego Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich obligacji wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty wskazanej w pkt 10.1.2. powyżej.

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

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

Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) załączyć do żądania świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji wystawione w związku z żądaniem

wcześniejszego ich wykupu. Doręczenie takiego żądania oraz dokonanie Zmiany Gwaranta powoduje, że Należność Główna Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza powiększona o Kwoty Odsetek od takich Obligacji narosłe do dnia dokonania płatności winna być zapłacona w najbliższym Dniu Płatności Odsetek bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami, za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego podmiotu prowadzącego Rachunek.

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

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

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

10.1.5. Dla uniknięcia wątpliwości, Zmianę Gwaranta, o której mowa w punkcie 10.1.4. powyżej stanowić będzie także transgraniczne połączenie się Gwaranta (Granbero Holdings Limited) z Podmiotem Zależnym Gwaranta z siedzibą w państwie, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, w sytuacji jeśli podmiot ten będzie podmiotem przejmującym, zaś Gwarant będzie podmiotem przejmowanym, albo gdy połączenie skutkować będzie zawiązaniem nowej spółki.

10.1.6. Zmiany Gwaranta w rozumieniu punktu 10.1.4. powyżej nie stanowi w szczególności:

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

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

10.1.8. Oryginał dokumentu Poręczenia jest przechowywany przez notariusza Roberta Sielskiego lub Janusza Rudnickiego (z kancelarii: Janusz Rudnicki, Robert Sielski Notariusze s.c., ul. Marszałkowska 55/73 lok. 33, 00-676 Warszawa) oraz przez Administratora Zabezpieczeń, którzy na pisemne żądanie Obligatariusza wystawią kopię dokumentu Poręczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez adwokata, radcę prawnego lub notariusza.

## 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. Zacisza 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 400 mln PLN z 2018 roku - VII Program Emisji Obligacji</b>			
Obligacje Serii PT	16.12.2020	7 668 000 PLN	Poręczenie wiarytelności z obligacji wyemitowanych w ramach VII Programu Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 720.000.000 PLN.  Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
<b>Program emisji do 400 mln PLN z 2021 roku - IX Program Emisji Obligacji</b>			

Obligacje Serii PU1	10.03.2021	35 000 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do maksymalnej kwoty 720.000.000 PLN wyemitowanych w ramach IX Programu Emisji Obligacji. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN
Obligacje Serii PU2	25.03.2021	168 674 000 PLN	
Obligacje Serii PU3	08.06.2021	80 000 000 PLN	
Program emisji do 200 mln PLN z 2021 roku - X Program Emisji Obligacji			
Obligacje Serii PW1	16.07.2021	30 000 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do maksymalnej kwoty 360.000.000 PLN wyemitowanych w ramach X Programu Emisji Obligacji. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN
Obligacje Serii PW2	29.12.2021	35 000 000 PLN	
Obligacje Serii PW3	11.01.2022	135 000 000 PLN	
Program emisji do 150 mln EUR z 2022 roku - XI Program Emisji Obligacji			
Obligacje Serii PZ1	03.02.2023	30 000 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach XI programu emisji obligacji maksymalnej kwoty 270.000.000 EUR. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PZ2	27.02.2023	30 000 000 PLN	
Obligacje Serii PZ3	23.03.2023	180 000 000 PLN	
Obligacje Serii PZ4	26.09.2023	340 000 000 PLN	
Obligacje Serii PZ5	27.10.2023	65 000 000 PLN	
Obligacje Serii PZ6	27.12.2023	4 999 900 EUR	
Obligacje Serii PZ7	08.05.2024	23 000 000 PLN	
Program emisji do 250 mln PLN z 2022 roku - XII Program Emisji Obligacji			
Obligacje Serii PPZ1	17.11.2023	75 000 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do maksymalnej kwoty 450.000.000 PLN wyemitowanych w ramach XII Programu Emisji

Obligacje Serii PPZ1B	17.11.2023	50 000 000 PLN	Obligacji. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN
Obligacje Serii PPZ2	07.02.2024	125 000 000 PLN	
<b>Program emisji do 100 mln EUR z 2024 roku - XIII Program Emisji Obligacji</b>			
Obligacje Serii PZ8	17.07.2024	do 40 000 000 PLN	Poręczenie wierzytelności z obligacji do wyemitowanych w ramach XIII programu emisji obligacji maksymalnej kwoty 180.000.000 EUR. Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.

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

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

Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie Propozycji Nabycia Obligacji (tj. na dzień 31 marca 2024 r.) wynosi 1.437.466.181,68 PLN (słownie: jeden miliard czterysta trzydzieści siedem milionów czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy sto osiemdziesiąt jeden złotych 68/100), w tym 0,00 PLN (słownie: zero złotych) zobowiązań przeterminowanych).

Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych grupy kapitałowej, do której należy Emitent, tj. Grupy Gwaranta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie Propozycji Nabycia Obligacji (tj. na dzień 31 marca 2024 r.) wynosi 2.432.298.271,02 PLN (słownie: dwa miliardy czterysta trzydzieści dwa miliony dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt jeden złotych 02/100), w tym 0,00 PLN (słownie: zero złotych) zobowiązań przeterminowanych).

**11.2. Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta**

Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Emitenta oraz szacowana struktura finansowania Emitenta (rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta):

- I. na ostatni dzień roku obrotowego, w którym ma nastąpić emisja Obligacji, tj. na dzień 31 grudnia 2024 r.:



	wartość	udział w sumie pasywów
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	-
Emisje dłużnych papierów wartościowych	1.340.616 PLN	92,61%
Leasing	-	-
Szacunkowa łączna wartość zobowiązań finansowych	1.362.906 PLN	94,15%

- II. na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od planowanego Dnia Emisji, tj. na dzień 17 lipca 2025 r.:

	wartość	udział w sumie pasywów
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	-	-
Emisje dłużnych papierów wartościowych	1.103.803 PLN	91,06%
Leasing	-	-
Szacunkowa łączna wartość zobowiązań finansowych	1.127.053 PLN	92,98%

Emitent przewiduje, że do czasu całkowitego wykupu Obligacji proponowanych do nabycia, zobowiązania Emitenta pozostawać będą na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia będą 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 dotyczyły:

- i) zobowiązań z tytułu obligacji wyemitowanych przez Spółkę i niewykupionych przed dniem sporządzenia Noty Informacyjnej;
- ii) obligacji wyemitowanych przez Spółkę po Dacie Emisji, w ramach ustanowionych lub ustanawianych przez Spółkę programów emisyjnych;
- iii) zobowiązań wynikających z bieżącej działalności Emitenta (koszty administracji, siedziby, wynagrodzenia zarządu);
- iv) zobowiązań z tytułu podatków, w tym CIT.

**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. Obligacje nie są obligacjami zmiennymi na akcje.

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

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

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

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

## **Załączniki:**

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

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

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 03.07.2024 godz. 16:51:28

Numer KRS: 0000185773

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		05.01.2004		
Ostatni wpis	Numer wpisu	64	Data dokonania wpisu	02.06.2023
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/19249/23/752		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII 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?	NIE

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-WŁAZŁO 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; UCHYŁONO 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 obligatariusze mają prawo do udziału 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 lub data urodzenia	---
	4.Numer KRS	-----
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	50.300 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 25.150.000,00 ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

#### Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	25 150 000,00 ZŁ
---------------------------------	------------------

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu
Brak wpisów

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
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	JUKIEL
	2.Imiona	JAROSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	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	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KRAWCZYK NASIŁOWSKA
	2.Imiona	JOANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	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	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZAGÓRSKI
	2.Imiona	JAROSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	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	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WOŹNIAK
	2.Imiona	DAMIAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	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	-----
5	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	NEUVILLE
	2.Imiona	ARNOLD ROGER
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	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	-----
6	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	FIUTOWSKI
	2.Imiona	JAROSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78111700957, -----
	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	-----
7	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GIERCZAK
	2.Imiona	RAFAŁ
	3.Numer PESEL/REGON lub data	75050109078, -----

	urodzenia	
	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	-----
8	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GHEYSENS
	2.Imiona	PAUL HILAIRE A.
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	53110518976, -----
	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	-----
9	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GHEYSENS
	2.Imiona	MICHAEL
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	-----, -----
	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	-----
10	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GHEYSENS
	2.Imiona	MARIE- JULIE
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	-----, -----
	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	-----
11	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	HEGGERICK
	2.Imiona	CHRISTIAAN WILLY M.
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	60081116618, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU



6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	PANNIER
		2.Imiona	PHILIPPE
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, -----
	2	1.Nazwisko	SAVVIDES
		2.Imiona	FRIXOS
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, -----
	3	1.Nazwisko	MYJAK
		2.Imiona	JAROSŁAW
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	55031303532, -----
	4	1.Nazwisko	SŁOMKA GOŁĘBIEWSKA
		2.Imiona	AGNIESZKA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	76082402520, -----

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

### Dział 3

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

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	12.07.2005	2004
	2	17.07.2006	2005
	3	10.07.2007	2006
	4	09.05.2008	2007
	5	08.07.2009	2008
	6	08.07.2010	2009

	7	10.05.2011	2010
	8	29.03.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	9	12.07.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	10	08.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	13.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	14.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	09.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	27.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	10.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	08.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	17	28.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	18	28.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	19	16.05.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	8	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	9	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2004
	2	*****	2005
	3	*****	2006
	4	*****	2007
	5	*****	2008
	6	*****	2009
	7	*****	2010
	8	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	9	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	17	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	18	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	19	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	2004
	2	*****	2005
	3	*****	2006
	4	*****	2007
	5	*****	2008
	6	*****	2009
	7	*****	2010
	8	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	9	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	10	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	17	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	18	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	19	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

### Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2004
---	------------

### Dział 4

### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

### Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów
-------------

Rubryka 4 - Umożenie 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 03.07.2024 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl
---

Repertorium A nr 6409/2018

## AKT NOTARIALNY



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

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

## PROTOKÓŁ

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

- 1) w dniu dzisiejszym, to jest 5 czerwca 2018 roku, w budynku położonym w Warszawie przy placu Europejskim 1, odbywa się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą **GHELAMCO INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, -----
- 2) działa jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz 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 w tym dniu poświadczył Christoforos Dianellos, urzędnik poświadczający w

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

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

#### UCHWAŁA Nr 1

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

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

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

#### UCHWAŁA Nr 2

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

#### „AKT ZAŁOŻYCIELSKI

#### SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

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

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



- § 3. Siedzibą Spółki jest Warszawa. -----
- § 4. Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej oraz zagranica. -----
- § 5. Spółka może działać we wszelkich powiązaniach organizacyjnych dopuszczonych przez obowiązujące przepisy prawa; między innymi może tworzyć oddziały, filie, przedstawicielstwa oraz inne placówki, a także przystępować do innych spółek w kraju i za granicą. -----
- § 6. Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----
- § 7.1. Wyłącznym przedmiotem działalności Spółki jest: -----
- 1) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z), -----
  - 2) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.99.Z). -----
  - 3) Pozostałe pośrednictwo pieniężne (PKD 64.19.Z), -----
  - 4) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z). -----
- § 8.1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 25.150.000,00 (dwadzieścia pięć milionów sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 50.300 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy. Każdy Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział. -----
2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do kwoty 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych dokonane w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia roku 2020 (dwa tysiące dwudziestego) nie stanowi zmiany aktu założycielskiego Spółki. -----
- § 9. Wszystkie 50.300 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta) udziałów objęła spółka pod firmą: GRANBERO HOLDINGS LIMITED z siedzibą w Limassol, Cypr i pokryła je w całości wkładem pieniężnym. -----
- § 10. Uchwałą zgromadzenie wspólników może zobowiązać wspólników do dokonania dopłat do wysokości 1.000 (jeden tysiąc)-krotnej wartości udziałów. -----
- § 11. Zastawienie udziałów wymaga zgody zgromadzenia wspólników podjętej większością 2/3 głosów oddanych. -----
- § 12.1. W przypadku sprzedaży udziałów, wspólnikom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa, z wyjątkiem, gdy wspólnik sprzedaje swoje udziały na rzecz podmiotu, w którym wspólnik ten posiada pośrednio lub bezpośrednio powyżej 50 % udziałów lub akcji.
2. W przypadku skorzystania z prawa pierwszeństwa, sprzedaż następuje po cenie ustalonej między wspólnikiem a nabywcą udziałów. W tym przypadku zbycie udziałów musi być

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

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

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

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

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

§ 16. Organami Spółki są: -----

a) Zgromadzenie Wspólników, -----

b) Rada Nadzorcza, -----

c) Zarząd Spółki. -----

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do aktu załączono listę obecności.-----



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

Tożsamość Przewodniczącej – Pani Karoliny Krawczyk, zamieszkałej pod adresem: 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. -----

Oplaty:-----

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

(siedemset złotych)-----

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

(sto sześćdziesiąt jeden złotych)-----

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

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

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

*Na oryginale aktu właściwe podpisy.*


**Repertorium A Nr 6411/2018**

Wypis niniejszy wydano dla strony

Pobrano:

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



  
Robert Sielski  
notariusz



**UCHWAŁA WSPÓLNIKA  
GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 20 CZERWCA 2024 r.**

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie przez Spółkę XIII 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, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII 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 XIII programu emisji obligacji („**Program**”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Wspólnika lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji zdefiniowanymi poniżej 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 100.000.000 EUR (sto milionów euro) w danym czasie lub równowartości tej kwoty w PLN (w przypadku obligacji emitowanych w ramach Programu denominowanych w PLN, obliczanie maksymalnej wartości Programu następować będzie przy wykorzystaniu średniego kursu wymiany publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień podpisania przez osoby uprawnione do zaciągania zobowiązań w imieniu Spółki Warunków Emisji danej serii Obligacji denominowanych w PLN) („**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.

Obligacje emitowane w ramach Programu będą oferowane niepublicznie (na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku sporządzenia prospektu przewidziany w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

**RESOLUTION OF THE SHAREHOLDER  
OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF 20 JUNE 2024**

to: consent to the Company's establishing XIII 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, XIII 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 XIII bond issue programme (the „**Programme**”) secured by a suretyship granted by the Shareholder or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions as defined below and a multiple public or non-public bond issuance by the Company up to the maximum aggregate nominal amount of 100,000,000 EUR (one hundred million euro) for all bonds issued under the Programme and not redeemed within a given time period, or its equivalent in PLN (in the case of PLN- 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 on which the persons authorized to incur liabilities on behalf of the Company sign the Terms and Conditions of the issuance of the Bonds of a particular series denominated in PLN) („**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.

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 (the „**Act on Bonds**”)) or public offering. Each public offering within the Programme in accordance with Article 33 item 1 of the Act on Bonds will be carried out pursuant to a relevant exception to the obligation to prepare a prospectus provided for in the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.



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 mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. „KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („**Catalyst**”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie 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), 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 tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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

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. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions of the issuance of Bonds of a particular series, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments, and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*; “**NDS**”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the NDS;
- (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.*), 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(c), 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 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) 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

AS

danej serii Obligacji;

- (g) Dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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;
- (i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji;
- (j) Nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku; oraz
- (k) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie *Green Bond Framework*.

### §3

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 oraz wykonania umowy programowej pomiędzy, m.in., Spółką jako emitentem, Wspólnikiem jako gwarantem, Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., mBank S.A., Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A., Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A. oraz Domem Inwestycyjnym Varso sp. z o.o. jako współorganizatorami Programu oraz innymi podmiotami powoływanymi na dealerów lub agentów w toku obowiązywania Programu na potrzeby emisji Obligacji poszczególnych serii; oraz
- (d) do podejmowania wszelkich innych czynności niezbędnych do przyjęcia lub zmiany

the Bonds of the particular series;

- (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) 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) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions;
- (j) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful; and
- (k) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the *Green Bond Framework*.

### §3

The 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 a guarantor, Bank Polska Kasa Opieki S.A., mBank S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. and Dom Inwestycyjny Varso sp. z o.o. as co-managers of the Program, and other entities appointed as dealers or agents during the term of the Program for the purpose of issuing Bonds of a particular series; and
- (d) take all other actions necessary to adopt or modify the documentation associated with the

SK



dokumentacji związanej z ustanowieniem Programu lub emisją, oferowaniem, dematerializacją, wprowadzeniem i notowaniem Obligacji na rynku Catalyst w ramach alternatywnego systemu obrotu.

establishment of the Programme or the issuance, offering, dematerialization, the introduction and listing of Bonds on the Catalyst within the alternative trading system.

**§4**

**§4**

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

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

**§5**

**§5**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Podpis na następnej stronie:

Signature page follows:

**NA DOWÓD CZEGO, niniejsza Uchwała została sporządzona dnia 20 czerwca 2024 r., w Limassol, Cypr.**

**IN WITNESS WHEREOF this Resolution has been executed on the 20 day of June 2024 in Limassol, Cyprus.**

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

  
Stavros Stavrou  
Director



**UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ  
GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 20 CZERWCA 2024 R.**

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie XIII 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.

**§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, XIII 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 XIII programu emisji obligacji („Program”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limmasol, Cypr („Wspólnik”) lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji zdefiniowanymi poniżej, w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 100.000.000 EUR (sto milionów euro) w danym czasie lub równowartości tej kwoty w PLN („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 („Ustawa o Obligacjach”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku sporządzenia prospektu przewidziany w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

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

Kwota Programu może ulec zwiększeniu, a okres trwania

**RESOLUTION  
OF THE SUPERVISORY  
BOARD OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF 20 JUNE 2024**

on: consent to establish XIII 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**

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, XIII 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 XIII bond issue programme (the “Programme”) secured by a suretyship granted by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Limmasol, Cyprus (the “Shareholder”) or other entity designated in accordance with the Terms and Conditions as defined below, under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of EUR 100,000,000 (one hundred million euro) for all bonds issued under the Programme and not redeemed within a given time period, or its equivalent in PLN (“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 2015 (the “Act on Bonds”)) or public offering. Each public offering within the Programme in accordance with Article 33 item 1 of the Act on Bonds will be carried out pursuant to a relevant exception to the obligation to prepare a prospectus provided for in the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.

