250.000.000 PLN

Program Emisji Obligacji

Ghelamco Invest sp. z o.o.

(spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000185773)

zabezpieczonych poręczeniem

Granbero Holdings Limited

(spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Limassol, przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr, zarejestrowana w cypryjskim rejestrze handlowym pod numerem 183542)

Niniejszy prospekt emisyjny podstawowy („**Prospekt**") został sporządzony w związku z: (i) ofertami publicznymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 2.500.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 PLN każda („**Obligacje**") spółki Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Ghelamco Invest**" lub „**Emitent**"), zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited („**Gwarant**"), emitowanych w ramach programu emisji na podstawie uchwały wspólnika Emitenta oraz uchwały zarządu Emitenta, z dnia 7 marca 2014 roku, w sprawie: emisji Obligacji emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 250.000.000,00 PLN („**II Publiczny Program Emisji**", „**Program**"), oraz (ii) w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do 2.500.000 Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot.

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt podstawowy papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym w ramach programu emisji, w rozumieniu art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie, art. 5 ust. 4 Dyrektywy Prospektowej oraz art. 22 ust. 6 Rozporządzenia o Prospekcie.

Obligacje w ramach II Publicznego Programu Emisji będą emitowane i oferowane w seriach w okresie 12 miesięcy od Dnia Prospektu.

Na Dzień Prospektu Obligacje Emitenta nie były i nie są przedmiotem obrotu na żadnym rynku regulowanym. Obligacje Emitenta wyemitowane przed datą niniejszego Prospektu są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited, jedynego wspólnika Emitenta. Obligacje będą zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent może, o ile będzie to wskazane w Warunkach Emisji, występować z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW lub BondSpot.

Inwestowanie w Obligacje łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze nieudziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta oraz Grupy Gwaranta, a także z otoczeniem, w którym prowadzą oni działalność. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w Części II Prospektu „Czynniki ryzyka".

Oferty Obligacji w ramach II Publicznego Programu Emisji będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ani Prospekt, ani Obligacje nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakiemukolwiek organowi regulacyjnemu w jakiejkolwiek jurysdykcji poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE NA PODSTAWIE AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

Prospekt zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html).

Oferujący

UniCredit CAIB Poland S.A.

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 13 listopada 2014 r. („**Dzień Prospektu**").

Data publikacji prospektu: 18 listopada 2014 r.

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ I. PODSUMOWANIE 7

CZĘŚĆ II. CZYNNIKI RYZYKA 38

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ I OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA EMITENT I GWARANT 38

1.1 Ryzyko związane z istnieniem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia 38

1.2 Ryzyko trudności dochodzenia roszczeń wobec Emitenta 38

1.3 Ryzyko związane z inwestycjami Emitenta, sposobem zabezpieczenia udzielanych pożyczek i obejmowanych przez Emitenta obligacji spółek z Grupy Gwaranta 39

1.4 Ryzyko braku możliwości realizacji zobowiązania z umowy poręczenia 39

1.5 Ryzyko trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta 39

1.6 Ryzyko związane z zakresem i charakterem zabezpieczenia 39

1.7 Ryzyko płynności 40

1.8 Ryzyko naruszenia wskaźników finansowych 40

1.9 Ryzyko niewłaściwej wyceny nabywanych nieruchomości 40

1.10 Ryzyko towarzyszące realizacji projektów Grupy Gwaranta 41

1.11 Ryzyko związane z sezonowością robót budowlanych 41

1.12 Ryzyko związane z istotną zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych 41

1.13 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną 42

1.14 Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych 42

1.15 Ryzyko nieosiągnięcia celów strategicznych 42

1.16 Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje zarządcze i kierownicze 43

1.17 Ryzyko związane z umowami najmu 43

1.18 Ryzyko braku możliwości refinansowania 43

1.19 Wartość łącznego zadłużenia Emitenta z tytułu Obligacji oraz kredytów może się zwiększać 44

1.20 Ryzyko kosztów związanych z regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska 44

1.21 Ryzyko wad prawnych nieruchomości 44

1.22 Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne 44

1.23 Ryzyka związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców 45

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z FINANSAMI I OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA GWARANTA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ 45

2.1 Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną 45

2.2 Ryzyka związane z rynkiem nieruchomości 46

2.3 Ryzyko walutowe 46

2.4 Ryzyko ceny 46

2.5 Ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych i inflacją 46

2.6 Ryzyko niewypłacalności najemców 47

2.7 Ryzyko utraty kontroli nad aktywami Grupy Gwaranta oraz ryzyka związane z umowami kredytów ... 47
2.8 Ryzyka związane z brakiem stabilności systemu prawnego, w tym podatkowego ... 47
2.9 Ryzyko związane z brakiem stabilności systemu bankowego na Cyprze ... 48
2.10 Ryzyko dotyczące kwestionowania podstawy zwrotu VAT ... 48
3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OFERTĄ, DOPUSZCZENIEM DO OBROTU ORAZ OBLIGACJAMI ... 48
3.1 Emitent może odstąpić od przeprowadzenia Oferty lub Oferta może zostać zawieszona ... 48
3.2 Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie ... 49
3.3 Ryzyko wydłużenia terminu zapisów na Obligacje ... 50
3.4 Ryzyko wydłużenia terminu przydziału Obligacji ... 50
3.5 Ryzyko zwrotu wpłat na Obligacje ... 50
3.6 Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW ... 50
3.7 Ryzyko Zgromadzenia Obligatariuszy ... 51
3.8 Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy o Ofercie oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi ... 51
3.9 Ryzyka związane z obrotem obligacjami na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW ... 52
3.10 Ryzyka wynikające z charakteru papierów wartościowych-obligacji oraz innych czynników zewnętrznych ... 54
CZĘŚĆ III. DOKUMENT REJESTRACYJNY ... 57
1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ... 57
1.1 Emitent ... 57
1.2 Gwarant ... 58
1.3 Oferujący: UniCredit CAIB Poland S.A. ... 59
1.4 Doradca prawny Emitenta ... 60
1.5 Doradca prawny Oferującego ... 61
2. INFORMACJE O GRUPIE GHELAMCO ... 62
2.1 Opis Grupy Ghelamco oraz pozycja Emitenta w Grupie Ghelamco ... 62
2.2 Zależność Emitenta od innych podmiotów z Grupy Ghelamco ... 64
2.3 Historia Grupy Ghelamco ... 64
3. BIEGLI REWIDENCI ... 65
3.1 Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów Emitenta i Gwaranta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (wraz z opisem przynależności do organizacji zawodowych) ... 65
3.2 Zmiany biegłych rewidentów ... 65
4. WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE ... 66
4.1 Wybrane informacje finansowe Emitenta ... 66
4.2 Wybrane informacje finansowe dla Gwaranta ... 71