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.

The amount of the Programme may be increased and the

Programu wydłużeniu w drodze odrębnej uchwały organów Spółki oraz stosownego aneksu do umowy programowej.

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

## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („Catalyst”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie 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, 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 tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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;
- (g) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii

## §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. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions of the issuance of Bonds of a particular series, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments, and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*; the “NDS”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the 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.*) 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, 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 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) 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) the issue date of a series of Bonds will be set out as indicated in the Terms and Conditions of the



#### Obligacji;

- (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;
- (i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji;
- (j) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku; oraz
- (k) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie *Green Bond Framework*.

#### §3

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

#### §4

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

#### §5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z zastrzeżeniem, że ustanowienie Programu nastąpi pod warunkiem i po podjęciu przez Wspólnika uchwały w sprawie ustanowienia Programu przez Spółkę.

Podpisy na następnych stronach:

#### issuance of the Bonds of a particular series;

- (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) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions
- (j) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful; and
- (k) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the *Green Bond Framework*.

#### §3

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

Signature pages follow:



Strona podpisowa:

Signature page:



Frixos Savvides

**UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ  
GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 20 CZERWCA 2024 R.**

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie XIII 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.

**§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, XIII 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 XIII programu emisji obligacji („Program”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limmasol, Cypr („Wspólnik”) lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji zdefiniowanymi poniżej, w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 100.000.000 EUR (sto milionów euro) w danym czasie lub równowartości tej kwoty w PLN („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 („Ustawa o Obligacjach”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku sporządzenia prospektu przewidziany w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

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

Kwota Programu może ulec zwiększeniu, a okres trwania

**RESOLUTION  
OF THE SUPERVISORY  
BOARD OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF 20 JUNE 2024**

on: consent to establish XIII 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**

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, XIII 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 XIII bond issue programme (the “Programme”) secured by a suretyship granted by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Limmasol, Cyprus (the “Shareholder”) or other entity designated in accordance with the Terms and Conditions as defined below, under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of EUR 100,000,000 (one hundred million euro) for all bonds issued under the Programme and not redeemed within a given time period, or its equivalent in PLN (“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 2015 (the “Act on Bonds”)) or public offering. Each public offering within the Programme in accordance with Article 33 item 1 of the Act on Bonds will be carried out pursuant to a relevant exception to the obligation to prepare a prospectus provided for in the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.

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.

The amount of the Programme may be increased and the

Programu wydłużeniu w drodze odrębnej uchwały organów Spółki oraz stosownego aneksu do umowy programowej.

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

## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („Catalyst”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie 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, 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 tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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;
- (g) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii

## §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. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions of the issuance of Bonds of a particular series, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments, and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*; the “NDS”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the 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.*) 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, 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 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) 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) the issue date of a series of Bonds will be set out as indicated in the Terms and Conditions of the

f

Obligacji;

- (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;
- (i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji;
- (j) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku; oraz
- (k) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie *Green Bond Framework*.

§3

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

§4

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

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z zastrzeżeniem, że ustanowienie Programu nastąpi pod warunkiem i po podjęciu przez Wspólnika uchwały w sprawie ustanowienia Programu przez Spółkę.

Podpisy na następnych stronach:

issuance of the Bonds of a particular series;

- (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) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions
- (j) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful; and
- (k) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the *Green Bond Framework*.

§3

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

Signature pages follow:





**Strona podpisowa:**

**Signature page:**

**Frixos Savvides**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'f' or 'F', located in the bottom right corner of the page.

**Strona podpisowa:**

**Signature page:**



Philippe Pannier

**Strona podpisowa:**

**Signature page:**

**Jarosław Myjak**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Myjak', located in the bottom right corner of the page.

**Strona podpisowa:**

**Signature page:**

**Agnieszka Słomka-Gotębiowska**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'f' shape with a loop at the top and a small hook at the bottom.

**UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ  
GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 20 CZERWCA 2024 R.**

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie XIII 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.

**§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, XIII 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 XIII programu emisji obligacji („Program”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limmasol, Cypr („Wspólnik”) lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji zdefiniowanymi poniżej, w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 100.000.000 EUR (sto milionów euro) w danym czasie lub równowartości tej kwoty w PLN („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 („Ustawa o Obligacjach”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku sporządzenia prospektu przewidziany w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

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

Kwota Programu może ulec zwiększeniu, a okres trwania

**RESOLUTION  
OF THE SUPERVISORY  
BOARD OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF 20 JUNE 2024**

on: consent to establish XIII 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**

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, XIII 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 XIII bond issue programme (the “Programme”) secured by a suretyship granted by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Limmasol, Cyprus (the “Shareholder”) or other entity designated in accordance with the Terms and Conditions as defined below, under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of EUR 100,000,000 (one hundred million euro) for all bonds issued under the Programme and not redeemed within a given time period, or its equivalent in PLN (“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 2015 (the “Act on Bonds”)) or public offering. Each public offering within the Programme in accordance with Article 33 item 1 of the Act on Bonds will be carried out pursuant to a relevant exception to the obligation to prepare a prospectus provided for in the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.

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.

The amount of the Programme may be increased and the

Programu wydłużeniu w drodze odrębnej uchwały organów Spółki oraz stosownego aneksu do umowy programowej.

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

## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („Catalyst”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie 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, 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 tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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;
- (g) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii

## §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. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions of the issuance of Bonds of a particular series, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments, and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*; the “NDS”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the 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.*) 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, 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 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) 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) the issue date of a series of Bonds will be set out as indicated in the Terms and Conditions of the

Obligacji;

- (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;
- (i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji;
- (j) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku; oraz
- (k) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie *Green Bond Framework*.

### §3

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

### §4

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

### §5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z zastrzeżeniem, że ustanowienie Programu nastąpi pod warunkiem i po podjęciu przez Wspólnika uchwały w sprawie ustanowienia Programu przez Spółkę.

Podpisy na następnych stronach:

issuance of the Bonds of a particular series;

- (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) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions
- (j) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful; and
- (k) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the *Green Bond Framework*.

### §3

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

Signature pages follow:



Strona podpisowa:

Signature page:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jarosław Myjak', with a long horizontal flourish extending to the left.

Jarosław Myjak



**UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ  
GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 20 CZERWCA 2024 R.**

w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie XIII 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.

**§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, XIII 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 XIII programu emisji obligacji („Program”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limmasol, Cypr („Wspólnik”) lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji zdefiniowanymi poniżej, w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 100.000.000 EUR (sto milionów euro) w danym czasie lub równowartości tej kwoty w PLN („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 („Ustawa o Obligacjach”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku sporządzenia prospektu przewidziany w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

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

Kwota Programu może ulec zwiększeniu, a okres trwania

**RESOLUTION  
OF THE SUPERVISORY  
BOARD OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF 20 JUNE 2024**

on: consent to establish XIII 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**

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, XIII 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 XIII bond issue programme (the “Programme”) secured by a suretyship granted by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Limmasol, Cyprus (the “Shareholder”) or other entity designated in accordance with the Terms and Conditions as defined below, under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of EUR 100,000,000 (one hundred million euro) for all bonds issued under the Programme and not redeemed within a given time period, or its equivalent in PLN (“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 2015 (the “Act on Bonds”)) or public offering. Each public offering within the Programme in accordance with Article 33 item 1 of the Act on Bonds will be carried out pursuant to a relevant exception to the obligation to prepare a prospectus provided for in the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.

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.

The amount of the Programme may be increased and the

Programu wydłużeniu w drodze odrębnej uchwały organów Spółki oraz stosownego aneksu do umowy programowej.

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

## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („Catalyst”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie 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, 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 tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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;
- (g) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii

## §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. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions of the issuance of Bonds of a particular series, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments, and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*; the “NDS”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the 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.*) 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, 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 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) 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) the issue date of a series of Bonds will be set out as indicated in the Terms and Conditions of the

Obligacji;

- (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;
- (i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji;
- (j) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku; oraz
- (k) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie *Green Bond Framework*.

### §3

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

### §4

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

### §5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z zastrzeżeniem, że ustanowienie Programu nastąpi pod warunkiem i po podjęciu przez Wspólnika uchwały w sprawie ustanowienia Programu przez Spółkę.

Podpisy na następnych stronach:

issuance of the Bonds of a particular series;

- (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) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions
- (j) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful; and
- (k) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the *Green Bond Framework*.

### §3

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

Signature pages follow:

**Strona podpisowa:**

**Signature page:**

**Frixos Savvides**

**Strona podpisowa:**

**Signature page:**

**Philippe Pannier**

**Strona podpisowa:**

**Signature page:**

**Jarosław Myjak**

---

Strona podpisowa:



Signed by /  
Podpisano przez:

Agnieszka  
Słomka-  
Gołębiowska

Date / Data:  
2024-06-20 16:57

Signature page:

Agnieszka Słomka-Gołębiowska

**UCHWAŁA ZARZĄDU  
GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**Z DNIA 20 CZERWCA 2024 r.**

w sprawie: ustanowienia XIII 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.

**§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, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 185773 („Spółka”) działając na podstawie art. 208 §5 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §27 ust. 1 Umowy Spółki postanawia ustanowić XIII program emisji obligacji („Program”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limmasol, Cypr („Wspólnik”) lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji zdefiniowanymi poniżej, w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 100.000.000 EUR (sto milionów euro) w danym czasie lub równoważności tej kwoty w PLN („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 („Ustawa o Obligacjach”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku sporządzenia prospektu przewidziany w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

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

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).

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

**OF 20 JUNE 2024**

to: establish XIII 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., 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, XIII 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 XIII bond issue programme (the “Programme”) secured by a suretyship granted by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Limassol, Cyprus (the “Shareholder”) or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions as defined below, under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of EUR 100,000,000 (one hundred million euro) for all bonds issued under the Programme and not redeemed within a given time period, or its equivalent in PLN (“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 2015, (the “Act on Bonds”)) or public offering. Each public offering within the Programme in accordance with Article 33 item 1 of the Act on Bonds will be carried out pursuant to a relevant exception to the obligation to prepare a prospectus provided for in the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.

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.

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 mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („Catalyst”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie 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 tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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;
- (g) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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;

## §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. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions of the issuance of Bonds of a particular series, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments, and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*; the “NDS”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the NDS;
- (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.*) 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 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) 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) 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) 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>(i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji;</p>   | <p>(i) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions</p>   |
| <p>(j) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku; oraz</p>  | <p>(j) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful; and</p>  |
| <p>(k) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie <i>Green Bond Framework</i>.</p> | <p>(k) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the <i>Green Bond Framework</i>.</p> |

### §3

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

- (a) ustalenia i podpisania Warunków Emisji oraz zawiadomienia o emisji, a w szczególności do ustalenia i przyjęcia w Warunkach Emisji terminu emisji Obligacji, terminu zapadalności oraz stopy oprocentowania lub dyskonta od emitowanych Obligacji, przy czym dla uniknięcia wątpliwości zmiana Warunków Emisji w stosunku do zatwierdzonego przez Zarząd Spółki projektu (w innym zakresie niż zwiększenie wartości emisji, zwiększenie ceny emisyjnej, zmiana formy Obligacji, wydłużenie okresu zapadalności Obligacji lub zmiana sposobu przeprowadzania oferty Obligacji) nie wymaga zgody lub zatwierdzenia przez Zarząd Spółki;
- (b) zawarcia oraz wykonania umowy programowej pomiędzy, m.in., Spółką jako emitentem, Wspólnikiem jako gwarantem, Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., mBank S.A., Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A., Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A. oraz Domem Inwestycyjnym Varso sp. z o.o. jako współorganizatorami Programu oraz innymi podmiotami powoływanymi na dealerów lub agentów w toku obowiązywania Programu na potrzeby emisji Obligacji poszczególnych serii;
- (c) zawarcia umowy lub umów o rejestrację Obligacji w KDPW;
- (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

### §3

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

- (a) establish and adopt the Terms and Conditions and the notice of issuance, and in particular to establish and adopt in the Terms and Conditions the timeframe of the issuance of the Bonds, and the maturity date and rate of interest or discount of the Bonds, however for the avoidance of doubts, the change of the Terms and Conditions compared to the draft Terms and Conditions approved by the Company's Management Board (in a scope other than an increase in value of the issue, an increase in the issue price, a change in the form of the Bonds, a change in the maturity of the Bonds, or a change in the form of the offering of Bonds) shall not require the consent or approval of the Company's Management Board;
- (b) conclude and execute the Programme Agreement between, among others, the Company as the issuer, the Shareholder as a guarantor, Bank Polska Kasa Opieki S.A., mBank S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. and Dom Inwestycyjny Varso sp. z o.o. as co-managers of the Program, and other entities appointed as dealers or agents during the term of the Program for the purpose of issuing Bonds of a particular series;
- (c) conclude an agreement or agreements on registration of the Bonds in the NDS;
- (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

ustaleniem pierwszego dnia notowań;

- (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; oraz
- (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.

#### §4

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

#### §5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z zastrzeżeniem, że ustanowienie Programu nastąpi pod warunkiem i po podjęciu przez Wspólnika uchwały w sprawie ustanowienia Programu przez Spółkę.

Podpisy na następnych stronach:

of listing;

- (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; and
- (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.

#### §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.

Signature pages follow:

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

**Paul  
Gheysens**

Digitally signed  
by Paul Gheysens  
Date: 2024.06.20  
16:42:44 +02'00'

**Paul Gheysens**

**Marie-Julie  
Mieke  
Gheysens**

Digitally signed  
by Marie-Julie  
Mieke Gheysens  
Date: 2024.06.20  
16:47:18 +02'00'

**Marie-Julie Gheysens**

**Michael  
Georges  
Gheysens**

Digitally signed  
by Michael  
Georges  
Gheysens  
Date: 2024.06.20  
16:49:37 +02'00'

**Michael Gheysens**

**Christiaan  
Heggerick**

Digitally signed  
by Christiaan  
Heggerick  
Date: 2024.06.20  
16:44:53 +02'00'

**Christiaan Willy M. Heggerick**

**Damian  
Woźniak**

Digitally signed  
by Damian  
Woźniak  
Date:  
2024.06.20  
16:52:01 +02'00'

**Damian Woźniak**

**Jarosław Jukiel**

**Arnold Neuville**

**Jarosław Zagórski**

**Joanna Krawczyk-Nasiłowska**

**Jarosław Fiutowski**

**Rafał Gierczak**



**UCHWAŁA ZARZĄDU  
GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
Z DNIA 20 CZERWCA 2024 r.**

w sprawie: ustanowienia XIII 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.

**§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, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 185773 („**Spółka**”) działając na podstawie art. 208 §5 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §27 ust. 1 Umowy Spółki postanawia ustanowić XIII program emisji obligacji („**Program**”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limmasol, Cypr („**Wspólnik**”) lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji zdefiniowanymi poniżej, w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 100.000.000 EUR (sto milionów euro) w danym czasie lub równowartości tej kwoty w PLN („**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 („**Ustawa o Obligacjach**”)) lub publicznie. Każda oferta publiczna Obligacji emitowanych w ramach Programu w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach przeprowadzana będzie w oparciu o stosowny wyjątek od obowiązku sporządzenia prospektu przewidziany w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

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

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).

**RESOLUTION OF THE MANAGEMENT  
BOARD OF GHELAMCO INVEST  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW  
OF 20 JUNE 2024**

to: establish XIII 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., 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, XIII 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 XIII bond issue programme (the „**Programme**”) secured by a suretyship granted by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Limassol, Cyprus (the „**Shareholder**”) or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions as defined below, under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of EUR 100,000,000 (one hundred million euro) for all bonds issued under the Programme and not redeemed within a given time period, or its equivalent in PLN („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 2015, (the „**Act on Bonds**”)) or public offering. Each public offering within the Programme in accordance with Article 33 item 1 of the Act on Bonds will be carried out pursuant to a relevant exception to the obligation to prepare a prospectus provided for in the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.

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.

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).

M



## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach;
- (b) Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje mogą, stosownie do Warunków Emisji danej serii Obligacji, zostać zarejestrowane w pierwszej kolejności w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z art. 7 ust. 7a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), albo zarejestrowane od razu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW;
- (c) Obligacje mogą zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst („Catalyst”), prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie 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 tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów, sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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;
- (g) dzień emisji danej serii Obligacji będzie określony w sposób wskazany w Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- (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;

## §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. The Bonds may, pursuant to the Terms and Conditions of the issuance of Bonds of a particular series, be registered first in the records kept by the issue agent in accordance with art. 7 section 7a of the Act of 29 July 2005 on trading in financial instruments, and then they will subsequently be registered in the securities deposit operated by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*; the “NDS”), or they will be registered directly in the securities deposit operated by the NDS;
- (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.*) 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 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) 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) 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) 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>(i) Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem lub poręczeniami udzielonymi przez Wspólnika lub inny podmiot określony zgodnie z Warunkami Emisji;</p>   | <p>(i) the Bonds will be secured by a surety or sureties granted by the Shareholder or another entity designated in accordance with the Terms and Conditions</p>   |
| <p>(j) nie określa się minimalnej liczby Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku; oraz</p>  | <p>(j) there is no specified minimum number of Bonds that must be subscribed in order for the issue to be successful; and</p>  |
| <p>(k) Obligacje mogą być emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczane wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie <i>Green Bond Framework</i>.</p> | <p>(k) the Bonds may be issued as so called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance and refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the <i>Green Bond Framework</i>.</p> |

### §3

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

- (a) ustalenia i podpisania Warunków Emisji oraz zawiadomienia o emisji, a w szczególności do ustalenia i przyjęcia w Warunkach Emisji terminu emisji Obligacji, terminu zapadalności oraz stopy oprocentowania lub dyskonta od emitowanych Obligacji, przy czym dla uniknięcia wątpliwości zmiana Warunków Emisji w stosunku do zatwierdzonego przez Zarząd Spółki projektu (w innym zakresie niż zwiększenie wartości emisji, zwiększenie ceny emisyjnej, zmiana formy Obligacji, wydłużenie okresu zapadalności Obligacji lub zmiana sposobu przeprowadzania oferty Obligacji) nie wymaga zgody lub zatwierdzenia przez Zarząd Spółki;
- (b) zawarcia oraz wykonania umowy programowej pomiędzy, m.in., Spółką jako emitentem, Wspólnikiem jako gwarantem, Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., mBank S.A., Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A., Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A. oraz Domem Inwestycyjnym Varso sp. z o.o. jako współorganizatorami Programu oraz innymi podmiotami powoływanymi na dealerów lub agentów w toku obowiązywania Programu na potrzeby emisji Obligacji poszczególnych serii;
- (c) zawarcia umowy lub umów o rejestrację Obligacji w KDPW;
- (d) sporządzenia oraz złożenia dokumentu informacyjnego oraz wszelkich innych dokumentów wymaganych prawem lub regulaminami wewnętrznymi Catalist w związku z wprowadzeniem oraz notowaniem Obligacji na Catalist oraz

### §3

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

- (a) establish and adopt the Terms and Conditions and the notice of issuance, and in particular to establish and adopt in the Terms and Conditions the timeframe of the issuance of the Bonds, and the maturity date and rate of interest or discount of the Bonds, however for the avoidance of doubts, the change of the Terms and Conditions compared to the draft Terms and Conditions approved by the Company's Management Board (in a scope other than an increase in value of the issue, an increase in the issue price, a change in the form of the Bonds, a change in the maturity of the Bonds, or a change in the form of the offering of Bonds) shall not require the consent or approval of the Company's Management Board;
- (b) conclude and execute the Programme Agreement between, among others, the Company as the issuer, the Shareholder as a guarantor, Bank Polska Kasa Opieki S.A., mBank S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. and Dom Inwestycyjny Varso sp. z o.o. as co-managers of the Program, and other entities appointed as dealers or agents during the term of the Program for the purpose of issuing Bonds of a particular series;
- (c) conclude an agreement or agreements on registration of the Bonds in the NDS;
- (d) draw up and submit an information document and any other documents required by law and the internal regulations of the Catalist in connection with the introduction and listing of the Bonds on the Catalist and the establishment of the first day



ustaleniem pierwszego dnia notowań;

- (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; oraz
- (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.

#### §4

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

#### §5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z zastrzeżeniem, że ustanowienie Programu nastąpi pod warunkiem i po podjęciu przez Wspólnika uchwały w sprawie ustanowienia Programu przez Spółkę.

Podpisy na następnych stronach:

of listing;

- (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; and
- (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.

#### §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.

Signature pages follow:

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

Paul Gheysens

Michael Gheysens

Marie-Julie Gheysens

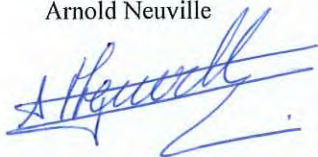
Christiaan Willy M. Heggerick



Jarosław Jukiel

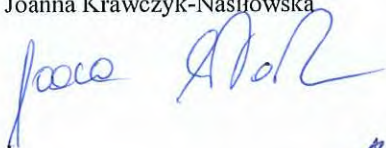
Damian Woźniak

Arnold Neuville

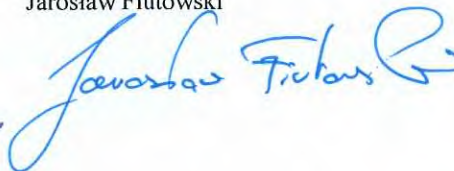


Jarosław Zagórski

Joanna Krawczyk-Nasiłowska



Jarosław Fiutowski



Rafał Gierczak



## PROTOKÓŁ

z podjęcia uchwały Rady Nadzorczej  
spółki Ghelamco Invest sp. z o.o.  
z siedzibą w Warszawie

z dnia 1 lipca 2024 r.

KRS 0000185773

### §1

Dnia 1 lipca 2024 r. sporządzono niniejszy protokół potwierdzający podjęcie przez Radę Nadzorczą spółki **Ghelamco Invest sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, Polska, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000185773, posiadającej NIP: 5213277751 oraz REGON: 015623181 („**Spółka**”) uchwały w sprawie: wyrażenia zgody na emisję przez Spółkę obligacji serii PZ8 w ramach XIII programu emisji obligacji („**Uchwała**”).

Przewodniczący Rady Nadzorczej przeprowadził podjęcie Uchwały w trybie pisemnym oraz sporządził niniejszy protokół.

### §2

Na wniosek Pana Frixosa Savvides, Przewodniczącego Rady Nadzorczej – w podjęciu Uchwały w trybie pisemnym wzięli:

- i. Pan Frixos Savvides, Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- ii. Pan Jarosław Myjak, Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- iii. Pan Philippe Pannier, Członek Rady Nadzorczej, oraz
- iv. Pani Agnieszka Słomka-Gołębiowska, Członek Rady Nadzorczej.

### §3

Żaden z uczestniczących członków Rady Nadzorczej nie wyraził sprzeciwu co do

## MINUTES

on adopting of the resolution by the  
Supervisory Board  
of Ghelamco Invest sp. z o.o.  
with its registered office in Warsaw

dated July 1, 2024

KRS no. 0000185773

### §1

On July 1, 2024 the minutes confirming the adoption of the resolution of the Supervisory Board of the company **Ghelamco Invest sp. z o.o.**, a limited liability company, with its registered office in Warsaw, at Plac Europejski 1, 00-844 Warsaw, Poland, entered into the entrepreneurs register of the National Court Register maintained by the District Court for the capital city of Warsaw in Warsaw, 13<sup>th</sup> Commercial Division of the National Court Register, under KRS number 0000185773, having tax identification number (NIP): 5213277751 and statistical number (REGON): 015623181 (the “**Company**”) on: consent to the Company’s issuance of the series PZ8 bonds under XIII bond issue programme of the Supervisory Board (the “**Resolution**”) has been drawn up.

Chairman of the Supervisory Board ordered adopting of the Resolution in writing and prepared the Minutes.

### §2

At the request of Mr. Frixos Savvides, Chairman of the Supervisory Board, the adoption of the Resolution in writing was performed by the following persons:

- i. Mr. Frixos Savvides, Chairman of the Supervisory Board,
- ii. Mr. Jarosław Myjak, Vice-Chairman of the Supervisory Board,
- iii. Mr. Philippe Pannier, Member of the Supervisory Board, and
- iv. Ms. Agnieszka Słomka-Gołębiowska, Member of the Supervisory Board.

### §3

None of the participating members of the Supervisory Board objected to the adoption of the



pisemnego trybu podjęcia Uchwały ani co do powiadomienia o treści projektu Uchwały.

#### §4

W dniu 1 lipca 2024 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę w trybie pisemnym:

### UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ

**GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**Z DNIA 1 LIPCA 2024 R.**

w sprawie: wyrażenia zgody na emisję przez Spółkę obligacji serii PZ8 w ramach XIII programu emisji obligacji.

#### §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, XIII 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 emisję przez Spółkę obligacji serii PZ8 o łącznej maksymalnej wartości nominalnej do 40.000.000 PLN (czterdzieści milionów złotych) w ramach XIII programu emisji obligacji („Program”) zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze („Wspólnik”) (lub inny podmiot, na którego w przyszłości zostaną skutecznie przeniesione aktywa Spółki na zasadach określonych w Warunkach Emisji), w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 100.000.000 EUR (sto milionów euro) lub równowartości tej kwoty w PLN w danym czasie („Obligacje”), na warunkach określonych w §2 poniżej oraz wyraża zgodę, na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu Obligacji.

Obligacje będą emitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) w ramach stosownego wyjątku od obowiązku sporządzenia prospektu przewidzianego w art. 1 ust 4 lit. a)

Resolution in writing or to the notification of the content of the draft Resolution.

#### §4

On July 1, 2024 the Supervisory Board adopted the Resolution in writing:

### RESOLUTION OF THE SUPERVISORY BOARD OF

**GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW**

**OF JULY 1, 2024**

on: consent to the Company's issuance of the series PZ8 bonds under XIII bond issue programme.

#### §1

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, XIII 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 issue series PZ8 bonds with a maximum total nominal value of up to PLN 40,000,000 (forty million zlotys) within XIII bond issue programme (the “Programme”) secured by a suretyship provided by Granbero Holdings Limited with its registered seat in Cyprus (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), under which the Company may repeatedly issue bonds up to the maximum aggregate amount of EUR 100,000,000 (one hundred million euro), or its equivalent in PLN, 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.

The Bonds will be issued under Article 33, item 1 of the Act on Bonds dated January 15, 2015 (the “Act on Bonds”), based on the relevant exemption from obligation to draw up prospectus provided for in art. 1 sec. 4 point a) of the



Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”).

Szczegółowe warunki emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu („**Warunki Emisji**”) zostaną ustalone w odrębnej uchwale Zarządu Spółki.

## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach w ramach stosownego wyjątku od obowiązku sporządzenia prospektu przewidzianego w art. 1 ust 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, (ii) uchwały Zarządu Spółki z dnia 20 czerwca 2024 r., (iii) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 20 czerwca 2024 r., (iv) uchwały jedyne go wspólnika Spółki z dnia 20 czerwca 2024 r., (v) niniejszej uchwały Rady Nadzorczej Spółki z 1 lipca 2024 r. oraz (vi) uchwały Zarządu Spółki z dnia 1 lipca 2024 r.;
- (b) Spółka wyemituje maksymalnie do 40.000 (czterdzieści tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych 00/100) każda i o łącznej maksymalnej wartości nominalnej do 40.000.000 PLN (czterdzieści milionów złotych);
- (c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie wynosić 985 PLN (dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych);
- (d) każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji będzie papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii, w formie zdematerializowanej;
- (e) dniem emisji Obligacji będzie 17 lipca 2024 r. lub dzień przypadający około tej daty;

Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC (the „**Prospectus Regulation**”).

The detailed conditions of an offering of Bonds being issued within the Programme („**Terms and Conditions**”) shall be determined by separate resolution of the Company's Management Board.

## §2

The Bonds will be issued on the following conditions:

- (a) the Bonds will be issued under (i) Article 33 item 1 of the Act on Bonds, dated January 15, 2015 based on the relevant exemption from obligation to draw up prospectus provided for in art. 1 sec. 4 point a) of the Prospectus Regulation, (ii) resolution of the Company's Management Board of June 20, 2024, (iii) resolution of the Company's Supervisory Board of June 20, 2024, (iv) resolution of the Company's sole shareholder of June 20, 2024, (v) this resolution of the Company's Supervisory Board of July 1, 2024, and (vi) resolution of the Company's Management Board of July 1, 2024;
- (b) the Company shall issue up to 40,000 (forty thousand) Bonds, with a nominal value PLN 1,000.00 (one thousand zlotys 00/100) each, and a maximum total nominal value of up to PLN 40,000,000 (forty million zlotys);
- (c) the issue price of each Bond will be equal to PLN 985 (nine hundred eighty five zlotys);
- (d) each issued Bond, in accordance with the Terms and Conditions, will be a bearer security issued in series, in dematerialized form;
- (e) the date for the issuance of the Bonds will be July 17, 2024, or a day near that date;





- |   |   |
|---|---|
| <p>(f) terminem wykupu Obligacji będzie 17 lipca 2028 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 July 17, 2028 (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 w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;</p>  | <p>(g) the Bonds will be dematerialized in the deposit of securities maintained by the National Depository for Securities (<i>Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.</i>) and introduced to trading on the alternative trading system Catalyst operated by the Warsaw Stock Exchange (<i>Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</i>);</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 lub inny wskaźnik zastępujący WIBOR w przypadkach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji dla 6-miesięcznych depozytów, która zostanie powiększona o marżę wynoszącą 5,0%;</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 or other index replacing WIBOR in the cases and under the principles specified in the Issue Terms and Conditions for 6-month deposits, which will be increased by the margin equal to 5.0%;</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>(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) Obligacje będą emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczone wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie Green Bond Framework; oraz</p>   | <p>(j) the Bonds will be issued as so-called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance or refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the Green Bond Framework; and</p>   |
| <p>(k) Obligacje będą oznaczone numerem serii PZ8 wskazanym w Warunkach Emisji.</p>   | <p>(k) the Bonds will be labelled with the series PZ8 indicated in the Issue Terms and Conditions.</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 emisją Obligacji na warunkach zgodnych z niniejszą uchwałą.

### §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 Bonds' issue on the terms and conditions compliant with this resolution.

**§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.

**§5**

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

Uchwała została podjęta następującym stosunkiem głosów:

- 4 głosów „za”,
- 0 głosów „przeciw”,
- 0 głosów „wstrzymujących się”.

The Resolution was adopted with the following ratio of the votes:

- 4 votes "in favour",
- 0 votes "against",
- 0 votes "abstaining".





Strona podpisowa:

Signature page:



Frixos Savvides

Strona podpisowa:

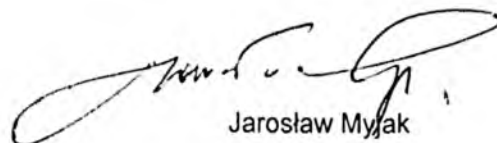
Signature page:



Philippe Pannier

Strona podpisowa:

Signature page:



Handwritten signature of Jarosław Myjak in black ink.

Jarosław Myjak

01/07/24

Strona podpisowa:

Signature page:

A. Słomka-Gołębiewska

Agnieszka Słomka-Gołębiewska

**UCHWAŁA  
ZARZĄDU**

**GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

**Z DNIA 1 LIPCA 2024 R.**

w sprawie: emisji obligacji serii PZ8 w ramach  
XIII programu emisji obligacji

**§1**

Zarząd Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 185773 („**Spółka**”) działając na podstawie art. 201 §1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §27 ust. 1 Umowy Spółki:

- (a) postanawia o emisji przez Spółkę do 40.000 (czterdzieści tysięcy) obligacji na okaziciela serii PZ8 („**Obligacje**”) emitowanych w ramach XIII 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 100.000.000 EUR (sto milionów euro) lub równowartości tej kwoty w PLN w danym czasie i który został ustanowiony przez Spółkę na mocy uchwały Zarządu Spółki z dnia 20 czerwca 2024 r., uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 20 czerwca 2024 r. i uchwały jedynego wspólnika Spółki, tj. Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limassol (Cypr) („**Wspólnik**”), z dnia 20 czerwca 2024 r., oraz

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

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

**RESOLUTION  
OF THE MANAGEMENT BOARD**

**OF GHELAMCO INVEST SPÓŁKA  
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**WITH ITS REGISTERED OFFICE IN WARSAW**

**OF JULY 1, 2024**

to: approve the issue of series PZ8 bonds under  
XIII bond issue programme

**§1**

The Management Board of Ghelamco Invest sp. z o. o., with its registered office in Warsaw, recorded in the business register of the National Court Register kept by the District Court for the Capital City of Warsaw in Warsaw, XIII Commercial Division of the National Court Register under no. 185773 (the “**Company**”), acting pursuant to Art. 201 §1 of the Commercial Companies Code and §27 section 1 of the Company’s Articles of Association:

- (a) resolves that the Company will issue up to 40,000 (forty thousand) series PZ8 bearer bonds (the “**Bonds**”) issued within the scope of XIII 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 EUR 100,000,000 (one hundred million euro), or its equivalent in PLN, at a given time, and which programme was established by the Company based on the resolution of the Company’s Management Board of June 20, 2024, the resolution of the Company’s Supervisory Board of June 20, 2024 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 20, 2024 and

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

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

## §2

Obligacje będą emitowane na następujących warunkach:

- (a) Obligacje będą emitowane na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach w ramach stosownego wyjątku od obowiązku sporządzenia prospektu przewidzianego w art. 1 ust 4 lit. a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, (ii) uchwały Zarządu Spółki z dnia 20 czerwca 2024 r., (iii) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 20 czerwca 2024 r., (iv) uchwały jedynego wspólnika Spółki z dnia 20 czerwca 2024 r., (v) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 1 lipca 2024 r. oraz (vi) niniejszej uchwały Zarządu Spółki z dnia 1 lipca 2024 r.;
- (b) Spółka wyemituje maksymalnie do 40.000 (czterdzieści tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych 00/100) każda i o łącznej maksymalnej wartości nominalnej do 40.000.000 PLN (czterdzieści milionów złotych);
- (c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie wynosić 985 PLN (dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych);
- (d) każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji będzie papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii, w formie zdematerializowanej;
- (e) dniem emisji Obligacji będzie 17 lipca 2024 r. lub dzień przypadający około tej daty;
- (f) terminem wykupu Obligacji będzie 17 lipca 2028 r. (z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu na zasadach określonych w Warunkach Emisji);

## §2

The Bonds will be issued pursuant to the following conditions:

- (a) the Bonds will be issued under: (i) Article 33, item 1 of the Act on Bonds dated January 15, 2015, based on the relevant exemption from obligation to draw up prospectus provided for in art. 1 sec. 4 point a) of the Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC, (ii) resolution of the Company's Management Board of June 20, 2024, (iii) resolution of the Company's Supervisory Board of June 20, 2024, (iv) resolution of the Company's sole shareholder of June 20, 2024, (v) resolution of the Company's Supervisory Board of July 1, 2024, and (vi) this resolution of the Company's Management Board of July 1, 2024;
- (b) the Company shall issue up to 40,000 (forty thousand) Bonds, with a nominal value PLN 1,000.00 (one thousand zlotys 00/100) each, and a maximum total nominal value of up to PLN 40,000,000 (forty million zlotys);
- (c) the issue price of each Bond will be equal to PLN 985 (nine hundred eighty five zlotys);
- (d) each issued Bond, in accordance with the Terms and Conditions, will be a bearer security issued in series, in dematerialized form;
- (e) the date for the issuance of the Bonds will be July 17, 2024, or a day near that date;
- (f) the date for the repurchase of the Bonds will be July 17, 2028 (but it will be possible to repurchase them early under the principles specified in the Issue Terms and Conditions);

- |   |   |
|---|---|
| <p>(g) Obligacje zostaną zdematerializowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;</p>  | <p>(g) the Bonds will be dematerialized in the deposit of securities maintained by the National Depository for Securities (<i>Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.</i>) and introduced to trading on the alternative trading system Catalyst operated by the Warsaw Stock Exchange (<i>Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</i>);</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 lub inny wskaźnik zastępujący WIBOR w przypadkach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji dla 6-miesięcznych depozytów, która zostanie powiększona o marżę wynoszącą 5,0%;</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 or other index replacing WIBOR in the cases and under the principles specified in the Issue Terms and Conditions for 6-month deposits, which will be increased by the margin equal to 5.0%;</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>(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) Obligacje będą emitowane jako tzw. obligacje zielone, z których wpływy mogą być przeznaczone wyłącznie na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięć spełniających kryteria określone w przygotowanym przez Spółkę dokumencie o nazwie Green Bond Framework; oraz</p>   | <p>(j) the Bonds will be issued as so-called green bonds, the proceeds from which may be used only to finance or refinance projects that meet the criteria specified in the document prepared by the Company called the Green Bond Framework; and</p>   |
| <p>(k) Obligacje będą oznaczone numerem serii PZ8 wskazanym w Warunkach Emisji.</p>   | <p>(k) the Bonds will be labelled with the series PZ8 indicated in the Issue 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.