5. CZYNNIKI RYZYKA 77

6. INFORMACJE O EMITENCIE I GWARANCIE 77

6.1 Informacje o Emitencie 77

6.2 Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta 78

6.3 Informacje o Gwarancie 95

6.4 Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Gwaranta 96

7. INWESTYCJE EMITENTA, GWARANTA I GRUPY GWARANTA 104

7.1 Opis głównych inwestycji Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta dokonanych od daty ostatnio opublikowanego sprawozdania finansowego Gwaranta i Emitenta 104

7.2 Informacje dotyczące głównych inwestycji Emitenta i Gwaranta w przyszłości, co do których jego organy zarządzające podjęły już wiążące zobowiązania 106

7.3 Informacje co do przewidywanych źródeł środków niezbędnych do realizacji zobowiązań, o których mowa w punkcie 7.2. 107

8. ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI 107

8.1 Zarys ogólny działalności Emitenta 107

8.2 Umorzenia obligacji 108

8.3 Zarys ogólny działalności Gwaranta 109

8.4 Opis głównych rynków, na których działa Gwarant i Grupa Gwaranta 109

8.5 Działalność Grupy Gwaranta 118

8.6 Proces realizacji projektów przez Grupę Gwaranta 120

8.7 Bank Ziemi – Nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości wykazane jako zapasy 122

8.8 Projekty w realizacji 127

8.9 Projekty zakończone, z pozwoleniem na użytkowanie, w procesie komercjalizacji i w procesie sprzedaży 138

8.10 Projekty zrealizowane oraz sprzedane przez grupę kapitałową w latach 2002-2006 140

8.11 Projekty zrealizowane oraz sprzedane w latach 2007-2014, tj. od powołania Granbero, obecnego udziałowca polskich Spółek Projektowych 149

8.12 Nagrody i certyfikaty 160

8.13 Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce 162

8.14 Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta i Gwaranta dotyczących ich pozycji konkurencyjnej 173

9. STRUKTURA ORGANIZACYJNA EMITENTA I GWARANTA 173

10. INFORMACJE O TENDENCJACH DOTYCZĄCYCH EMITENTA I GWARANTA 177

10.1 Tendencje związane z budownictwem komercyjnym 177

10.2 Tendencje związane z budownictwem indywidualnym 178

10.3 Tendencje mające wpływ na perspektywy Emitenta 178

11. PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE 178

12. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE i NADZORCZE 178

12.1 Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze Emitenta 178

12.2 Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze Gwaranta 181

13. PRAKTYKI ORGANU ADMINISTRUJĄCEGO, ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO 182

14. KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH 182

15. KONTROLA 183

15.1 Kontrola Emitenta. Gwarant jako podmiot posiadający i kontrolujący Emitenta 183

15.2 Kontrola Gwaranta 183

16. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA I GWARANTA, ICH SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT 183

16.1 Historyczne informacje finansowe Emitenta i Gwaranta oraz śródroczne informacje finansowe Emitenta i Gwaranta 183

16.2 Sprawozdania finansowe 184

16.3 Badanie historycznych rocznych informacji finansowych oraz przegląd śródrocznych informacji finansowych 184

16.4 Data najnowszych informacji finansowych 184

16.5 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta i Gwaranta 184

16.6 Postępowania sądowe i arbitrażowe Emitenta i Gwaranta 187

17. INFORMACJE DODATKOWE 187

17.1 Kapitał zakładowy 187

17.2 Umowa spółki 188

18. ISTOTNE UMOWY 188

19. INFORMACJE OSÓB TRZECICH ORAZ OŚWIADCZENIA EKSPERTÓW I OŚWIADCZENIE O ZAANGAŻOWANIU 188

19.1 Dane osoby, której oświadczenie lub raport zamieszczone zostały w Prospekcie 188

19.2 Potwierdzenie dotyczące rzetelnego przekazania danych pochodzących od osób trzecich 189

20. DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU 189

CZĘŚĆ IV. DOKUMENT OFERTOWY 190

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE 190

1.1 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych 190

1.2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych 190

2. CZYNNIKI RYZYKA 190

3. ISTOTNE INFORMACJE 190

3.1 Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę 190

3.2 Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych 191

4. INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU 191

4.1 Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu 192

4.2 Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe 193

4.3 Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych ... 193

4.4 Waluta emitowanych papierów wartościowych ... 193

4.5 Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych ... 193

4.6 Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw ... 193

4.7 Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek ... 195

4.8 Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty ... 197

4.9 Wskaźnik rentowności ... 198

4.10 Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych ... 199

4.11 Podstawa prawna emisji ... 199

4.12 Spodziewana data emisji ... 199

4.13 Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych ... 199

4.14 Opodatkowanie ... 200

5. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY ... 204

5.1 Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów ... 205

5.2 Zasady dystrybucji i przydziału ... 213

5.3 Cena ... 214

5.4 Plasowanie i gwarantowanie ... 214

6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU ... 215

6.1 Wskazanie czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych wraz z określeniem tych rynków ... 215

6.2 Wskazanie rynków regulowanych lub rynków równoważnych, na których, zgodnie z wiedzą Emitenta, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu ... 215

6.3 Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działań jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży oraz podstawowe warunki ich zobowiązań ... 216

7. INFORMACJE DODATKOWE ... 216

7.1 Opis zakresu działań doradców związanych z emisją ... 216

7.2 Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport ... 216

7.3 Dane dotyczące eksperta ... 216

7.4 Potwierdzenie dokładnego powtórzenia informacji uzyskanych od osób trzecich oraz uwzględnienia (w stopniu, w jakim Emitent jest tego świadomy oraz w jakim można to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osobę trzecią) wszelkich faktów mających wpływ na poprawność tych informacji, wraz z podaniem źródeł tych informacji ... 216

7.5 Ratingi kredytowe przyznane Emitentowi lub jej dłużnym papierom wartościowym na wniosek Emitenta lub we współpracy z Emitentem podczas procesu ratingowego. Krótkie wyjaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało wcześniej opublikowane przez podmiot przyznający rating 216