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

**Paul Gheysens**  
Prezes Zarządu / President of the Management Board

**Paul Gheysens**

Digitally signed by Paul Gheysens  
Date: 2024.07.01 18:21:42 +02'00'

**Marie-Julie Mieke Gheysens**

Digitally signed by Marie-Julie Mieke Gheysens  
Date: 2024.07.01 18:17:02 +02'00'

**Michael Gheysens**  
Członek Zarządu / Member of the Management Board

**Michael Georges Gheysens**

Digitally signed by Michael Georges Gheysens  
Date: 2024.07.01 18:18:57 +02'00'

**Marie-Julie Gheysens**  
Członek Zarządu / Member of the Management Board

**Jarosław Zagórski**

Digitally signed by Jarosław Zagórski  
Date: 2024.07.01 17:53:50 +02'00'

**Jarosław Zagórski**  
Członek Zarządu / Member of the Management Board

**Christiaan Heggerick**  
Członek Zarządu / Member of the Management Board

**Christiaan Heggerick**

Digitally signed by Christiaan Heggerick  
Date: 2024.07.01 18:27:50 +02'00'

**Jarosław Jukiel**  
Członek Zarządu / Member of the Management Board

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

**Joanna Krawczyk-Nasiłowska**

Digitally signed by Joanna Krawczyk-Nasiłowska  
Date: 2024.07.01 18:48:57 +02'00'

**Damian Woźniak**  
Członek Zarządu / Member of the Management Board

**Damian Woźniak**

Digitally signed by Damian Woźniak  
Date: 2024.07.01 18:46:24 +02'00'

**Arnold Neuville**  
Członek Zarządu / Member of the Management Board

**Arnold Neuville**

Digitally signed by Arnold Neuville  
Date: 2024.07.01 18:12:21 +02'00'

**GHELAMCO**

Digitally signed by Rafał Gierczak  
Date: 2024.07.01 17:44:40 +02'00'

**Jarosław Fiutowski**  
Członek Zarządu / Member of the Management Board

**Jarosław Fiutowski**

Digitally signed by Jarosław Fiutowski  
Date: 2024.07.01 18:09:11 +02'00'

**Rafał Gierczak**  
Członek Zarządu / Member of the Management Board



## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII PZ8

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, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000185773, NIP 5213277751, REGON 015623181, kapitał zakładowy: 25.150.000,00 PLN, emituje obligacje na okaziciela serii PZ8 („Obligacje”) w ramach Programu Emisji na warunkach określonych poniżej („Warunki Emisji”).

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie uchwały z dnia 20 czerwca 2024 r. jedyne go wspólnika Emitenta 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 z dnia 20 czerwca 2024 r. rady nadzorczej Emitenta 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, uchwały z dnia 20 czerwca 2024 r. zarządu Emitenta 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 uchwały z dnia 1 lipca 2024 r. rady nadzorczej Emitenta oraz uchwały z dnia 1 lipca 2024 r. zarządu Emitenta.

Emisja Obligacji jest dokonywana w ramach XIII Programu Emisji Obligacji ustanowionego na podstawie zawartej przez Emitenta umowy programowej z dnia 21 czerwca 2024 r. („Umowa Programowa”).

### 1. DEFINICJE

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

„Administrator Zabezpieczeń”	oznacza Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 951-146-72-70, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, który pełni dla Obligacji emitowanych w ramach Programu funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
„Agent” lub „Agent Kalkulacyjny”	oznacza Dom Inwestycyjny Varso Sp. z o.o.;
„Założyciel”	oznacza Paula Gheysensa lub jego spadkobierców, kontrolującego pośrednio lub bezpośrednio Grupę Gwaranta;
„ASO GPW”	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW;
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
„Certyfikat Rezydencji”	oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w obowiązujących ustawach o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych, potwierdzający zagraniczną rezydencję podatkową Obligatariusza w roku dokonania płatności, wystawione go przez właściwe organy podatkowe;
„Dzień Emisji”	ma znaczenie nadanie w punkcie 2.3 Warunków Emisji;
„Dzień Wykupu”	ma znaczenie nadanie w punkcie 4.1 Warunków Emisji;
„Depozyt”	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW;
„Dozwolone Rozporządzenie”	oznacza Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków: (i) dokonane przez Emitenta lub Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta na rzecz Podmiotu Zależnego Gwaranta lub dokonane

- przez Gwaranta na rzecz podmiotu z Grupy Ghelamco,
- (ii) następujące na warunkach rynkowych,
  - (iii) w zamian za gotówkę lub inne aktywa, (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport), oraz
  - (iv) środki otrzymane w zamian za takie Rozporządzenie są w dacie takiego Rozporządzenia przynajmniej równe wartości rynkowej składników majątkowych, będących przedmiotem Rozporządzenia,
- z zastrzeżeniem, że za Dozwolone Rozporządzenie uważa się również Dystrybucje dokonywane przez Gwaranta w sposób określony w punkcie 9.7.4 Warunków Emisji;

„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 jakiegokolwiek 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 w 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, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 3.7.9, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa;

„Dzień Ustalenia Uprawnionych”

oznacza trzeci 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, Przypadku Naruszenia Zobowiązań Emitenta lub innego zdarzenia upoważniającego Obligatariusza do złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, 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, (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, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;

„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;

„Green Bond Framework”

oznacza aktualny dokument Green Bond Framework dostępny na Stronie Internetowej Emitenta, pozytywnie zweryfikowany w formie Niezależnej Opinii Ekspertskiej;

„Grupa Ghelamco”

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

<u>„Grupa Gwaranta”</u>	oznacza Gwaranta oraz podmioty, w stosunku do których Gwarant jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH;
<u>„Gwarant”</u>	oznacza: (i) spółkę Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze (lub w innym kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty), lub (ii) inny podmiot z Grupy Ghelamco z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Granbero Holdings Limited i który ustanowi Poręczenie zgodnie z pkt 2.4.4, lub (iii) podmiot przejmujący albo nowo zawiązaną spółkę, o których mowa w pkt 2.4.5;
<u>„Istniejące Obligacje”</u>	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>„Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego”</u>	oznacza regułę, zgodnie z którą data do której ma zastosowanie Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym jest przesuwana na najbliższy Dzień Roboczy przypadający po tej dacie, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym co ta data. W przeciwnym przypadku, data przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym przesuwana jest na najbliższy Dzień Roboczy przed tą datą. Konwencji Zmodyfikowanego Dnia Roboczego nie stosuje się, jeżeli (i) wskaźnikiem wykorzystywanym do określenia Stopy Bazowej jest WIBOR, lub (ii) prowadziłoby to do naruszenia Regulacji KDPW lub obowiązujących w danym czasie przepisów prawa;
<u>„Koszty Emisji”</u>	oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Agenta, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
<u>„KSH”</u>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
<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 nadanie w punkcie 2.2 Warunków Emisji i równa jest wartości nominalnej Obligacji;
<u>„Niezależna Opinia Eksperska”</u>	oznacza niezależną opinię ekspercką ( <i>Second Party Opinion</i> ) z dnia 2 listopada 2022 r. wydaną przez Sustainalytics, dostępną na Stronie Internetowej Emitenta dotyczącą zgodności Green Bond Framework z określonymi standardami rynkowymi;
<u>„Obligatariusz”</u>	oznacza osobę, której przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobą uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku;
<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 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;
<u>„Poręczenie”</u>	oznacza poręczenie ustanowione przez Gwaranta (przy czym poręczenie Granbero Holdings Limited udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 21 czerwca 2024 r. pomiędzy Granbero Holdings Limited, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy obligacji emitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji) na warunkach określonych w pkt 2.4, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji należne Obligatariuszom w oparciu o

umowę poręczenia pomiędzy Gwarantem, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym Obligacji);

„Pożyczka Podporządkowana” oznacza pożyczkę udzieloną Emitentowi przez podmiot wchodzący w skład Grupy Ghelamco, w celu obsługi (w tym spłaty) Obligacji oraz ewentualnych kosztów związanych z obsługą zadłużenia wynikającego z Obligacji, która podlega spłacie w ostatniej kolejności, tj. nie wcześniej niż po zaspokojeniu przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji;

„Program”, „Program Emisji” lub „XIII 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 100.000.000 EUR. W przypadku Obligacji denominowanych w PLN, obliczanie maksymalnej wartości Programu następować będzie przy wykorzystaniu średniego kursu wymiany publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień podpisania przez osoby uprawnione do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta Warunków Emisji Obligacji danej Serii Obligacji denominowanych w PLN. 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 (i) jeden Projekt Inwestycyjny może być realizowany przez więcej niż jedną Spółkę Projektową, oraz (ii) przez Projekt Inwestycyjny rozumie się również Zielone Projekty;

„Przypadek Naruszenia Zobowiązań” 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 Wykupu Obligacji” oznacza rachunek bankowy Emitenta prowadzony przez Bank Pekao S.A., na którym mogą być gromadzone środki przeznaczone na spełnienie świadczeń z obligacji Emitenta (w tym Obligacji), przy

czym od Dnia Emisji aż do wykonania wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji, wypłaty z Rachunku Wykupu Obligacji mogą być dokonywane wyłącznie w celu zapłaty przez Emitenta kwot z tytułu wykupu obligacji (w tym Obligacji), płatności kwot odsetek oraz premii w dniach wykupu lub dniach wcześniejszego wykupu obligacji (w tym Obligacji).

„ <u>Rachunek Zbiorczy</u> ”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
„ <u>Regulacje Catalyst</u> ”	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. określające zasady alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
„ <u>Regulacje KDPW</u> ”	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 (z zastrzeżeniem pkt 9.1). 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="https://www.ghelamco.com/investor-relations/poland/">https://www.ghelamco.com/investor-relations/poland/</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 Obligacjach</u> ”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„ <u>Ustawa o Obrocie</u> ”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami

	finansowymi;
„ <u>Ustawa o Rachunkowości</u> ”	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
„ <u>Warunki Emisji</u> ”	oznacza niniejsze warunki emisji Obligacji;
„ <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> <li>(iii) wszelkie gwarancje, poręczenia, przystąpienia do długu lub zwolnienia z odpowiedzialności (<i>indemnity</i>) udzielone przez taką osobę w związku z jakimikolwiek zobowiązaniami wymienionymi w punkcie (i) lub (ii) powyżej innej osoby nie będącej członkiem Grupy Ghelamco (przy czym rozumie się, że na dany dzień wysokość zobowiązania z tytułu gwarantowania lub poręczenia zobowiązań z tytułu kredytu będzie nie wyższa od wysokości zobowiązań z tytułu wypłaconego Zadłużenia Finansowego w ramach takiego kredytu na dany dzień),</li> </ul> <p>przy czym następujące zobowiązania nie stanowią Zadłużenia Finansowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(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</li> <li>(iii) zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez Emitenta lub Gwaranta (bez ograniczenia co do formy instrumentu) w ramach Grupy Ghelamco;</li> </ul>
„ <u>Zgromadzenie Obligatariuszy</u> ”	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz zasadami określonymi w Załączniku 1 do Warunków Emisji;
„ <u>Zielony Projekt</u> ”	<p>oznacza projekt lub przedsięwzięcie kwalifikujące się do finansowania lub refinansowania zgodnie z Green Bond Framework, realizowane przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe w Polsce, polegające w szczególności na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. rozwoju lub budowie projektów budowlanych o charakterze biurowym posiadających, lub zaprojektowanych aby uzyskać, następujące certyfikaty:</li> </ul>



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

- liniowych trajektorii zeroemisyjnych 2050 dla domów jednorodzinnych lub wielorodzinnych zgodnie z kryteriami CBI dotyczącymi budynki niskoemisyjnych;
  - e) budynki mieszkalne ze Świadectwem Charakterystyki Energetycznej wskazującym na Warunki Techniczne 2017 lub nowsze, w zależności od roku emisji obligacji i okresu zapadalności obligacji, w oparciu o kryteria CBI dotyczące budynków niskoemisyjnych, w zgodności z ustalonym przez CBI pośrednikiem (proxy) dla rynku mieszkaniowego w Polsce;
  - f) wyremontowane istniejące budynki mieszkalne z redukcją zapotrzebowania na energię pierwotną (*Primary Energy Demand, PED*) o co najmniej 30%, na podstawie danych ze Świadectwa Charakterystyki Energetycznej przed i po modernizacji, w zależności od każdorazowego okresu zapadalności obligacji;
- C. finansowaniu i/lub refinansowaniu projektów, inwestycji oraz wydatków na odnawialne źródła energii takich jak farmy słoneczne i wiatrowe (offshore), instalacje i/lub urządzenia (docelowo neutralne energetycznie budynki).

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

- 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 XIII 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 100.000.000 EUR lub równowartości tej kwoty w PLN.

W ramach niniejszej serii PZ8 Emitent emituje w Dniu Emisji do 40.000 (słownie: czterdzieści tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda.

### **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 Dzień emisji Obligacji**

Przewidywaną datą emisji Obligacji jest 17 lipca 2024 r. („**Dzień Emisji**”).

Prawa z Obligacji powstają w chwili określonej przepisami Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Obrocie.

## 2.4 Zabezpieczenie Obligacji

2.4.1 Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji, w tym Obligacje emitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, są zabezpieczone Poręczeniem.

2.4.2 Każdy Obligatariusz jest wierzycielem z tytułu Poręczenia. W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie poręcza wierzytelności przysługujące każdorazowym posiadaczom obligacji wyemitowanych w ramach Programu (w tym Obligacji), z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 180.000.000 EUR (słownie: sto osiemdziesiąt milionów euro), obejmujących Należność Główną oraz Kwotę Odsetek, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot do Zapłaty. W przypadku zwiększenia wartości Programu, odpowiednio proporcjonalnie zwiększona zostanie także wartość Poręczenia. Dodatkowo Gwarant, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, zobowiązuje się do zapłaty na rzecz posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich obligacji wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych).

2.4.3 Świadczenia pieniężne z tytułu wierzytelności, o których mowa w pkt 2.4.2 powyżej będą dokonywane przez Gwaranta zgodnie z Poręczeniem, na pierwsze pisemne wezwanie Obligatariusza, w terminie 5 Dni Roboczych od daty doręczenia wezwania. Wezwanie do zapłaty podpisane przez Obligatariusza lub osoby uprawnione do reprezentacji Obligatariusza należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres Gwaranta. Alternatywnie, wezwanie do zapłaty opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi Obligatariusza lub osób uprawnionych do reprezentacji Obligatariusza może być przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Gwaranta: [legal@granbero.com.cy](mailto:legal@granbero.com.cy). W takim przypadku, wezwanie uważa się za doręczone z chwilą wysłania wiadomości. Gwarant zobowiązuje się do zapłaty odsetek, zgodnie z polskim prawem, od kwot należnych Obligatariuszowi za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających z pkt 2.4.2 powyżej.

2.4.4 W przypadku przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, nowy Gwarant w dniu takiego przeniesienia udzieli Poręczenia, które stosownie do decyzji Emitenta: (i) zastąpi Poręczenie ustanowione przez Granbero Holdings Limited, lub (ii) stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Poręczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited) zabezpieczenie wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom obligacji wyemitowanych w ramach Programu (w tym Obligacji) („Zmiana Gwaranta”).

Nowy Gwarant zobowiąże się, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, do zapłaty na rzecz posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub nowego Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich obligacji wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty wskazanej w pkt 2.4.2 powyżej.

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

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

publikacja przez Emitenta raportu o dokonaniu Zmiany Gwaranta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 7 Dni Roboczych od daty podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie Zmiany Gwaranta.

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

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

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

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

- 2.4.5 Dla uniknięcia wątpliwości, Zmianę Gwaranta, o której mowa w punkcie 2.4.4 powyżej stanowić będzie także transgraniczne połączenie się Gwaranta (Granbero Holdings Limited) z Podmiotem Zależnym Gwaranta z siedzibą w państwie, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, w sytuacji jeśli podmiot ten będzie podmiotem przejmującym, zaś Gwarant będzie podmiotem przejmowanym, albo gdy połączenie skutkować będzie związaniem nowej spółki.
- 2.4.6 Zmiany Gwaranta w rozumieniu punktu 2.4.4 powyżej nie stanowi w szczególności:
- (a) transgraniczne przeniesienie siedziby Gwaranta (Granbero Holdings Limited) do innego państwa, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, lub
  - (b) transgraniczne połączenie się Gwaranta (Granbero Holdings Limited) z Podmiotem Zależnym Gwaranta z siedzibą w państwie, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty (w sytuacji jeśli Gwarant będzie podmiotem przejmującym).
- 2.4.7 Każdy Obligatariusz z chwilą udzielenia Poręczenia przez innego Gwaranta niż Granbero Holdings Limited będzie wierzycielem z tytułu tego Poręczenia.

2.4.8 Oryginał dokumentu Poręczenia jest przechowywany przez notariusza Roberta Sielskiego lub Janusza Rudnickiego (z kancelarii: Janusz Rudnicki, Robert Sielski Notariusze s.c., ul. Marszałkowska 55/73 lok. 33, 00-676 Warszawa) („Notariusz”) oraz przez Administratora Zabezpieczeń, którzy na pisemne żądanie Obligatariusza wystawią kopię dokumentu Poręczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez adwokata, radcę prawnego lub notariusza.

2.4.9 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 postaci elektronicznej.

### 3. OPROCENTOWANIE

#### 3.1 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane według zmiennej Stopy Procentowej. Obligacje są oprocentowane od wskazanego w punkcie 3.3 poniżej pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (z tym dniem) do Dnia Wykupu (zdefiniowanego 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. Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, jeżeli 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 wskazanego w punkcie 3.3 poniżej pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 17 stycznia 2025 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	17 lipca 2024 r.	14 stycznia 2025 r.	17 stycznia 2025 r.
II	17 stycznia 2025 r.	14 lipca 2025 r.	17 lipca 2025 r.
III	17 lipca 2025 r.	14 stycznia 2026 r.	17 stycznia 2026 r.
IV	17 stycznia 2026 r.	14 lipca 2026 r.	17 lipca 2026 r.
V	17 lipca 2026 r.	13 stycznia 2027 r.	17 stycznia 2027 r.
VI	17 stycznia 2027 r.	14 lipca 2027 r.	17 lipca 2027 r.
VII	17 lipca 2027 r.	12 stycznia 2028 r.	17 stycznia 2028 r.
VIII	17 stycznia 2028 r.	12 lipca 2028 r.	17 lipca 2028 r.

#### 3.4 Naliczanie odsetek

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Po Dniu 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 za opóźnienie.

### 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 Dnia 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 5%.

3.7.2 W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali wysokość Stopy Bazowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR dla depozytów 6-miesięcznych publikowanej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

3.7.3 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości wskaźnika WIBOR dla depozytów 6-miesięcznych, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji, lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia.

3.7.4 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agent Kalkulacyjny, zgodnie z punktem 3.7.9, jako skumulowana wartość WIRON, w oparciu o WIRON Indeks Jednopodstawowy, a jeśli nie będzie on dostępny, w oparciu o WIRON, przy czym w każdym przypadku zostanie powiększona o Spread Korygujący.

3.7.5 W przypadku, gdy wartość WIRON Indeks Jednopodstawowy oraz WIRON nie może być ustalona w danym Dniu Roboczym w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIRON Indeks Jednopodstawowy lub WIRON lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIRON Indeks Jednopodstawowy lub WIRON:

(i) WIRON zostanie zastąpiony Wskaźnikiem Alternatywnym skorygowanym o Korektę ustaloną przez Agent Kalkulacyjny (jeśli będzie miała zastosowanie), zgodnie z jedną z następujących metod w kolejności od lit. A do lit. C:

A. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych;



- B. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;
  - C. Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna wyznaczana przez Narodowy Bank Polski.
- (ii) Obliczenia Stopy Bazowej będą dokonywane zgodnie z odpowiednio stosowaną metodą opisaną w punkcie 3.7.9 ppkt (ii) z uwzględnieniem Spreadu Korygującego zgodnie z punktem 3.7.4.
- 3.7.6 Jeśli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia, WIRON lub odpowiednio Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę, dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.
- 3.7.7 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (a) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;
  - (b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w punkcie 3.7.5 ppkt (i) lit. A lub 3.7.5 ppkt (i) lit. B powyżej:
    - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
    - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - (c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punkcie 3.7.5 ppkt (i) lit. A lub 3.7.5 ppkt (i) lit. B powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 3.7.5 ppkt (i) lit. C powyżej:
    - (i) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy wskaźnikiem zastępowanym oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
    - (ii) mediana różnic jest ustalana:
      - A. za okres 60 miesięcy przed dniem, w którym wskaźnik zastępowany przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia;
      - B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno wskaźnik zastępowany jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 3.7.8 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIRON (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) do obliczania Odsetek także dla kolejnych Okresów Odsetkowych.
- 3.7.9 Dla obliczenia Stopy Bazowej w oparciu o WIRON albo WIRON Indeks Jednospodstawowy albo inny Wskaźnik Alternatywny, stosuje się następujące zasady:
- (i) jeśli będzie dostępny WIRON Indeks Jednospodstawowy, wtedy skumulowana wartość WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

SW oznacza skumulowaną wartość stawki WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie ze wzorem:

$$SW = [(Index\_koniec/Index\_start)-1] \times [365]/d$$

**Index\_koniec** oznacza wartość WIRON Indeks Jednospodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika);

**Index\_start** wartość WIRON Indeks Jednospodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika);

**d** oznacza liczbę dni kalendarzowych pomiędzy datą Index\_koniec (wyłącznie) a datą Index\_start (włącznie).

Wartość SW podlega zaokrągleniu do 6 miejsca po przecinku.

- (ii) jeśli nie będzie dostępny WIRON Indeks Jednospodstawowy, skumulowana wartość WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

**SW** oznacza skumulowaną wartość WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczoną zgodnie ze wzorem:

$$SW = \left[ \prod_{i=1}^{d_0} \left( 1 + \frac{RFR_i \times n_i}{365} \right) - 1 \right] \times \frac{365}{d}$$

**RFR<sub>i</sub>** oznacza wartość WIRON dla dnia referencyjnego *i* (data wskaźnika);

**n<sub>i</sub>** oznacza długość okresu obowiązywania WIRON dla dnia „*i*”, tj. liczba dni kalendarzowych pomiędzy Dniem Roboczym „*i*”, a bezpośrednio przypadającym po nim kolejnym Dniem Roboczym;

**i** oznacza każdy Dzień Roboczy w okresie rozpoczynającym się 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień) i kończący się w Dniu Roboczym przypadającym na 6 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień);

**d** oznacza liczbę dni obowiązywania Stopy Bazowej dla danego Okresu Odsetkowego (suma *n<sub>i</sub>* dla *i* opisanych powyżej);

**d<sub>0</sub>** dla danego Okresu Odsetkowego oznacza liczbę dni „*i*”.

Wartość SW podlega zaokrągleniu do 6 miejsca po przecinku.

Jeśli w danym Dniu Roboczym nie jest dostępna wartość WIRON, stosuje się wartość WIRON z poprzedniego Dnia Roboczego.

- 3.7.10 Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 3.7.11 W przypadku, gdy zgodnie z punktem 3.7.6 WIRON lub Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do WIRON lub Wskaźnika Alternatywnego stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego.
- 3.7.12 Emitent opublikuje na Stronie Internetowej wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.
- 3.7.13 Jeżeli Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 3.7.14 Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Procentowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 3.7.15 Użyte w niniejszym pkt 3.7 Warunków Emisji:

<u>„Brak Zezwolenia”</u>	oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować wskaźnika;
<u>„Korekta”</u>	oznacza wartość lub działanie, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIRON lub Wskaźnika Alternatywnego. Korekta będzie określona zgodnie z punktem 3.7.7; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR.
<u>„Ogłoszenie Końca Publikacji”</u>	oznacza wydanie przez administratora danego wskaźnika lub podmiot go nadzorujący oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik;
<u>„Podmiot Wyznaczający”</u>	oznacza: (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych, lub (ii) Komisję Nadzoru Finansowego;
<u>„Rozporządzenie BMR”</u>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
<u>„Spread Korygujący”</u>	oznacza wartość równą spreadowi korygującemu opublikowanemu przez Bloomberg Index Services Limited (lub przez jego następcę wskazanego lub wybranego przez ISDA) dla zamiany WIBOR na WIRON;
<u>„WIRON”</u>	oznacza wskaźnik referencyjny WIRON wyznaczany przez spółkę GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) dla terminu O/N, wyrażony w punktach procentowych w skali roku;
<u>„WIRON Indeks Jednospodstawowy”</u>	oznacza wskaźnik WIRON Indeks Jednospodstawowy wyznaczany przez spółkę GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę);
<u>„WIBOR”</u>	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR wyznaczany przez GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku;
<u>„Wskaźnik Alternatywny”</u>	oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z punktami 3.7.5 – 3.7.13, który zastępuje WIRON lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach

opisanych w Warunkach Emisji.

#### 4. WYKUP OBLIGACJI

- 4.1 Emitent zapłaci w dniu 17 lipca 2028 r. („Dzień 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 Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu 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. Możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 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 na 18 miesięcy przed Dniem Wykupu. 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% niewykupionych 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, począwszy od Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była największa liczba Obligacji do Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna suma Obligacji 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 6 miesięcy przed Dniem Wykupu - 0,5% Należności Głównej, zaś (ii) w pozostałych przypadkach (tj. na 12 miesięcy oraz na 18 miesięcy przed Dniem Wykupu) - 1,0% 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 Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o Obrocie, z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

## **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, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.
- 6.3 Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie miejsce siedziby podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.
- 6.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość odsetek płatnych z tytułu Obligacji może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

## **7. OPODATKOWANIE**

- 7.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania wymagane jest przepisami prawa mającymi zastosowanie do Emitenta. Emitent nie będzie zwiększał Kwot do Zapłaty lub dokonywał na rzecz Obligatariuszy innych płatności w celu wyrównania potrąceń lub pobrań z tytułu podatków.
- 7.2 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 7.3 Najpóźniej w Dniu Ustalenia Uprawnionych, a w przypadku zawiadomienia, o którym mowa w pkt 8 lub pkt 11 w dniu, w którym takie zawiadomienie jest dokonywane, każdy Obligatariusz, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium 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 jakiegokolwiek 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 uniemożliwi odbycie lub w terminie 14 dni od przedstawienia Emitentowi żądania 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, lub w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy (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 doręczenia 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 Zielonych Projektów realizowanych przez Spółki Projektowe, w tym poprzez:
- (i) refinansowanie, w tym w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu Istniejących Obligacji, lub
  - (ii) inwestycje w jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne funduszu lub funduszy inwestycyjnych, w tym funduszy inwestycyjnych zamkniętych, których wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne posiada pośrednio lub bezpośrednio Gwarant i które posiadają lub kontrolują (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe,

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

- 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: (i) przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta (który najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustawi Poręczenie stosownie do pkt 2.4) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% 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 tym 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 Z zastrzeżeniem pkt 9.7.4, bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy: (i) Emitent ani Gwarant nie nabędą udziałów lub 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 Z zastrzeżeniem pkt 9.7.4, oraz 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.

9.7.3 Z zastrzeżeniem pkt 9.7.4, oraz niezależnie od pkt 9.7.1 oraz 9.7.2 zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy nie będzie wymagana, jeżeli: wskutek zmian strukturalnych w Grupie Ghelamco (i) zmniejszenie Kapitału Własnego Gwaranta (lub Gwarantów, w przypadku istnienia więcej niż jednego Gwaranta dokonywane przez Emitenta lub Gwaranta nie spowoduje, że współczynnik finansowy, o którym mowa w pkt 9.4 będzie niższy niż 30% oraz (ii) zmniejszenie kapitału Gwaranta (lub Gwarantów) 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.

9.7.4 Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie dojdzie do:

- a) wypłaty przez Gwaranta dywidendy w środkach pieniężnych na rzecz jego Udziałowców lub podmiotów powiązanych; lub
- b) nabycia przez Gwaranta udziałów lub akcji własnych; lub
- c) udzielenia przez Gwaranta lub spółkę z Grupy Gwaranta pożyczki podmiotowi nienależącemu do Grupy Gwaranta; lub
- d) przekazania przez Gwaranta lub spółkę z Grupy Gwaranta w jakiegokolwiek inny sposób o podobnym skutku ekonomicznym środków pieniężnych Udziałowcom lub innym podmiotom kontrolowanym pośrednio lub bezpośrednio lub powiązanych z Założycielem (nienależącym do Grupy Gwaranta),

chyba że, (i) środki pieniężne przekazywane w sposób określony w punktach a) - d) powyżej („**Dystrybucje**”) pochodzą będą wyłącznie ze sprzedaży po dniu 31 grudnia 2022 r. przez podmiot z Grupy Gwaranta na rzecz podmiotu nienależącego do Grupy Gwaranta dowolnej nieruchomości (w tym poprzez zbycie Spółki Projektowej lub Projektu Inwestycyjnego), oraz (ii) łączna kwota Dystrybucji po dniu 31 grudnia 2022 r. nie będzie wyższa niż 33,3% łącznej kwoty nadwyżki, liczonej od wszystkich wyżej opisanych transakcji sprzedaży nieruchomości mających miejsce po dniu 31 grudnia 2022 r., równej otrzymanej cenie netto sprzedaży (bez uwzględnienia podatku VAT), pomniejszonej o: (i) aktualną na dany dzień łączną wartość uiszczonych świadczeń pieniężnych tytułem spłaty kredytu i/lub finansowania udzielonego przez podmioty trzecie Spółce projektowej i przypisanego do danej nieruchomości, (ii) koszty transakcyjne związane ze sprzedażą danej nieruchomości (prowizje, usługi doradców i inne podobne koszty) oraz (iii) podatek dochodowy do zapłaty z tytułu sprzedaży danej nieruchomości („**Nadwyżka**”).

Łączna kwota Dystrybucji może przekroczyć 33% Nadwyżki, pod warunkiem że kwota stanowiąca równowartość różnicy pomiędzy łączną kwotą Dystrybucji, a 33% Nadwyżki zostanie uprzednio wpłacona na Rachunek Wykupu Obligacji.