CZĘŚĆ V. DEFINICJE 217

CZĘŚĆ VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE 222

1. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA 222

2. SPRAWOZDANIA FINANSOWE GWARANTA 336

CZĘŚĆ VII. ZAŁĄCZNIKI 764

Załącznik 1 – UMOWA SPÓŁKI 765

Część I – UMOWA SPÓŁKI EMITENTA 765

Część II – UMOWA SPÓŁKI GWARANTA 774

Załącznik 2 – PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI 851

Załącznik 3 – WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW OFERTY DANEJ SERII WRAZ Z OSTATECZNYMI WARUNKAMI EMISJI DANEJ SERII 877

Załącznik 4 – UCHWAŁY EMITENTA W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI 884

CZĘŚĆ VIII. SPIS TABEL, WYKRESÓW I RYSUNKÓW 892

CZĘŚĆ I. PODSUMOWANIE

Dział A – Wstęp i ostrzeżenia

	Element	Wymogi informacyjne
Ostrzeżenia	A.1	Podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez Inwestora całości Prospektu. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, może mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w dane papiery wartościowe.
Zgody emitenta dotyczące wykorzystania Prospektu przez pośredników finansowych do celów odsprzedaży papierów wartościowych	A.2	Emitent wyraża zgodę na wykorzystanie Prospektu oraz przyjmuje odpowiedzialność za treść Prospektu również w odniesieniu do późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośrednika finansowego, który otrzymał zgodę na wykorzystanie Prospektu. Prospekt w Dniu Prospektu nie zawiera informacji o okresie obowiązywania poszczególnych Ofert, które będą dokonywane na jego podstawie, przy czym w każdym przypadku okres ważności Oferty, na czas której wyrażana jest zgoda na wykorzystanie Prospektu, o której mowa poniżej, nie przekroczy 12 miesięcy od Dnia Prospektu. Pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania w okresie obowiązywania każdej z Ofert przeprowadzanych na podstawie Prospektu, przy czym okres ten nie przekroczy 12 miesięcy od Dnia Prospektu. Pośrednicy finansowi mogą wykorzystywać Prospekt do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Zgoda na wykorzystanie przez pośredników finansowych Prospektu nie jest uzależniona od spełnienia przez pośredników finansowych żadnych dodatkowych warunków. **W chwili składania oferty pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty.** Wszelkie informacje dotyczące pośredników finansowych, którzy nie byli znani w momencie zatwierdzania prospektu emisyjnego podstawowego lub w momencie złożenia Ostatecznych Warunków Oferty, będą udostępnione do publicznej wiadomości na stronie internetowej http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html

Dział B – Emitent i Gwarant

	Element	Wymogi informacyjne
Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta	B.1	Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba, forma prawna emitenta oraz ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność	B.2	Siedziba: Warszawa Kraj siedziby: Polska Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ustawodawstwo: Kodeks Spółek Handlowych
Informacje o tendencjach mających wpływ na emitenta	B.4b	Poniższe tendencje rynkowe miały wpływ na wyniki operacyjne Emitenta i grupy kapitałowej, do której należy Emitent. Tendencje mające wpływ na działalność Emitenta i grupy kapitałowej, do której należy Emitent, odnoszą się do czynników makroekonomicznych. Rozwój polskiego rynku

	Element	Wymogi informacyjne
		nieruchomości będący konsekwencją przyśpieszenia tempa wzrostu gospodarczego, zwiększenia zagranicznych inwestycji bezpośrednich, umiejscawiania na terenie kraju siedzib oddziałów międzynarodowych korporacji, zmniejszenia stóp procentowych oraz rozwoju bankowości hipotecznej pozytywnie wpływa na działalność Emitenta i grupy kapitałowej, do której należy Emitent. Polski rynek deweloperski i wynajmu powierzchni komercyjnych posiada duży potencjał rozwojowy. Relatywnie niska dostępność – z perspektywy kraju – powierzchni biurowej oznacza duże możliwości dla branży wynajmu powierzchni komercyjnych i handlowych. Działalność Emitenta i grupy kapitałowej, do której należy Emitent, podlega różnym i do pewnego stopnia niezależnym cyklom koniunkturalnym. Branża deweloperska jest silnie uzależniona od ogólnej sytuacji gospodarczej i polityki w zakresie udzielania kredytów hipotecznych przez banki i z reguły jest bardzo wrażliwa na negatywne zjawiska oddziaływające na ekonomię. Wzrost inflacji, stopy bezrobocia, zmniejszenie inwestycji zagranicznych, ogólne spowolnienie wzrostu produktu krajowego brutto, jak również spowolnienie gospodarcze poza granicami kraju z reguły szybko przekłada się na spadek popytu na najem powierzchni biurowych i powoduje pogorszenie uwarunkowań gospodarczych prowadzenia działalności deweloperów. Poza powyżej określonymi czynnikami makroekonomicznymi, Emitentowi nie są znane żadne tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, które według wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta.
Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie	B.5	Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest podmiotem należącym do grupy kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest Ghelamco Group Comm. VA utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada oddział w Luksemburgu o nazwie Ghelamco Capital. Ghelamco Group Comm. VA posiada następujące podmioty zależne: • Granbero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr. Ghelamco Group Comm. VA posiada 100% udziałów; • I.R.C. NV (International Real Estate Construction NV), spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów. I.R.C. NV posiada podmioty zależne; • Safe Holding Belgium NV, spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów. Safe Holding Belgium NV posiada podmioty zależne; • Finaris SA (Finaris Technologies Avancees SA), spółkę utworzoną zgodnie z prawem Luksemburga, z siedzibą przy 10A Rue Henri M. Schnadt, L-2530 Luksemburg, Ghelamco Group Comm. VA posiada 100% udziałów. Granbero Holdings Limited posiada oddział Granbero Capital z siedzibą w Luksemburgu, przy Rue Henri M. Schnadt 10A, L-2530 Luksemburg i posiada następujące podmioty zależne: • Creditero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z prawem Cypru z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr; • Creditero Holdings Limited posiada: (i) spółkę zależną Bellona Bema 87 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka powstała z podziału spółki Bellona S.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa, oraz (ii) certyfikaty inwestycyjne w CC26 Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa; oraz następujące podmioty zależne utworzone zgodnie z prawem polskim: (1) Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Emitent nie posiada spółek zależnych; (2) Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (3) Expert Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (4) Industrial Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	Wymogi informacyjne
		(5) Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (6) Signal Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (7) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (8) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (9) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (10) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (11) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (12) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółki S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (13) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (14) Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (15) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (16) CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grójeckiej 5, 02-019 Warszawa, wraz z jego podmiotami zależnymi takimi jak: (A) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (B) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (C) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Axiom S.K.A. – dawniej Axiom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (D) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (E) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A. – dawniej Callista Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (F) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (G) Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (H) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dystryvest S.K.A. – dawniej Dystryvest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (I) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ekina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (J) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Esturia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (K) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A., dawniej Erato Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (L) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Innovation S.K.A., dawniej Innovation Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	Wymogi informacyjne
		(M) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (N) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A., dawniej Market Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (O) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (P) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mszczonów S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Q) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Office S.K.A., dawniej Office Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (R) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A., dawniej Pattina Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (S) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A., dawniej Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (T) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (U) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (V) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (W) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tarima S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (X) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; wraz z jej spółką zależną ACG 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Y) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Z) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A., dawniej Unique Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (AA) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Business Bud S.K.A., dawniej Business Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (BB) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (CC) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Capital S.K.A., dawniej Capital Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (DD) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Creative S.K.A., dawniej Creative Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (EE) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (FF) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pro Business S.K.A., dawniej Pro Business Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (GG) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	**Wymogi informacyjne**
		(HH) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (II) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (JJ) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Logistyka S.K.A., dawniej Bellona Logistyka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (KK) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bellona Grzybowska 77 S.K.A., dawniej Bellona Grzybowska 77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (LL) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (MM) Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Services S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (17) CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa, wraz z jego podmiotami zależnymi takimi jak: (A) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Eurema S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (B) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A., dawnej Excellent Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (C) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (D) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A., dawnej Kalea Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (E) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (F) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Primula S.K.A., dawnej Primula Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (G) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.K., dawnej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (H) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Qbik S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (I) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (J) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Woronicza S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (K) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zafina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (L) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A., dawniej Focus Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (M) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (N) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (O) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