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 (łącznie z innymi zbywanymi na rzecz tego podmiotu aktywami) co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, jeżeli taka sprzedaż lub zbycie stanowi Dozwolone Rozporządzenie, oraz jeżeli podmiot nabywający najpóźniej w dniu takiego nabycia ustanowi Poręczenie z uwzględnieniem pkt 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 (pod warunkiem, że w skutek takiego połączenia wartość aktywów podmiotu przejmującego stanowić będzie co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, zaś w sytuacji, jeśli Gwarant będzie podmiotem przejmowanym, albo gdy połączenie skutkować będzie zawiązaniem nowej spółki - także pod warunkiem, że podmiot przejmujący albo spółka nowo zawiązana wstąpi z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki lub spółek przejmowanych lub łączących się, w tym z tytułu Poręczenia), lub (iii) reorganizacji grupy związanej z utworzeniem zależnej od Gwaranta (bezpośrednio lub poprzez Podmiot Zależny Gwaranta lub Podmioty Zależne Gwaranta) spółki lub spółek rynku wynajmu nieruchomości (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 (w tym spłaty) Obligacji oraz ewentualnych kosztów związanych z obsługą zadłużenia wynikającego z Obligacji.
- 9.14 Notowanie Obligacji. Emitent zapewni, że do wykupu wszystkich Obligacji, Obligacje będą notowane na rynku ASO GPW lub na innym rynku, na który wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy. Rozpoczęcie notowań 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 Dniu 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 Dnia 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 któregośkolwiek 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 Poręczenia, lub z innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta lub z zabezpieczenia udzielonego przez Gwaranta w związku z tymi obligacjami, albo związanych z Obligacjami lub z Poręczeniem (innych niż zobowiązanie, o którym mowa w pkt 8), a takie niewykonanie lub naruszenie trwa ponad 14 dni od doręczenia Emitentowi pisemnego zawiadomienia o takim niewykonaniu, skierowanego do Emitenta przez jakiegokolwiek Obligatariusza lub posiadacza innych obligacji wyemitowanych przez Emitenta;
- 10.2 Naruszenie warunków innego Zadłużenia Finansowego. (i) jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego (w dowolny sposób określonych), lub (ii) Emitent lub Gwarant lub jeden lub kilka Podmiotów Zależnych Gwaranta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji (lub w wypadku jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego płatnego na żądanie, w terminie siedmiu dni od daty żądania), lub (iii) zobowiązanie z jakiejkolwiek gwarancji, poręczenia lub zwolnienia z odpowiedzialności (*indemnity*) udzielone przez Emitenta lub Gwaranta lub jednego lub kilku Podmiotów Zależnych Gwaranta na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, i po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym, w odniesieniu do Gwaranta lub Podmiotów Zależnych Gwaranta, łączna wartość danego Zadłużenia Finansowego, gwarancji, poręczeń lub zwolnień od odpowiedzialności (*indemnity*), w stosunku do których zaszło zdarzenie wymienione powyżej przekracza 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, a odpowiedzialność Emitenta lub Gwaranta lub Podmiotów Zależnych Gwaranta nie jest kwestionowana w dobrej wierze. W celu uniknięcia wątpliwości, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa;
- 10.3  Egzekucja. W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta została wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakimkolwiek 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 jakimkolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 45 dni od dnia jej rozpoczęcia, a egzekwowana wierzytelność przekracza 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta. W celu uniknięcia wątpliwości, w przypadku egzekucji dotyczącej składników majątkowych Emitenta, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa;
- 10.4 Niewypłacalność. (i) W stosunku do Emitenta, Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego Gwaranta zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne; lub (ii) Emitent, Gwarant lub Istotny Podmiot Zależny trwale zaprzestał regulowania swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności; lub (iii) Emitent, Gwarant lub Istotny Podmiot Zależny oświadczył na piśmie, że jest niewypłacalny; lub (iv) w stosunku do Emitenta, Gwaranta lub Istotnego Podmiotu Zależnego zostało wszczęte jakiekolwiek postępowanie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe lub ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne, w tym także na podstawie wniosku o ogłoszenie upadłości złożonego przez Emitenta lub Gwaranta lub na podstawie wniosku Emitenta o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, chyba że Emitent uprawdopodobni, iż nie istnieją materialnoprawne podstawy do ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, 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) Założyciel straci kontrolę nad Grupą Ghelamco; lub (ii) Emitent lub Gwarant przestaną być członkami Grupy Ghelamco; lub (iii) Grupa Ghelamco straci kontrolę nad Emitentem, lub (iv) Gwarant (lub w sytuacji gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant - wszyscy Gwaranci) przestaną być, bezpośrednio lub pośrednio Udziałowcami, posiadającymi większość udziałów lub akcji w podmiotach, które będą ostatecznymi odbiorcami wpływów z emisji Obligacji (z zastrzeżeniem pkt 2.4 oraz możliwości sprzedaży lub zbycia w inny sposób na rzecz innego Gwaranta większości udziałów lub akcji w podmiotach, które będą ostatecznymi odbiorcami wpływów z emisji Obligacji);
- 10.9 **Nacjonalizacja.** Jakikolwiek organ władzy publicznej przyjmie regulacje lub przeprowadzi postępowanie, którego skutkiem będzie zajęcie, nacjonalizacja, wywłaszczenie lub przymusowe przejęcie istotnej części akcji lub udziałów wydanych przez Emitenta, Gwaranta, lub Spółkę Projektową, lub całości albo istotnej części ich przychodów lub aktywów, przy czym za istotne uznaje się odpowiednio akcje, przychody lub aktywa stanowiące nie mniej niż 10% 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 oraz dla Administratora Zabezpieczeń) 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, 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 doręczenia pisemnego żądania opisanego powyżej bez dodatkowych działań lub formalności ze strony Obligatariusza, z wyjątkiem czynności wymaganych od Obligatariusza zgodnie z Regulacjami KDPW. 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 zgodnie z pkt 16.4.

## **12. PRZEDAWNIENIE**

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

## **13. PRAWO WŁAŚCIWE**

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

## **14. FUNKCJE AGENTA ORAZ PODMIOTÓW UCZESTNICZĄCYCH W OFERCIE**

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

- 14.2 W sprawach związanych z Obligacjami Agent Kalkulacyjny oraz dealerzy oferujący Obligacje 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 Kalkulacyjny oraz dealerzy oferujący Obligacje nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta. Ani Agent Kalkulacyjny ani dealerzy oferujący Obligacje nie dokonują oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji. W przypadku niedokonania płatności z Obligacji przez Emitenta, podmiot prowadzący Rachunek, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący właściwie brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji.

- 14.3 Agent Kalkulacyjny, dealerzy oferujący Obligacje 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 lub dealera. Wykonywanie przez Agenta Kalkulacyjnego oraz dealerów oferujących Obligacje określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi, dealerom oferującym Obligacje oraz ich podmiotom zależnym lub stowarzyszonym, a także grupie kapitałowej, do której należą świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

## **15. SIEDZIBA AGENTA KALKULACYJNEGO**

W Dniu Emisji Obligacji, biuro Agenta Kalkulacyjnego na potrzeby emisji Obligacji znajduje się w Warszawie, zaś korespondencja winna być kierowana na adres Dom Inwestycyjny Varso Sp. z o.o. ul. Łucka 20/41, 00-845 Warszawa.

## **16. ZAWIADOMIENIA**

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

- 16.2 Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do: (i) 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, lub na adres e-mail Emitenta emisjaobligacji@ghelamco.com, (ii) Gwaranta, z zastrzeżeniem pkt 2.4.3, będą przekazywane na adres Gwaranta: 229 Arch. Makariou III Ave, Meliza Court, 3105, Limassol, Cypr, lub inny adres, o którym Emitent poinformował stosownie do pkt 16.1.

- 16.3 Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane do:

- (i) Administratora Zabezpieczeń będą przekazywane na adres Administratora Zabezpieczeń: Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek;

- (ii) Agentą będą przekazywane na adres wskazany w pkt 15;
- (iii) Notariusza, o którym mowa w pkt 2.4.8 będą przekazywane na adres Notariusza: Janusz Rudnicki, Robert Sielski Notariusze s.c., ul. Marszałkowska 55/73 lok. 33, 00-676 Warszawa,

zaś w przypadku zmiany adresu któregośkolwiek z wyżej wskazanych podmiotów - na adres danego podmiotu wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym albo na adres do doręczeń dla danego podmiotu wskazany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - w zależności od rodzaju rejestru, do którego został wpisany dany podmiot.

- 16.4 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Agenta, Administratora Zabezpieczeń lub Notariusza będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby lub adres do doręczeń 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 z Agentem.
- 16.5 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby lub adres do doręczeń Emitenta 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, zaś w przypadku zawiadomień przekazywanych za pośrednictwem poczty elektronicznej - z chwilą wysłania wiadomości e-mail na adres Emitenta. Do żądania lub zawiadomienia kierowanego przez Obligatariusza musi być dołączone świadectwo depozytowe lub inny dokument potwierdzający posiadanie Obligacji w formie uzgodnionej z Emitentem.

## **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 zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW.
- 18.2 Obligacje będą notowane na ASO GPW, aż do wykupienia Obligacji w całości.

## **19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

- 19.1 Emitent będzie publikował raporty okresowe oraz bieżące w zakresie i w terminach określonych stosownymi regulaminami, odpowiednio, ASO GPW.
- 19.2 Niezależnie od udostępniania raportów i informacji zgodnie z pkt 19.3.2, Emitent będzie publikował kwartalne sprawozdania o wykorzystaniu środków z emisji Obligacji, w terminie 1 (jednego) miesiąca po zakończeniu kwartału kalendarzowego.

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

- 19.3 Do wykupu wszystkich Obligacji Emitent zobowiązany jest udostępnić Obligatariuszom następujące informacje:

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

- (i) wystąpieniu każdego Przypadku Naruszenia Warunków Emisji (niezależnie od tego, czy upłynął wskazany dla takiego Przypadku Naruszenia Warunków Emisji okres naprawczy);
- (ii) informację o otrzymaniu złożonego przez Obligatariusza, żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy; oraz
- (iii) informację o otrzymaniu złożonego przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji lub innych obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji;

19.3.2 raporty i informacje, które Emitent zobowiązał się udostępniać Obligatariuszom zgodnie z Green Bond Framework, w terminach wskazanych w Green Bond Framework.

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

- 19.4.1 skonsolidowane, roczne sprawozdanie finansowe Gwaranta wraz z opinią biegłego rewidenta, w terminie nie późniejszym niż 6 (sześciu) miesięcy od końca danego roku kalendarzowego;
- 19.4.2 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;
- 19.4.3 niezwłocznie po zajściu zdarzeń, których te informacje dotyczą - informację o:
- (i) zaciągnięciu przez Gwaranta lub jakiegokolwiek jego Podmiot Zależny Gwaranta Zobowiązania Finansowego na kwotę przewyższającą 10% Kapitałów Własnych Gwaranta (w przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów);
  - (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 (w przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów);
  - (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 (w przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów);
  - (iv) zmianach własnościowych Gwaranta, o ile taka zmiana obejmuje więcej niż 10% udziałów Gwaranta.
- 19.5 Zawarcie umów lub zaciągnięcie Zobowiązania Finansowego, o których mowa w pkt 19.4.3 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**

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, o którym mowa w pkt 2.4.8, który je przechowuje do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Digitally signed by Joanna Krawczyk-Nasiłowska  
Date: 2024.07.01 19:20:26 +02'00'

*Warszawa, dnia 1 lipca 2024 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 emitowanych przez Ghelamco Invest sp. z o.o. („Emitent”) w ramach XIII Programu Emisji Obligacji („Program”) Obligacji serii PZ8 oraz wszelkich innych obligacji, które zostały wyemitowane przez Emitenta pod tym samym kodem ISIN, co Obligacje serii PZ8 („Obligacje”).
- (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 („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. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, postanawia Emitent zwołujący zgromadzenie.
- (c) Informacja o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy („Zawiadomienie”) publikowana jest przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta. W przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Obligatariusz w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji, jest ono zwoływane poprzez publikację w dzienniku „Rzeczpospolita”, lub w innym dzienniku o charakterze ogólnopolskim. Emitent i Obligatariusz zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy są zobowiązani wysłać informacje o Zawiadomieniu również bezpośrednio do Agenta.
- (d) W Zawiadomieniu wskazuje się co najmniej datę („Data Zgromadzenia”), miejsce i godzinę rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectw depozytowych.
- (e) Zgromadzenie Obligatariuszy będzie uznane za zwołane w sposób ważny, jeżeli Zawiadomienie zostanie ogłoszone na co najmniej 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (f) Pod warunkiem prawidłowego zawiadomienia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z procedurą opisaną w ppkt (c) i (d) powyżej, brak powiadomienia Obligatariusza, który nabył Obligacje pomiędzy Datą Zwołania Zgromadzenia a datą Zgromadzenia Obligatariuszy, nie ma wpływu na ważność Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (g) Obligatariusze uprawnieni są do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożą u Emitenta imienne świadectwa depozytowe (wystawione zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie) potwierdzające posiadanie Obligacji i nie odbiorą ich do zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępni w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia.

- (h) Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.
- (i) Oprócz Obligatariuszy posiadających Obligacje, w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział Agent, członkowie zarządu Emitenta, doradcy finansowi lub prawni Emitenta lub Agent, doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy oraz Członkowie Konsorcjum oferujący Obligacje w Obrocie Pierwotnym lub Współorganizatorzy Programu.
- (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 sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji 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) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, (iv) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie, (v) pozostałych kwestii uznanych za kwalifikowane postanowienia warunków emisji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, zapadają jednogłośnie.
- (f) Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy, uchwały mogą zapadać w odniesieniu do wszystkich postanowień Warunków Emisji (w tym także w sprawie zmiany Warunków Emisji w pozostałym zakresie niż wskazany w ppkt (e) powyżej), poprzez ich podjęcie bezwzględną większością głosów.
- (g) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale.

#### 5. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- (a) Emitent pokrywa wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty związane ze zwołaniem i odbyciem Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym ewentualne koszty usług zewnętrznego doradcy prawnego.
- (b) Emitent może określić w Zawiadomieniu szczegółowe procedury uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy.



## UMOWA PORĘCZENIA

Niniejsza umowa poręczenia („Umowa”) została zawarta w dniu 21 czerwca 2024 r. pomiędzy:

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

oraz

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

Zważywszy, że:

- A. **Ghelamco Invest sp. z o.o. („Emitent”)** z siedzibą w Warszawie 00-844, ul. Plac Europejski 1, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 185773, na podstawie uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 20 czerwca 2024 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 20 czerwca 2024 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 Emitenta z dnia 20 czerwca 2024 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 21 czerwca 2024 r. ustanowił na okres 3 lat, XIII Program emisji obligacji („Program”), w ramach którego może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji, w jednej lub kilku seriach, na zasadach określonych w stosownych warunkach emisji („Obligacje”) do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu Obligacji w wysokości 100.000.000 EUR (sto milionów euro).

## SURETYSHIP AGREEMENT

This suretyship agreement („Agreement”) was entered into on 21 June 2024 by and between:

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

and

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

Whereas:

- A. **Ghelamco Invest sp. z o.o. (the „Issuer”)** with its registered office in Warsaw, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warsaw, entered into the register of entrepreneurs maintained by the District Court for the capital city of Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under KRS number 185773, on the basis of the resolution of the sole Shareholder of 20 June 2024 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, the resolution of the Management Board of 20 June 2024 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, resolution of the supervisory board of the Company of 20 June 2024 to 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 program agreement entered into on 21 June 2024, established for a period of 3 years a XIII Program of issuances of bonds („Program”), within the scope of which it will be able to issue bonds, in one or several series, on terms set forth in the relevant terms of issue of bonds („Bonds”) up to the joint aggregate value of Bonds issued and not redeemed within the scope of the Program of EUR 100,000,000 (one hundred million euro).

Pfadt



- B. Poręczyciel pośrednio lub bezpośrednio sprawuje kontrolę nad Emitentem. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel pragnie zabezpieczyć wiarytelności wynikające z wszystkich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu poprzez ustanowienie poręczenia na podstawie Umowy, zgodnie z przepisami Tytułu XXXII Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
- C. Ponadto, Poręczyciel, jako dłużnik główny, zamierza zobowiązać się do określonych świadczeń opisanych w warunkach emisji każdej serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu jako świadczenia Gwaranta, a także zobowiązać się do zwrotu kosztów dochodzenia przez Obligatariuszy wykonania zobowiązań z Obligacji.
- D. Administrator Zabezpieczeń w oparciu o umowę z dnia 21 czerwca 2024 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 2024 poz. 708, t.j.), który w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji, 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 23 April 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 21 June 2024, has been appointed to act as a security agent within the meaning of article 29 of the bonds act of 15 January 2015 (Journal of Laws 2024, item 708, unified text), which in its own name, but on behalf of holders of Bonds, exercises the rights and obligations of the creditor under the Agreement.

#### STRONY POSTANAWIAJĄ, CO 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 180.000.000 EUR (słownie: sto osiemdziesiąt milionów euro), obejmujących Należność Główną, Kwotę Odsetek oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji, 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 nieodwołalnie zobowiązuje się do wykonania świadczeń, które w warunkach emisji Obligacji wyemitowanych w ramach Programu opisane są jako świadczenia

#### THE PARTIES AGREE AS FOLLOWS:

##### 1. INTERPRETATION

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

##### 2. SURETYSHIP

2.1. The Guarantor hereby irrevocably grants a suretyship (*poręczenie*) to the respective current holders of the Bonds issued within the scope of the Program (“**Bondholders**”) for the payment of all Amounts to Pay under the Bonds to an aggregate maximum amount of EUR 180,000,000 (in words: one hundred eighty million euro), including the Principal Amount, the Interest Amount and the premium for the early redemption of Bonds, 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 irrevocably 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**”).

*Paul*



Gwaranta („Zobowiązania z Warunków Emisji”).

2.3. Ponadto, nie w ramach Poręczenia, ale jako własne zobowiązanie, Poręczyciel nieodwołalnie zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu lub z Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub z Poręczenia, do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych) („Zwrot Kosztów”, zwany łącznie z Poręczeniem i Zobowiązaniami z Warunków Emisji, „Świadczeniami Gwaranta”).

2.4. Wierzycielem z tytułu Świadczeń Gwaranta jest każdorazowy Obligatariusz.

### 3. WYKONANIE PORĘCZENIA

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

3.2. Świadczenia pieniężne z tytułu Świadczeń Gwaranta będą dokonywane na pierwsze pisemne wezwanie Obligatariusza, w terminie 5 Dni Roboczych od daty doręczenia wezwania. Wezwanie do zapłaty podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Obligatariusza należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres: Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cypr lub inny adres Gwaranta, o którym Emitent zgodnie z warunkami emisji Obligacji poinformował poprzez zawiadomienie opublikowane na Stronie Internetowej. Alternatywnie, wezwanie do zapłaty opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi osób uprawnionych do reprezentacji Obligatariusza może być przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Gwaranta: legal@granbero.com.cy. W takim przypadku, wezwanie uważa się za doręczone z chwilą wysłania wiadomości. Poręczyciel zobowiązuje się do zapłaty odsetek, zgodnie z polskim prawem, od kwot należnych Obligatariuszowi za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających ze Świadczeń Gwaranta.

3.3. Do każdego pisemnego wezwania musi zostać dołączone potwierdzenie własności Obligacji

2.3. Moreover, not under the Suretyship but as its personal obligation, the Guarantor irrevocably undertakes to pay to the Bondholders all the documented costs and expenses that the Bondholders have incurred in connection with the enforcement of financial obligations from the Issuer or the Guarantor under the Bonds issued within the scope of the Program or under the Suretyship, together with the statutory interest for the delay in the performance of obligations under the Bonds or the Suretyship up to the maximum amount of PLN 10,000,000 (in words: ten million zlotys) (“Reimbursement of Costs” further referred to jointly with the Suretyship and the Obligations under the Terms of Issue as the “Guarantor's Undertakings”).