<table>
<tr><th></th><th>Element</th><th>Wymogi informacyjne</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(P) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A., dawnej HQ Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
(Q) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., dawniej Eastern Europe Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
(R) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa.</td></tr>
<tr><td>Prognozy lub szacowanie zysków</td><td>B.9</td><td>Nie dotyczy. Emitent nie zamieścił w Prospekcie ani nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.</td></tr>
<tr><td>Opis charakteru zastrzeżeń biegłego rewidenta</td><td>B.10</td><td>Nie dotyczy. Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów o badanych historycznych informacjach finansowych nie zawierały zastrzeżeń.</td></tr>
<tr><td>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta</td><td>B.12</td><td>Wybrane dane finansowe: sprawozdanie z sytuacji finansowej Emitenta (w tys. PLN):
<table>
<tr><th></th><th>Stan na 31.12.2013</th><th>Stan na 31.12.2012</th><th>Stan na 01.01.2012</th></tr>
<tr><td>AKTYWA</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Aktywa trwałe</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</td><td>-</td><td>4</td><td>22</td></tr>
<tr><td>Pozostałe aktywa finansowe</td><td>203.344</td><td>325.829</td><td>162.383</td></tr>
<tr><td>Aktywa trwałe razem</td><td>203.344</td><td>325.833</td><td>162.405</td></tr>
<tr><td>Aktywa obrotowe</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</td><td>1</td><td>2</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Pozostałe aktywa finansowe</td><td>147.775</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Bieżące aktywa podatkowe</td><td>23</td><td>23</td><td>70</td></tr>
<tr><td>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</td><td>66.015</td><td>36.642</td><td>48.925</td></tr>
<tr><td>Aktywa obrotowe razem</td><td>213.814</td><td>36.667</td><td>48.995</td></tr>
<tr><td>Aktywa razem</td><td>417.158</td><td>362.500</td><td>211.400</td></tr>
<tr><td>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Kapitał własny</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Wyemitowany kapitał podstawowy</td><td>25.150</td><td>10.200</td><td>50</td></tr>
<tr><td>Kapitał rezerwowy</td><td>5.565</td><td>4.165</td><td>3.874</td></tr>
<tr><td>Zyski zatrzymane</td><td>4.961</td><td>2.682</td><td>2.942</td></tr>
<tr><td>Razem kapitał własny</td><td>35.676</td><td>17.047</td><td>6.866</td></tr>
<tr><td>Zobowiązania długoterminowe</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Długoterminowe obligacje</td><td>170.613</td><td>332.718</td><td>196.175</td></tr>
<tr><td>Rezerwa na podatek odroczony</td><td>871</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Zobowiązania długoterminowe razem</td><td>171.484</td><td>332.718</td><td>196.175</td></tr>
<tr><td>Zobowiązania krótkoterminowe</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</td><td>220</td><td>52</td><td>3</td></tr>
<tr><td>Krótkoterminowe obligacje</td><td>208.478</td><td>12.029</td><td>8 218</td></tr>
<tr><td>Rezerwy krótkoterminowe</td><td>1.300</td><td>654</td><td>138</td></tr>
<tr><td>Zobowiązania krótkoterminowe razem</td><td>209.998</td><td>12.735</td><td>8.359</td></tr>
<tr><td>Zobowiązania razem</td><td>381.482</td><td>345.453</td><td>204.534</td></tr>
<tr><td>Pasywa razem</td><td>417.158</td><td>362.500</td><td>211.400</td></tr>
</table>
Źródło: Zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok 2013</td></tr>
</table>

	Element	Wymogi informacyjne

Wybrane dane finansowe: sprawozdanie z sytuacji finansowej Emitenta (w tys. PLN):

	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.001	-
Pozostałe aktywa finansowe	310.107	203.344
Rozliczenie międzyokresowe czynne	650	
Aktywa trwałe razem	**311.758**	**203.344**
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	1
Pozostałe aktywa finansowe	122.980	147.775
Bieżące aktywa podatkowe	23	23
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46.169	66.015
Aktywa obrotowe razem	**169.177**	**213.814**
Aktywa razem	**480.935**	**417.158**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny		
Wyemitowany kapitał podstawowy	25.150	25.150
Kapitał rezerwowy	9.244	5.565
Zyski zatrzymane	3.834	4.961
Razem kapitał własny	**38.228**	**35.676**
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe obligacje	298.193	170.613
Rezerwa na podatek odroczony	-	871
Zobowiązania długoterminowe razem	**298.193**	**171.484**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1.399	220
Krótkoterminowe obligacje	139.041	208.478
Rezerwy krótkoterminowe	4.074	1.300
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**144.514**	**209.998**
Zobowiązania razem	**442.707**	**381.482**
Pasywa razem	**480.935**	**417.158**

Źródło: Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku

Wybrane dane finansowe: sprawozdanie z całkowitych dochodów Emitenta (w tys. PLN):

	Okres zakończony 31.12.2013	Okres zakończony 31.12.2012
Koszty zarządu	-533	-537
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-533	-537
Przychody finansowe	38.410	34.067
Koszty finansowe	(33.322)	(33.482)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4.555	48
Podatek dochodowy	-876	-17
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3.679	31
ZYSK (STRATA) NETTO	**3.679**	**31**
Pozostałe całkowite dochody netto	-	-
Pozostałe całkowite dochody netto razem	-	-
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	**3.679**	**31**

Źródło: Zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta

<table>
<tr><th></th><th>Element</th><th>Wymogi informacyjne</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Wybrane dane finansowe: sprawozdanie z całkowitych dochodów Emitenta (w tys. PLN):
<table>
<tr><th></th><th>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2014</th><th>Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2013</th></tr>
<tr><td>Koszty zarządu</td><td>-305</td><td>-231</td></tr>
<tr><td>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</td><td>-305</td><td>-231</td></tr>
<tr><td>Przychody finansowe</td><td>25.359</td><td>20.375</td></tr>
<tr><td>Koszty finansowe</td><td>-21.905</td><td>-17.461</td></tr>
<tr><td>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</td><td>3.149</td><td>2.683</td></tr>
<tr><td>Podatek dochodowy</td><td>-597</td><td>-510</td></tr>
<tr><td>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</td><td>2.552</td><td>2.173</td></tr>
<tr><td>ZYSK (STRATA) NETTO</td><td>2.552</td><td>2.173</td></tr>
<tr><td>Pozostałe całkowite dochody netto</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Pozostałe całkowite dochody netto razem</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</td><td>2.552</td><td>2.173</td></tr>
</table>
Źródło: Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku

Od czasu opublikowania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta, zbadanego przez biegłych rewidentów:
a) nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta;
b) nie nastąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.</td></tr>
<tr><td>Opis wydarzeń, mających istotne znaczenie dla oceny wypłacalności emitenta</td><td>B.13</td><td>Zdarzenia mające istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta:
– emisja obligacji serii C w dniu 19 kwietnia 2012 roku na kwotę 132.500.000 PLN, przy czym obecnie do wykupu pozostaje 558 sztuk za całkowitą kwotę 55.800.000 PLN;
– emisja obligacji serii D w dniu 3 sierpnia 2012 roku na kwotę 4.600.000 PLN, przy czym obecnie do wykupu pozostają 32 sztuki za całkowitą kwotę 3.200.000 PLN;
– emisja obligacji serii E w dniu 12 lipca 2013 roku na kwotę 20.000.000 PLN;
– emisja obligacji serii F w dniu 14 sierpnia 2013 roku na kwotę 9.200.000 PLN;
– emisja obligacji serii G w dniu 14 listopada 2013 roku na kwotę 6.530.000 PLN;
– emisja obligacji serii H w dniu 25 kwietnia 2014 roku na kwotę 27.170.000 PLN;
– emisja obligacji serii I w dniu 9 lipca 2014 roku na kwotę 30.000.000 PLN;
– emisja obligacji serii J w dniu 4 lipca 2014 roku na kwotę 30.000.000 PLN;
– emisja obligacji serii K w dniu 16 lipca 2014 roku na kwotę 11.240.000 PLN;
– emisja obligacji serii PA w dniu 29 stycznia 2014 roku na kwotę 114.520.000 PLN;
– emisja obligacji serii PB w dniu 11 kwietnia 2014 roku na kwotę 120.360.000 PLN;
– emisja obligacji serii PC w dniu 15 lipca 2014 roku na kwotę 30.800.000 PLN;
– emisja obligacji serii PD w dniu 26 sierpnia 2014 roku na kwotę 37.780.000 PLN;
– emisja obligacji serii EA w dniu 30 września 2014 roku na kwotę 6.320.000 EUR.</td></tr>
<tr><td>Zależność emitenta od innych podmiotów grupy, do której należy emitent</td><td>B.14</td><td>Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest podmiotem należącym do grupy kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest Ghelamco Group Comm. VA utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada oddział w Luksemburgu o nazwie Ghelamco Capital.

Ghelamco Group Comm. VA posiada następujące podmioty zależne:
• Granbero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr. Ghelamco Group Comm. VA posiada 100% udziałów;
• I.R.C. NV (International Real Estate Construction NV), spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów. I.R.C. NV posiada podmioty zależne;</td></tr>
</table>