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

### 3. ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP

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

3.2. Cash payments under the Guarantor's Undertakings will be made at the first written demand of the Bondholder, within 5 Business Days from the date of delivery of the demand. The demand for payment signed by persons authorized to represent the Bondholder should be delivered in person, by courier or by mail to the following address: Granbero Holdings Limited, Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cyprus or any other address of the Guarantor indicated by the Issuer via a notice published on the Website in accordance with the terms of issue of Bonds. Alternatively, the payment demand bearing qualified electronic signatures of the persons authorized to represent the Bondholder may be sent via e-mail to the Guarantor's e-mail address: legal@granbero.com.cy. In such a case, the payment demand is considered delivered when the message is sent. The Guarantor is obliged to pay interest, in accordance with the Polish law, over amounts due to the Bondholder for every day of delay in the fulfillment of obligations arising from the Guarantor's Undertakings.

3.3. To each of the written demand, a proof of ownership of Bonds must be attached and (i) in

Placer

X



oraz (i) w przypadku Poręczenia - pisemne (lub sporządzone w równoważnej formie elektronicznej, o której mowa w art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego) oświadczenie Obligatariusza, że Emitent zalega z płatnością Należności Głównej lub Kwoty Odsetek lub premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji, należnych i płatnych z tytułu Obligacji, oraz określenie kwot, jeśli takie będą, otrzymanych uprzednio przez takiego Obligatariusza od Emitenta w związku z Obligacjami, w stosunku, do których składane jest wezwanie, lub (ii) w przypadku Zwrotu Kosztów – zestawienie poniesionych przez Obligatariusza kosztów i wydatków. Dla uniknięcia wątpliwości Gwarant potwierdza, że w przypadku zbycia Obligacji po złożeniu wezwania, zbywca zachowuje prawo dochodzenia roszczeń z tytułu Zwrotu Kosztów, objętych wezwaniem, chyba, że przeniósł te roszczenia na nabywcę Obligacji.

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

#### 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA PORĘCZycIELA

Poręczyciel oświadcza i zapewnia, że:

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

case of a Suretyship - a written (or in an equivalent electronic form referred to in art. 78<sup>1</sup> of the Civil Code) statement of the Bondholder that the Issuer is in delay with payment of the Principal Amount or the Interest Amount or the premium for the early redemption of Bonds due and payable under the Bonds, and stipulation of the amounts, if any, received by such Bondholder from the Issuer with relation to the Bonds in relation to which the demand was filed, and (ii) in case of the Reimbursement of Costs - a statement of costs and expenses incurred by the Bondholder. For the avoidance of doubt, the Guarantor confirms that in the event that the Bonds have been transferred after filing of the demand, the transferor retains the right to pursue claims for the Reimbursement of Costs provided for in the demand, unless it has transferred such claims to the purchaser of the Bonds.

- 3.4. Should any income taxes or other taxes be due from the Bondholders based on the Polish law, solely due to the fact that the Bondholders have received payments under the Guarantor's Undertakings, and such would not be due in case of payment of corresponding sums paid to the Bondholder by the Issuer, the Guarantor shall take one of the following actions: (i) will pay such sums (reduced by any taxes, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds), or (ii) if the Bondholder files a statement in writing, that the Bondholder will pay such amounts and shall provide evidence that such payment has been made, the Guarantor shall then pay such Bondholder such additional amounts that may be necessary to fully compensate the taxes paid (reduced by any amount of tax, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds).

#### 4. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE GUARANTOR

The Guarantor represents and warrants that:

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

Pfalt





- 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.

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

## 5. ZOBOWIĄZANIA PORĘCZycIELA

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

## 5. UNDERTAKINGS OF THE GUARANTOR

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

## 6. PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

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

## 6. TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS

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

## 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 7.1. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy zostanie uznane za nieważne lub niezgodne z prawem, to fakt ten nie będzie miał wpływu na ważność lub wykonalność pozostałych postanowień Umowy, natomiast Poręczyciel i Administrator Zabezpieczeń dokonają bez zwłoki uzgodnień w celu zmiany Umowy i zastąpienia takich wadliwych postanowień zapisami zgodnymi z prawem i odpowiadającymi pierwotnemu zamiarowi stron przewidzianemu w treści Umowy.
- 7.2. Umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej i będzie interpretowana zgodnie z nim. Wszelkie spory wynikające z Umowy lub w związku z nią będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.
- 7.3. Celem uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, że Umowa powinna być również traktowana jako umowa świadczenia na rzecz osoby trzeciej – każdorazowego Obligatariusza, zgodnie z art. 393 Kodeksu Cywilnego. Strony niniejszym zobowiązują się nie dokonywać żadnych czynności celem odwołania zastrzeżonego niniejszą Umową świadczenia Gwaranta na rzecz każdorazowego Obligatariusza.

## 7. FINAL PROVISIONS

- 7.1. Should any provision of the Agreement be deemed invalid or illegal, neither the validity or enforceability of the remaining provisions hereof will in any way be affected and the Guarantor and the Security Agent shall promptly reach an agreement with a view to modifying the Agreement and replace the defective terms by such legal provisions as correspond to the original intent of the parties contemplated in the substance of the Agreement.
- 7.2. The Agreement is governed by the laws of Poland and will be interpreted in accordance with them. Any disputes arising out or in connection with the Agreement will be directed to the court appropriate for the registered office of the Issuer.
- 7.3. For the avoidance of doubt, the parties hereto hereby confirm, that the Agreement shall be also treated as a duty of the Guarantor to perform its obligations towards the third party – that is each of the Bondholders, according to article 393 of the Polish Civil Code. The parties hereby agree not to take any action with the aim of revoking Guarantor's obligation to perform its obligations under this Agreement towards each of the Bondholders.

P. Full

JK



7.4. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania i pozostaje w mocy do czasu pełnej spłaty całości Należności Głównej i Kwoty Odsetek z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, jak również premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji wyemitowanych w ramach programu jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2047 r.

7.5. Ze względu na cel niniejszej Umowy, Gwarant zrzeka się prawa do wypowiedzenia Umowy do czasu pełnej spłaty Należności Głównej i Kwoty Odsetek z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

7.6. Strony podpisały trzy (3) egzemplarze Umowy, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron oraz jednym egzemplarzem dla notariusza Roberta Sielskiego lub Janusza Rudnickiego (z kancelarii: Janusz Rudnicki, Robert Sielski Notariusze s.c., ul. Marszałkowska 55/73 lok. 33, 00-676 Warszawa), przechowującego egzemplarz Umowy. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy wersją polską i angielską, wersja polska będzie wiążąca.

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

7.4. The Agreement comes into force on the day of its execution and remains binding until the time the whole Principal Amount and Interest Amount under the Bonds and the premium for the early redemption of Bonds have been fully paid, but not later than until 31 December 2047.

7.5. Taking into account the aim of the Agreement, the Guarantor hereby waives its right to terminate this Agreement until the time the whole Principal Amount and Interests Amount under the Bonds have been fully paid.

7.6. The parties have signed three (3) counterparts of the Agreement, one for each party, and one for the notary public Robert Sielski or Janusz Rudnicki (from the office: Janusz Rudnicki, Robert Sielski Notaries s.c., ul. Marszałkowska 55/73 lok. 33, 00-676 Warsaw), keeping the copy of the Agreement. In case of any discrepancies between Polish and English version, Polish version shall prevail.

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

#### PODPISY/SIGNATURES

W imieniu i na rzecz/On behalf of

Signed (or sealed) this day in my presence by

Enxar Savvaidis

**GRANBERO HOLDINGS LIMITED**

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 21 day of June 2024  
Fees: €5.00  
STELIOS DIMITRIOU  
Certifying Officer, Limassol

**WOJCIECH PFADT**

Wojciech Pfadt

**DIMITRIOU STELIOS**

undersigned, with  
I no ..... is an appointed certifying officer in Cyprus, by  
of Law 165(I)/2012.

**AVxGzpd**

Date: 21 JUN 2024

As the District Officer, I hereby ONLY certify the active capacity of the above certifying officer to certify signatures and seals/stamps. The certifying officer is obliged according to Law 165(I)/2012 only to certify signatures and/or seals/stamps and is not bound before him/her on private signing documents. The content of the document and capacities of the parties signing this private document HAVE NOT been checked by me nor is it the obligation of the certifying officer to do so. Therefore, the certification and the seal of the Republic of Cyprus affixed by me do not confer a public status or legality to the content of this PRIVATE document nor to the capacity of the signatory parties.

Andreas Chatzikkou

Το ακριβές τέλος χαρτοσήμου των €20.000,00 με το οποίο επιβαρύνεται το έγγραφο αυτό, εισπράχθηκε σε μετρητά, Αρ. Απόδειξης Φ32 0354185499242 του Γραφείου Είσπραξης Φόρων Λεμεσού, ημερομηνίας 21.6.24 Έφορος Τελών Χαρτοσήμου (6)





# APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: Cyprus

This public document

2. has been signed by Andreas Chatzikkou

3. acting in the capacity for District Officer

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

Certified

5. at APOSTILLE - LIMASSOL MJPO OFFICE

6. the 21/06/2024

7. by Despo Xenofontos

8. No LIM MJPO-LIM 000450256/2024

9. Seal/stamp:

10. Signature:



For Permanent Secretary  
Ministry of Justice and Public Order  
40766590

Note: This apostille only certifies the signature, the capacity of the signer and the seal or stamp it bears. It does not certify the content of the document for which it was issued (Article 2 of the Hague Convention 1961).

greement comes into force on the day of  
cution and remains binding until the time  
hole Principal Amount and Interest  
nt under the Bonds and the premium for  
ly redemption of Bonds have been fully  
out not later than until 31 December

g into account the aim of the Agreement,  
uarantor hereby waives its right to  
ate this Agreement until the time the  
Principal Amount and Interests Amount  
the Bonds have been fully paid.

rties have signed three (3) counterparts  
Agreement, one for each party, and one  
notary public Robert Sielski or Janusz  
ki (from the office: Janusz Rudnicki,  
Sielski Notaries s.c., ul.  
łkowska 55/73 lok. 33, 00-676  
w), keeping the copy of the Agreement.  
of any discrepancies between Polish  
nglish version, Polish version shall

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

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

## PODPISY/SIGNATURES

W imieniu i na rzecz/On behalf of

Signed (or sealed) this day in my presence by

Enxar Savvaiden

GRANBERO HOLDINGS LIMITED

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 21 day of June 2024

Fees: €5.00

STELIOS DIMITRIOU  
Certifying Officer, Limassol

WOJCIECH PFADT

Wojciech Pfadt

DIMITRIOU STELIOS

undersigned ..... with  
no ..... is an appointed certifying officer in Cyprus, by  
the Law of 165(I)/2012.

AVxGzpd

21 JUN 2024

Officer For District Office  
CLAIMER. THIS DOCUMENT, UPON WHICH I PLACE MY SIGNATURE  
) SEAL AS THE DISTRICT OFFICER, IS A PRIVATE DOCUMENT. As a  
District Officer, I hereby ONLY certify the active capacity of the above certifying  
officer to certify signatures and seals/stamps. The certifying officer is obliged  
according to Law 165(I)/2012 only to certify signatures and/or seals/stamps  
affixed before him/her on private documents. The content of the document and  
the capacity of the parties signing this private document HAVE NOT been  
checked by me nor is it the obligation of the certifying officer to do so. Therefore,  
this certification and the seal of the Republic of Cyprus affixed by me do not  
confer a public status or legality to the content of this PRIVATE document nor to  
the capacity of the signatory parties.

Andreas Chatzikkou

Το ακριβές τέλος χαρτοσήμου των €28.000,00  
με το οποίο επιβαρύνεται το έγγραφο αυτό,  
εισπράχθηκε σε μετρητά, Αρ. Απόδειξης Φ32  
0354185499242 του Γραφείου Είσπραξης  
Φόρων Λεμεσού, ημερομηνίας 21.6.24  
Έξοδος: Τελών Χαρτοσήμου (6)



---

**UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA  
ZABEZPIECZEŃ**

---

z dnia

**21 CZERWCA 2024 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**

*M*

*Pfadt*



Niniejsza umowa o ustanowienie administratora zabezpieczeń („Umowa”) została zawarta w Warszawie w dniu 21 czerwca 2024 r. pomiędzy

- (1) **GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.** z siedzibą w Warszawie, pod adresem 00-844 Warszawa, ul. Plac Europejski 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 185773, NIP 5213277751, REGON 015623181 („**Emitent**”),
- oraz
- (2) **WOJCIECHEM PFADT**, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska („**Administrator Zabezpieczeń**”).

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

Zważywszy, że:

- A. Emitent postanowił ustanowić XIII Program Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu (jak zdefiniowano poniżej) i niewykupionych Obligacji (jak zdefiniowano poniżej) w wysokości 100.000.000 EUR (sto milionów euro), 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, w którym KDPW oraz banki w Polsce prowadzą działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji.

„**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 t.j.).

„**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 podmiot z Grupy Ghelamco (w rozumieniu Warunków Emisji) samodzielnie lub wspólnie z innym Gwarantem pośrednio lub bezpośrednio dominujący wobec Emitenta w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych - spółkę **GRANBERO HOLDINGS LIMITED** z siedzibą na Cyprze, pod

adresem Arch. Makarios III, 229, MELIZA COURT, 3105, Limassol, Cypr (lub w innym kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty (w rozumieniu Warunków Emisji)) 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 i który ustanowi Zabezpieczenie (w rozumieniu Warunków Emisji) zgodnie z pkt 2.4.3 lub 2.4.4 Warunków Emisji.

**„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 XIII program emisji obligacji, ustanowiony na okres 3 lat, na podstawie uchwały jedyne go wspólnika Emitenta z dnia 20 czerwca 2024 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 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 20 czerwca 2024 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, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 20 czerwca 2024 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, umowy programowej zawartej w dniu 21 czerwca 2024 r., w ramach którego Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji, w jednej lub kilku seriach, na zasadach określonych w warunkach emisji obligacji.

**„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2024 r. poz. 708).

**„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 powyższe upoważnienie i zobowiązanie na siebie przyjmuje oraz wyraża zgodę na działanie jako administrator zabezpieczenia w odniesieniu do zabezpieczenia ustanowionego na podstawie Umowy Poręczenia.
- 2.3 Administrator jest zobowiązany do administrowania zabezpieczeniem mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.

## **3. OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 3.1 W celu zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Emitent zobowiązuje się:
  - a) dołożyć wszelkich możliwych starań, aby nie później niż na 1 Dzień Roboczy przed dniem skierowania do Inwestorów Zaproszeń do Składania Deklaracji Nabycia Obligacji (w przypadku oferty poprzedzonej procedurą budowania księgi popytu) albo Propozycji Nabycia (w przypadku oferty niepoprzedzonej procedurą budowania księgi popytu) odnoszących się do pierwszej Serii Obligacji emitowanych w ramach Programu, 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 oraz notariusza Roberta Sielskiego lub Janusza Rudnickiego (z kancelarii: Janusz Rudnicki, Robert Sielski Notariusze s.c., ul. Marszałkowska 55/73 lok. 33, 00-676 Warszawa po jednym egzemplarzu 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 któregokolwiek z Obligatariuszy o takim żądaniu.
- 3.3 W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

#### **4. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**

- 4.1 Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności.
- 4.2 Niniejsza Umowa, w zakresie obowiązków Administratora Zabezpieczeń, stanowi umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu Cywilnego. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków administratora zabezpieczeń, wynikających z zawartej Umowy Poręczenia i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności. Umowa nie stanowi zobowiązania pozyskania przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek środków z tytułu Umowy Poręczenia.
- 4.3 Zasady dochodzenia zaspokojenia z Umowy Poręczenia określa Umowa Poręczenia.
- 4.4 Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z wykonaniem niniejszej Umowy. W szczególności Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za:
- 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 niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
- Administrator Zabezpieczeń odpowiada wobec Emitenta za szkody powstałe z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy Poręczenia zawartej w wykonaniu niniejszej Umowy.
- 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 (celem uniknięcia wątpliwości - z wyłączeniem kosztów, o których mowa w pkt 7 poniżej);
  - b) w drugiej kolejności: na zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności; oraz
  - c) w trzeciej kolejności: na zapłatę ewentualnej nadwyżki odpowiednio Emitentowi lub Poręczycielowi w postaci pieniędzy.