	Element	Wymogi informacyjne
		• Safe Holding Belgium NV, spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów. Safe Holding Belgium NV posiada podmioty zależne; • Finaris SA (Finaris Technologies Avancees SA), spółkę utworzoną zgodnie z prawem Luksemburga, z siedzibą przy 10A Rue Henri M. Schnadt, L-2530 Luksemburg, Ghelamco Group Comm. Va posiada 100% udziałów. Granbero Holdings Limited posiada oddział Granbero Capital z siedzibą w Luksemburgu, przy Rue Henri M. Schnadt 10A, L-2530 Luksemburg i posiada następujące podmioty zależne: • Creditero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z prawem Cypru z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr; • Creditero Holdings Limited posiada: (i) spółkę zależną Bellona Bema 87 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka powstała z podziału spółki Bellona S.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa, oraz (ii) certyfikaty inwestycyjne w CC26 Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa; oraz następujące podmioty zależne utworzone zgodnie z prawem polskim: (1) Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; jako podmiot bezpośrednio zależny od Granbero Holdings Limited, w którym Granbero Holdings Limited posiada 100% udziałów; Emitent nie posiada spółek zależnych; (2) Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (3) Expert Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (4) Industrial Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (5) Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (6) Signal Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (7) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (8) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (9) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (10) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (11) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (12) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółki S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (13) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (14) Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (15) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (16) CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grójeckiej 5, 02-019 Warszawa, wraz z jego podmiotami zależnymi takimi jak: (A) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (B) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	Wymogi informacyjne
		(C) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Axiom S.K.A., dawniej Axiom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (D) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (E) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A., dawniej Callista Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (F) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (G) Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (H) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dystryvest S.K.A., dawniej Dystryvest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (I) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ekina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (J) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Esturia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (K) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A., dawniej Erato Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (L) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Innovation S.K.A., dawniej Innovation Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (M) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (N) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A., dawniej Market Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (O) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (P) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mszczonów S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Q) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Office S.K.A., dawniej Office Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (R) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A., dawniej Pattina Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (S) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A., dawniej Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (T) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (U) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (V) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (W) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tarima S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (X) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; wraz z jej spółką zależną ACG 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	Wymogi informacyjne
		(Y) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Z) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A., dawniej Unique Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (AA) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Business Bud S.K.A., dawniej Business Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (BB) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (CC) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Capital S.K.A., dawniej Capital Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (DD) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Creative S.K.A., dawniej Creative Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (EE) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (FF) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pro Business S.K.A., dawniej Pro Business Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (GG) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (HH) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (II) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (JJ) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Logistyka S.K.A., dawniej Bellona Logistyka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (KK) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bellona Grzybowska 77 S.K.A., dawniej Bellona Grzybowska 77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (LL) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (MM) Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Services S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (17) CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa, wraz z jego podmiotami zależnymi takimi jak: (A) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Eurema S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (B) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A., dawnej Excellent Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (C) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (D) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A., dawnej Kalea Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (E) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (F) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Primula S.K.A., dawnej Primula Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	Wymogi informacyjne
		(G) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.K., dawnej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (H) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Qbik S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (I) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (J) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Woronicza S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (K) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zafina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (L) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A., dawniej Focus Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (M) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (N) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (O) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (P) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A., dawnej HQ Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;, wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Q) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., dawniej Eastern Europe Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (R) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa.
Opis podstawowej działalności emitenta	B.15	Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia wyłącznie w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystania tych środków na: (i) finansowanie kosztów emisji obligacji, (ii) zabezpieczenie płatności kwoty odsetek, (iii) finansowanie lub refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości gruntowych, (iv) finansowanie lub refinansowanie kosztów przeprowadzenia projektów budowlanych i inżynieryjnych, (v) zapewnienie alternatywnego finansowania projektów w sektorze nieruchomości, (vi) wsparcie finansowe ewentualnych przejęć innych podmiotów działających w sektorze nieruchomości, (vii) finansowanie poniesienia dodatkowych kosztów na zwiększenie wartości istniejących projektów należących do podmiotów zależnych od Granbero Holdings Limited w Polsce, (viii) spłatę pożyczek udzielonych podmiotom zależnym od Granbero Holdings Limited, (ix) spłatę dotychczasowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta i podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej, do której należy Emitent, (x) dalsze finansowanie, które zostanie udzielone podmiotom wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Emitent.
W zakresie, w jakim jest to znane emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli	B.16	Emitent jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Granbero Holdings Limited, spółkę założoną zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr. Granbero Holdings Limited posiada 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta. Granbero Holdings Limited posiada 100% udziałów Emitenta. Kontrola sprawowana przez Granbero Holdings Limited ma charakter kapitałowy.

	Element	Wymogi informacyjne
Ratingi kredytowe przyznane emitentowi lub jego instrumentom dłużnym na wniosek emitenta	B.17	Nie dotyczy. Emitent nie występował o przyznanie ratingu. Instrumenty dłużne Emitenta nie są objęte ratingiem.
Opis charakteru i zakresu zabezpieczenia	B.18	Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited. Poręczenie będzie zabezpieczać wierzytelności przysługujące posiadaczom obligacji wynikające z wartości nominalnej obligacji oraz należnych odsetek.
Prawna (statutowa) i handlowa nazwa gwaranta	B.19 B.1	Granbero Holdings Limited.
Siedziba, forma prawna gwaranta oraz ustawodawstwo, zgodnie z którym gwarant prowadzi swoją działalność	B.19 B.2	Siedziba: Limassol Kraj siedziby: Cypr Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ustawodawstwo: Ustawa o spółkach kapitałowych, rozdział 113
Informacje o tendencjach mających wpływ na gwaranta	B.19 B.4b	Poniższe tendencje rynkowe miały wpływ na wyniki operacyjne Granbero Holdings Limited i grupy kapitałowej, do której należy Granbero Holdings Limited. Tendencje mające wpływ na działalność Granbero Holdings Limited i grupy kapitałowej, do której należy Granbero Holdings Limited, odnoszą się do czynników makroekonomicznych. Rozwój polskiego rynku nieruchomości będący konsekwencją przyśpieszenia tempa wzrostu gospodarczego, zwiększenia zagranicznych inwestycji bezpośrednich, umiejscawiania na terenie kraju siedzib oddziałów międzynarodowych korporacji, zmniejszenia stóp procentowych oraz rozwoju bankowości hipotecznej pozytywnie wpływa na działalność Granbero Holdings Limited i jego grupy kapitałowej. Polski rynek deweloperski i wynajmu powierzchni komercyjnych posiada duży potencjał rozwojowy. Relatywnie niska dostępność – z perspektywy kraju – powierzchni biurowej oznacza duże możliwości dla branży wynajmu powierzchni komercyjnych i handlowych. Działalność Granbero Holdings Limited i grupy kapitałowej, do której należy Granbero Holdings Limited, podlega różnym i do pewnego stopnia niezależnym cyklom koniunkturalnym. Branża deweloperska jest silnie uzależniona od ogólnej sytuacji gospodarczej i polityki w zakresie udzielania kredytów hipotecznych przez banki i z reguły jest bardzo wrażliwa na negatywne zjawiska oddziaływające na ekonomię. Wzrost inflacji, stopy bezrobocia, zmniejszenie inwestycji zagranicznych, ogólne spowolnienie wzrostu produktu krajowego brutto, jak również spowolnienie gospodarcze poza granicami kraju z reguły szybko przekłada się na spadek popytu na najem powierzchni biurowych i powoduje pogorszenie uwarunkowań gospodarczych prowadzenia działalności deweloperów. Poza powyżej określonymi czynnikami makroekonomicznymi, Granbero Holdings Limited nie są znane żadne tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, które według wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Granbero Holdings Limited.
Opis grupy kapitałowej gwaranta oraz miejsca gwaranta w tej grupie	B.19 B.5	Granbero Holdings Limited jest podmiotem należącym do grupy kapitałowej, w której podmiotem kontrolującym jest Ghelamco Group Comm. VA utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada oddział w Luksemburgu o nazwie Ghelamco Capital. Ghelamco Group Comm. VA posiada udziały i kontroluje następujące podmioty: Granbero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr. Ghelamco Group Comm. VA posiada 100% udziałów; I.R.C. NV (International Real Estate Construction NV), spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów. I.R.C. NV posiada podmioty zależne;