## 6. WYNAGRODZENIE I WYDATKI

- 6.1 Emitent zapłaci Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenie w wysokości PLN 5.000 (słownie: pięć tysięcy złotych) netto za każdy pełny rok kalendarzowy pełnienia funkcji przewidzianych Umową w odniesieniu do każdej serii Obligacji, ale nie więcej niż PLN 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) netto za Program.
- 6.2 Wynagrodzenie będzie płatne przez Emitenta po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, w którym Administrator Zabezpieczeń pełnił funkcje przewidziane Umową w odniesieniu do każdej serii Obligacji, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń pełnił swoje funkcje jedynie przez część danego roku kalendarzowego, wynagrodzenie płatne przez Emitenta za ten rok kalendarzowy będzie równe iloczynowi  $1/12$  wynagrodzenia, o którym mowa w par. 6.1 powyżej oraz liczby miesięcy w danym roku kalendarzowym, w których Administrator Zabezpieczeń pełnił swoją funkcję. Wynagrodzenie będzie płatne przez Emitenta przelewem w ciągu 14 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionych faktur VAT (lub innych właściwych dokumentów) przez Administratora Zabezpieczeń na rachunek bankowy wskazany w fakturze VAT (lub innym właściwym dokumencie).
- 6.3 Do kwoty należnego wynagrodzenia zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), o ile będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 6.4 Emitent zwróci Administratorowi Zabezpieczeń udokumentowane koszty (w tym koszty doradców) poniesione przez Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonaniem Umowy, w tym dochodzenia zaspokojenia z Umowy Poręczenia lub innych zabezpieczeń, jeśli zostaną ustanowione.
- 6.5 W przypadku gdy wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń jego obowiązków będzie wiązało się z koniecznością poniesienia jakichkolwiek kosztów lub wydatków, Administrator Zabezpieczeń wykona swoje obowiązki dopiero po zabezpieczeniu przez Emitenta lub Obligatariuszy środków zapewniających pokrycie tych kosztów. 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 dotyczących Zabezpieczonych Wierzytelności („Szkoda”), Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie, kwotę równą poniesionej Szkodzie, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczeń bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Administratora Zabezpieczeń.
- 7.2 W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczeń będzie stroną jakiegokolwiek procesu związanego z wierzytelnościami przysługującymi z tytułu Obligacji i w razie niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia takiego procesu przysługiwałoby mu roszczenie wobec Emitenta, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o toczącym się procesie i wezwie Emitenta do wzięcia w nim udziału w terminie umożliwiającym Emitentowi przystąpienie do sporu po stronie Administratora Zabezpieczeń aż do zamknięcia sprawy w drugiej instancji.
- 7.3 Zobowiązanie Emitenta w stosunku do Administratora Zabezpieczeń zawarte powyżej pozostanie w mocy także po rozwiązaniu niniejszej Umowy, do czasu, w którym roszczenia, o których mowa w niniejszym pkt 7 wygasną lub zostaną w pełni zaspokojone.

## **8. UJAWNIENIE TREŚCI UMOWY**

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

## **9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 9.1 Umowa obowiązuje od daty jej zawarcia do chwili wygaśnięcia Umowy Poręczenia.
- 9.2 Rozwiązanie niniejszej Umowy w wyniku jej wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń następuje z chwilą zawarcia przez Emitenta umowy z nowym administratorem. Treść nowej umowy powinna zasadniczo odpowiadać treści niniejszej Umowy.
- 9.3 Rozwiązanie niniejszej umowy w wyniku jej wypowiedzenia przez Emitenta następuje z chwilą zawarcia przez Emitenta umowy z nowym administratorem zabezpieczeń związanych z Obligacjami. Do chwili rozwiązania Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił obowiązki wynikające z niniejszej Umowy. Treść nowej umowy powinna zasadniczo odpowiadać treści niniejszej Umowy. Emitent może wypowiedzieć Umowę jedynie w przypadku jej naruszenia przez Administratora Zabezpieczeń i pod warunkiem, że Administrator zabezpieczeń nie zaprzestanie jej naruszania w terminie 14 dni od otrzymania stosownego pisemnego wezwania wystosowanego przez Emitenta.



## 10. ZMIANY STRON

- 10.1 Bez uprzedniej zgody drugiej Strony, żadna ze Stron nie może dokonać przelewu swoich praw lub obowiązków wynikających z Umowy na inny podmiot.
- 10.2 W sytuacji gdy Administrator Zabezpieczeń nie będzie mógł dalej pełnić jakiejkolwiek funkcji przewidzianej Umową, lub pełnienie tej funkcji będzie znaczenie utrudnione, Emitent zobowiązuje się podjąć z Administratorem Zabezpieczeń rozmowy na temat znalezienia innego podmiotu, który podjąłby się pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do wykonywania swoich obowiązków do czasu 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 lub w formy elektronicznej zgodnie z art. 78<sup>1</sup> § 1 Kodeksu Cywilnego pod rygorem nieważności.
- 11.2 Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa ta nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy niniejszej Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.

## 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-nasilowska@ghelamco.com,

(b) Administrator Zabezpieczeń

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

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

### **13. JĘZYK I EGZEMPLARZE**

- 13.1 Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim.
- 13.2 Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) egzemplarzach, 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**

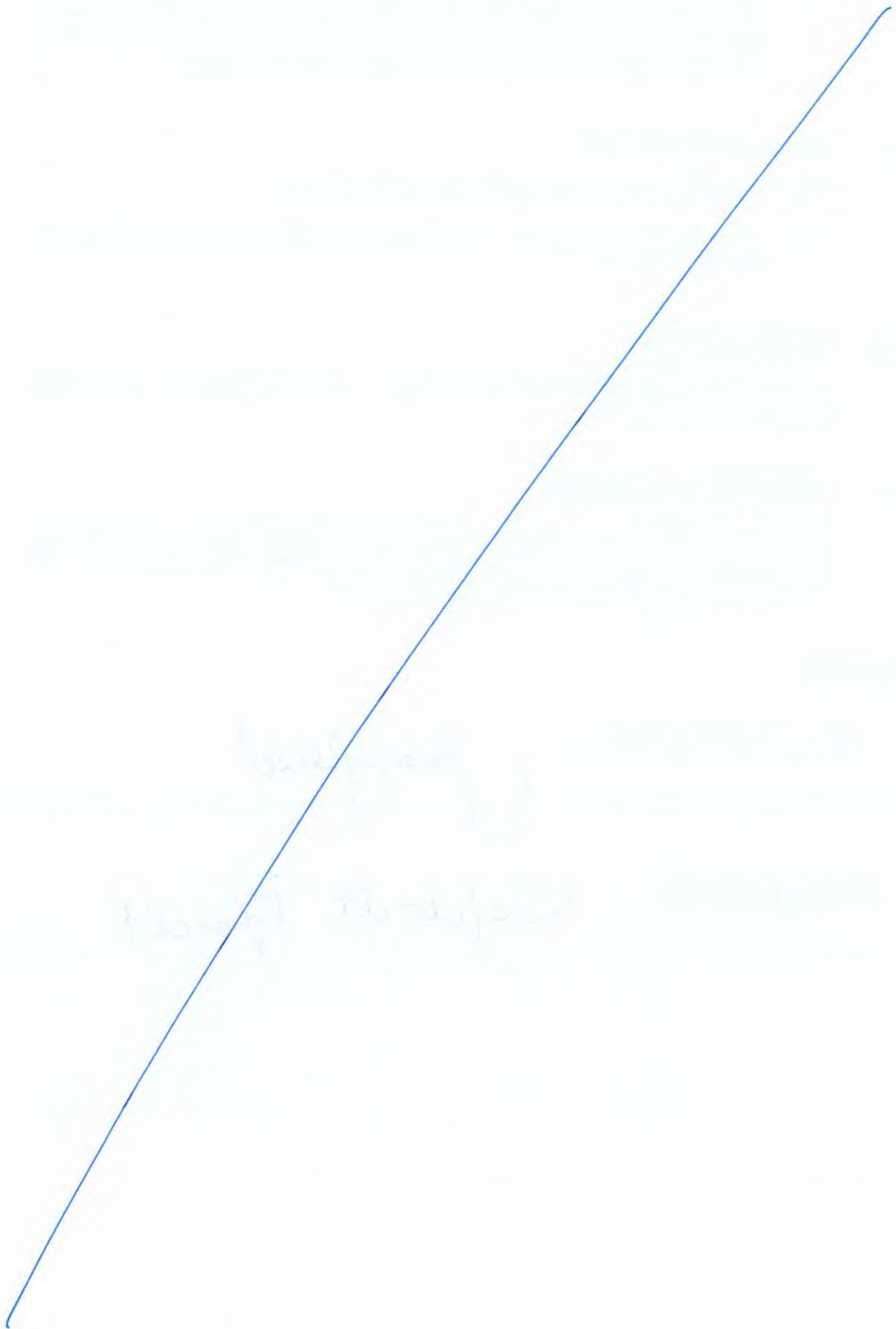
**GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.**



**WOJCIECH PFADT**







## **Załącznik 7. Definicje i objaśnienia skrótów do Noty Informacyjnej Serii PZ8**

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

„Agent” lub „Agent Kalkulacyjny” oznacza Dom Inwestycyjny Varso Sp. z o.o.;

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

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

„CIT” oznacza podatek dochodowy od osób prawnych;

„Dzień Emisji” oznacza 17 lipca 2024 r.;

„Dzień Wykupu” oznacza 17 lipca 2028 r.;

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

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

„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej” oznacza, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 3.7.9 Warunków Emisji, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa;

„Dzień Ustalenia Uprawnionych” oznacza trzeci 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, Przypadku Naruszenia Zobowiązań Emitenta lub innego zdarzenia upoważniającego Obligatariusza do złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, 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, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;

„Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, w którym Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji;

„EUR” oznacza walutę euro;

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

„Grupa Ghelamco” oznacza spółkę prawa belgijskiego Ghelamco Group NV (poprzednio: Ghelamco Group Comm. VA) oraz podmioty, w stosunku do których spółka prawa belgijskiego Ghelamco Group NV (poprzednio: Ghelamco Group Comm. VA) jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH;

„Grupa Gwaranta” oznacza Gwaranta oraz podmioty, w stosunku do których Gwarant jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH;

„Gwarant” oznacza: (i) spółkę Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze (lub w innym kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty), lub (ii) inny podmiot z Grupy Ghelamco z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Granbero Holdings Limited i który ustanowi Poręczenie zgodnie z pkt 2.4.4 Warunków Emisji, lub (iii) podmiot przejmujący albo nowo zawiązaną spółkę, o których mowa w pkt 2.4.5 Warunków Emisji;

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

„Istotny Podmiot Zależny” oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, Podmiot Zależny Gwaranta, którego wartość aktywów stanowi więcej niż 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta;

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

„KNF” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;

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

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

„Kwota do Zapłaty” oznacza wyrażoną w PLN kwotę równą 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 obliczaną w sposób określony w punkcie 3.6 Warunków Emisji;

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

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

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

„Należność Główna” ma znaczenie nadane w punkcie 2.2 Warunków Emisji i równa jest wartości nominalnej Obligacji;

„Nota Informacyjna” oznacza niniejszą notę informacyjną;

„Obligacje” oznaczają obligacje serii PZ8 emitowane w ramach XIII Programu Emisji Obligacji oraz na podstawie Warunków Emisji;

„Obligatariusz” oznacza osobę, której przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim rachunku;

„Okres Odsetkowy” oznacza okres od 17 lipca 2024 r. (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 17 stycznia 2025 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), zgodnie z punktem 3.2 Warunków Emisji;

„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 (przy czym poręczenie Granbero Holdings Limited udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 21 czerwca 2024 r. pomiędzy Granbero Holdings Limited, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy obligacji emitowanych w ramach Programu, w tym Obligacji) na warunkach określonych w pkt 2.4 Warunków Emisji, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji należne Obligatariuszom w oparciu o umowę poręczenia pomiędzy Gwarantem, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy obligacji emitowanych w ramach Programu (w tym Obligacji);

„Prawo Restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne;

„Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe;

„Projekt Inwestycyjny” oznacza dowolny projekt budowlany lub infrastrukturalny (w szczególności biurowy, biurowo-magazynowy, biurowo-usługowy, usługowy lub mieszkaniowy, nie wyłączając projektów handlowych lub hotelowych) o charakterze komercyjnym realizowany przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe w Polsce. Dla uniknięcia wątpliwości (i) jeden Projekt Inwestycyjny może być realizowany przez więcej niż jedną Spółkę Projektową, oraz (ii) przez Projekt Inwestycyjny rozumie się również Zielone Projekty;

„Przypadek Naruszenia Zobowiązań z Obligacji” oznacza przypadek określony w pkt. 8 Warunków Emisji;

„Przypadek Naruszenia Warunków Emisji” oznacza przypadek określony w pkt. 10 Warunków Emisji;

„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” oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności Regulamin KDPW, Szczegółowe zasady działania KDPW oraz uchwały i decyzje organów KDPW;

„Regulamin ASO GPW” oznacza regulamin ASO GPW;

„Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych” oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

„Rozporządzenie Prospektowe” oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;

„Spółka Projektowa” oznacza Podmiot Zależny Gwaranta realizujący lub mający realizować Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, który (i) posiada nieruchomość, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, lub (ii) zamierza nabyć dowolne prawo związane z nieruchomością (w tym również na podstawie umowy warunkowej lub przedwstępnej), na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, przy czym nabycie to nastąpi najpóźniej w terminie 90 dni od daty przekazania Spółce Projektowej jakichkolwiek środków finansowych przez Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości, jedna Spółka Projektowa może realizować więcej niż jeden Projekt Inwestycyjny;

„Stopa Bazowa” oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z pkt 3.7 Warunków Emisji;

„Stopa Procentowa” oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami pkt 3.7 Warunki Emisji, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek;

„Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

„Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

„Warunki Emisji” oznaczają warunki emisji Obligacji wyemitowanych przez Emitenta w Dniu Emisji, których dotyczy Nota Informacyjna;

„Program”, „Program Emisji” lub „XIII Program Emisji Obligacji” oznacza program emisji obligacji polegający na emitowaniu przez Emitenta obligacji w jednej lub kilku seriach stosownie do postanowień umowy programowej zawartej w dniu 21 czerwca 2024 r. oraz na podstawie stosownych uchwał Emitenta, maksymalnie przez okres 3 lat, każdorazowo do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nieprzekraczającej



kwoty 100.000.000 euro. W przypadku obligacji denominowanych w EUR, obliczanie maksymalnej wartości XIII Programu Emisji Obligacji następować będzie przy wykorzystaniu średniego kursu wymiany publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień podpisania przez osoby uprawnione do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta Warunków Emisji Obligacji danej Serii Obligacji denominowanych w PLN. Emitent może wydłużyć okres trwania XIII Programu Emisji Obligacji oraz zwiększyć jego maksymalną wartość na mocy stosownych uchwał oraz aneksu do Umowy Programowej;

„Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz zasadami określonymi w załączniku 1 do Warunków Emisji.

„Zielony Projekt” oznacza projekt lub przedsięwzięcie kwalifikujące się do finansowania lub refinansowania zgodnie z Green Bond Framework, realizowane przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe w Polsce, polegające w szczególności na:

- A. rozwoju lub budowie projektów budowlanych o charakterze biurowym posiadających, lub zaprojektowanych aby uzyskać, następujące certyfikaty:
  - a) BREEAM  $\geq$  "Excellent" wraz z WELL  $\geq$  "Gold" wraz z:
    - (i) Green Building Standard z minimum 20% poprawą wydajności energetycznej w stosunku do budynków referencyjnych
    - (ii) DGNB  $\geq$  "Gold"albo
  - b) LEED  $\geq$  "Gold" wraz z WELL  $\geq$  "Gold" wraz z:
    - (i) Green Building Standard z minimum 20% poprawą wydajności energetycznej w stosunku do budynków referencyjnych
    - (ii) DGNB  $\geq$  "Gold";
- B. rozwoju lub budowie projektów budowlanych o charakterze mieszkaniowym lub przeznaczonych pod najem instytucjonalny (PRS), albo nabywaniu takich budynków (lub ich części) w celu ich rewitalizacji i przebudowy:
  - a) budynki mieszkalne wybudowane po 31 grudnia 2020 r. (uznawane za nowe budynki), spełniające warunek 10% redukcji zapotrzebowania na energię pierwotną (Primary Energy Demand, PED) w stosunku do standardu dla budynków o niemal zerowym zużyciu energii (Nearly-Zero Energy Building, NZEB) w Polsce, na podstawie Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Energy Performance of Buildings, EPBD), wdrożonej na mocy Warunków Technicznych 2021;
  - b) wyremontowane istniejące budynki mieszkalne z redukcją zapotrzebowania na energię pierwotną (Primary Energy Demand, PED) o co najmniej 30% w stosunku do charakterystyki energetycznej budynku przed renowacją;
  - c) wyremontowane istniejące budynki lub renowacje mające na celu spełnienie optymalnych pod względem kosztów minimalnych wymagań dotyczących charakterystyki energetycznej zgodnie z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Energy Performance of Buildings, EPBD);

- d) budynki mieszkalne spełniające w roku ich wzniesienia warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ("**Warunki Techniczne 2017**") lub nowsze automatycznie uznawane są za nadające się do finansowania lub refinansowania z zielonych obligacji, jeżeli połowa okresu zapadalności obligacji przypada nie później niż 2025, w oparciu o kryteria dla budynków niskoemisyjnych przygotowane przez Climate Bonds Initiative ("**CBI**"), w zgodności z ustalonym przez CBI pośrednikiem (proxy) dla rynku mieszkaniowego w Polsce; wymagane warunki techniczne mogą ulec zmianie, w zależności od roku emisji obligacji i okresu zapadalności obligacji, ponadto obowiązkowe jest przestrzeganie ustalonych liniowych trajektorii zeroemisyjnych 2050 dla domów jednorodzinnych lub wielorodzinnych zgodnie z kryteriami CBI dotyczącymi budynki niskoemisyjnych;
  - e) budynki mieszkalne ze Świadectwem Charakterystyki Energetycznej wskazującym na Warunki Techniczne 2017 lub nowsze, w zależności od roku emisji obligacji i okresu zapadalności obligacji, w oparciu o kryteria CBI dotyczące budynków niskoemisyjnych, w zgodności z ustalonym przez CBI pośrednikiem (proxy) dla rynku mieszkaniowego w Polsce;
  - f) wyremontowane istniejące budynki mieszkalne z redukcją zapotrzebowania na energię pierwotną (Primary Energy Demand, PED) o co najmniej 30%, na podstawie danych ze Świadectwa Charakterystyki Energetycznej przed i po modernizacji, w zależności od każdorazowego okresu zapadalności obligacji;
- C. finansowaniu i/lub refinansowaniu projektów, inwestycji oraz wydatków na odnawialne źródła energii takich jak farmy słoneczne i wiatrowe (offshore), instalacje i/lub urządzenia (docelowo neutralne energetycznie budynki).

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