	Element	Wymogi informacyjne
		Safe Holding Belgium NV, spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów. Safe Holding Belgium NV posiada podmioty zależne; Finaris SA (Finaris Technologies Avancees SA), spółkę utworzoną zgodnie z prawem Luksemburga, z siedzibą przy 10A Rue Henri M. Schnadt; L-2530 Luksemburg, w którym Ghelamco Group Comm. VA posiada 100% udziałów. Granbero Holdings Limited posiada oddział Granbero Capital z siedzibą w Luksemburgu, przy Rue Henri M. Schnadt 10A, L-2530 Luksemburg i kontroluje następujące podmioty: - Creditero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z prawem Cypru z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr. Creditero Holdings Limited posiada: (i) spółkę zależną Bellona Bema 87 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka powstała z podziału Bellona S.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; oraz (ii) certyfikaty inwestycyjne w CC26 Fundusz u Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa, a także następujące podmioty zależne utworzone zgodnie z prawem polskim: (1) Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; jako podmiot bezpośrednio zależny od Granbero Holdings Limited, w którym Granbero Holdings Limited posiada 100% udziałów; Emitent nie posiada spółek zależnych. (2) Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (3) Expert Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (4) Industrial Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (5) Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (6) Signal Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (7) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (8) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (9) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (10) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (11) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (12) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółki S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (13) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (14) Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (15) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (16) CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grójeckiej 5, 02-019 Warszawa, wraz z jego podmiotami zależnymi takimi jak:

	Element	Wymogi informacyjne
		(A) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (B) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (C) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Axiom S.K.A., dawniej Axiom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (D) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (E) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A., dawniej Callista Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (F) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (G) Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (H) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dystryvest S.K.A., dawniej Dystryvest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (I) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ekina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (J) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Esturia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (K) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A., dawniej Erato Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (L) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Innovation S.K.A., dawniej Innovation Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (M) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (N) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A., dawniej Market Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (O) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (P) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mszczonów S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Q) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Office S.K.A., dawniej Office Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (R) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A., dawniej Pattina Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (S) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A., dawniej Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (T) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	Wymogi informacyjne
		(U) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (V) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (W) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tarima S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (X) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;, wraz z jej spółką zależną ACG 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Y) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Z) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A. dawniej Unique Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (AA) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Business Bud S.K.A., dawniej Business Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (BB) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (CC) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Capital S.K.A., dawniej Capital Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (DD) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Creative S.K.A., dawniej Creative Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (EE) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (FF) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pro Business S.K.A., dawniej Pro Business Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (GG) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (HH) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (II) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (JJ) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Logistyka S.K.A., dawniej Bellona Logistyka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (KK) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bellona Grzybowska 77 S.K.A., dawniej Bellona Grzybowska 77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (LL) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (MM) Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Services S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (17) CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa, wraz z jego podmiotami zależnymi takimi jak:

	Element	Wymogi informacyjne
		(A) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Eurema S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (B) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A., dawnej Excellent Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (C) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (D) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A., dawnej Kalea Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (E) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (F) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Primula S.K.A., dawnej Primula Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (G) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.K., dawnej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (H) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Qbik S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (I) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (J) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Woronicza S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (K) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zafina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (L) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A., dawniej Focus Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (M) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (N) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (O) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (P) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A., dawnej HQ Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Q) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., dawniej Eastern Europe Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (R) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa.
Prognozy lub szacowanie zysków	B.19 B.9	Nie dotyczy. Granbero Holdings Limited nie zamieścił w Prospekcie ani nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.
Opis charakteru zastrzeżeń biegłego rewidenta	B.19 B.10	Nie dotyczy. Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów o badanych historycznych informacjach finansowych nie zawierały zastrzeżeń.

	Element	Wymogi informacyjne
Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące gwaranta	B.19 B.12	Wybrane dane finansowe: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Gwaranta (w tys. EUR):

	31.12.2013	31.12.2012
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	480.765	603.048
Rzeczowe aktywa trwałe	22	0
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	268.232	227.204
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	73	374
Pozostałe aktywa finansowe	2.451	429
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	471	705
Aktywa trwałe razem	**752.014**	**831.760**
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	66.547	77.550
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	80.812	59.999
Bieżące aktywa podatkowe	0	23
Instrumenty pochodne	1.842	1.922
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38.808	20.896
Aktywa obrotowe razem	**188.009**	**160.390**
AKTYWA RAZEM	**940.023**	**992.150**
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy		
Kapitał zakładowy	10	10
CTA	7.215	1.729
Zyski zatrzymane	465.771	454.123
	472.996	**455.862**
Udziały niedające kontroli	1.901	1.901
RAZEM KAPITAŁ WŁASNY	**474.897**	**457.763**
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	318.412	403.095
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.739	1.014
Zobowiązania długoterminowe razem	**321.151**	**404.109**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	55.982	72.328
Krótkoterminowe zobowiązania podatkowe	335	758
Oprocentowane kredyty i pożyczki	87.658	57.192
Rezerwy krótkoterminowe		
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**143.975**	**130.278**
Zobowiązania razem	**465.126**	**534.387**
PASYWA RAZEM	**940.023**	**992.150**

Źródło: Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Gwaranta

	Element	Wymogi informacyjne

Wybrane dane finansowe: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Gwaranta (w tys. EUR):

	30.06.2014	31.12.2013
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	358.893	480.765
Rzeczowe aktywa trwałe	20	22
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	265.379	268.232
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.331	73
Pozostałe aktywa finansowe	2.073	2.451
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	373	471
Aktywa trwałe razem	**628.069**	**752.014**
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	53.430	66.547
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	90.272	80.812
Bieżące aktywa podatkowe	0	0
Instrumenty pochodne	1.445	1.842
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	185.772	0
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51.981	38.808
Aktywa obrotowe razem	**382.900**	**188.009**
AKTYWA RAZEM	**1.010.969**	**940.023**
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy		
Kapitał zakładowy	10	10
CTA	6.930	7.215
Zyski zatrzymane	470.016	465.771
	476.956	**472.996**
Udziały niedające kontroli	1.901	1.901
RAZEM KAPITAŁ WŁASNY	**478.857**	**474.897**
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	306.994	318.412
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.792	2.739
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0
Zobowiązania długoterminowe razem	**311.786**	**321.151**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	42.154	55.982
Krótkoterminowe zobowiązania podatkowe	57	335
Oprocentowane kredyty i pożyczki	178.115	87.658
Rezerwy krótkoterminowe		
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**220.326**	**143.975**
Zobowiązania razem	**532.112**	**465.126**
PASYWA RAZEM	**1.010.969**	**940.023**

Źródło: Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku

	Element	Wymogi informacyjne

Wybrane dane finansowe: skonsolidowany rachunek zysków i strat i skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Gwaranta (w tys. EUR):

	2013	2012
Przychody	**26.860**	**21.847**
Pozostały dochód operacyjny	3.440	1.041
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	-14.576	-8.164
Koszty świadczeń pracowniczych	-286	-323
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	30.336	24.040
Pozostałe koszty operacyjne	-14.614	-5.261
Udział w wynikach jednostek stowarzyszonych		
Zysk operacyjny – wynik	**31.160**	**33.180**
Przychody finansowe	8.373	21.103
Koszty finansowe	-25.081	-20.341
Zysk przed opodatkowaniem	**14.452**	**33.942**
Koszty/zysk z tytułu podatku dochodowego	-2.760	21.856
Zysk za rok obrotowy	**11.692**	**55.798**
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	11.692	55.798
Udziały niedające kontroli		
Zysk za rok obrotowy	**11.692**	**55.798**
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	5.486	-1.083
Inne	-44	-2
Pozostałe całkowite dochody za okres	**5.442**	**-1.085**
Całkowite dochody za rok obrotowy razem	**17.134**	**54.713**
Przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	17.134	54.713
Udziały niedające kontroli		

Źródło: Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Gwaranta

Wybrane dane finansowe: skonsolidowany rachunek zysków i strat i skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Gwaranta (w tys. EUR):

	30.06.2014	30.06.2013
Przychody	10.321	13.182
Inne przychody operacyjne	912	6.295
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	-8.230	-7.307
Koszty świadczeń pracowniczych	0	0
	0	0
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	23.404	39.960
Pozostałe koszty operacyjne	-12.173	-11.741
	14.234	**40.389**
Przychody finansowe	4.290	4.266
Koszty finansowe	-13.515	-20.915
Wynik przed opodatkowaniem	**5.009**	**23.740**
Podatek dochodowy	-752	-539

	Element	Wymogi informacyjne

Wynik okresu	**4.257**	**23.201**
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	4.257	23.201
Na udziały niedające kontroli		
Zysk za okres	4.257	23.201
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Inne	-285	31
	-12	-3
Pozostałe całkowite dochody za okres	-297	28
Całkowite dochody za okres razem	**3.960**	**23.229**
Przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	3.960	23.229
Na udziały niedające kontroli		

Źródło: Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2014 roku

Od czasu opublikowania skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Gwaranta, zbadanych przez biegłych rewidentów:

a) nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Gwaranta;

b) nie nastąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej.

Opis wydarzeń, mających istotne znaczenie dla oceny wypłacalności gwaranta	B.19 B.13	Nie dotyczy. W ostatnim okresie nie wystąpiły zdarzenia mające istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Gwaranta.
Zależność gwaranta od innych podmiotów z grupy gwaranta	B.19 B.14	Granbero Holdings Limited jest podmiotem należącym do grupy kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest Ghelamco Group Comm. VA utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada oddział w Luksemburgu o nazwie Ghelamco Capital. Ghelamco Group Comm. VA posiada następujące podmioty zależne: • Granbero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr. Ghelamco Group Comm. VA posiada 100% udziałów; • I.R.C. NV (International Real Estate Construction NV), spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów. I.R.C. NV posiada podmioty zależne; • Safe Holding Belgium NV, spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów. Safe Holding Belgium NV posiada podmioty zależne; • Finaris SA (Finaris Technologies Avancees SA), spółkę utworzoną zgodnie z prawem Luksemburga, z siedzibą przy 10A Rue Henri M. Schnadt, L-2530 Luksemburg, Ghelamco Group Comm. Va posiada 100% udziałów. Granbero Holdings Limited posiada oddział Granbero Capital z siedzibą w Luksemburgu, przy Rue Henri M. Schnadt 10A, L-2530 Luksemburg i posiada następujące podmioty zależne: • Creditero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z prawem Cypru z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr; • Creditero Holdings Limited posiada: (i) spółkę zależną Bellona Bema 87 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka powstała z podziału spółki Bellona S.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa, oraz (ii) certyfikaty inwestycyjne w CC26 Fundusz u Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa; oraz następujące podmioty zależne utworzone zgodnie z prawem polskim:

	Element	Wymogi informacyjne
		(1) Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; jako podmiot bezpośrednio zależny od Granbero Holdings Limited, w którym Granbero Holdings Limited posiada 100% udziałów; Emitent nie posiada spółek zależnych; (2) Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (3) Expert Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (4) Industrial Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (5) Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (6) Signal Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (7) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (8) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (9) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (10) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (11) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (12) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółki S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (13) Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (14) Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (15) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (16) CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grójeckiej 5, 02-019 Warszawa, wraz z jego podmiotami zależnymi takimi jak: (A) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (B) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (C) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Axiom S.K.A., dawniej Axiom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (D) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (E) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A., dawniej Callista Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (F) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (G) Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	Wymogi informacyjne	
		(H)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dystryvest S.K.A., dawniej Dystryvest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(I)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ekina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(J)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Esturia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(K)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A., dawniej Erato Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(L)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Innovation S.K.A., dawniej Innovation Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(M)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(N)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A., dawniej Market Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(O)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(P)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mszczonów S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(Q)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Office S.K.A., dawniej Office Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(R)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A., dawniej Pattina Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(S)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A., dawniej Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(T)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(U)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(V)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(W)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tarima S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(X)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; wraz z jej spółką zależną ACG 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(Y)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(Z)	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A., dawniej Unique Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(AA)	Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Business Bud S.K.A., dawniej Business Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
		(BB)	Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	Wymogi informacyjne
		(CC) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Capital S.K.A., dawniej Capital Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (DD) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Creative S.K.A., Creative Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (EE) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (FF) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pro Business S.K.A., dawniej Pro Business Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (GG) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (HH) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (II) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (JJ) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Logistyka S.K.A., dawniej Bellona Logistyka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (KK) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bellona Grzybowska 77 S.K.A., dawniej Bellona Grzybowska 77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (LL) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (MM) Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Services S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (17) CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-019 Warszawa, wraz z jego podmiotami zależnymi takimi jak: (A) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Eurema S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (B) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A., dawnej Excellent Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (C) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (D) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A., dawnej Kalea Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (E) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (F) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Primula S.K.A., dawnej Primula Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (G) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.K., dawnej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (H) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Qbik S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (I) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (J) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Woronicza S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

	Element	Wymogi informacyjne
		(K) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zafina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (L) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A., dawniej Focus Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (M) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (N) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (O) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (P) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A., dawnej HQ Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (Q) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., dawniej Eastern Europe Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; (R) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa.
Opis podstawowej działalności gwaranta	B.19 B.15	Granbero Holdings Limited, spółka prawa cypryjskiego z siedzibą w Limassol na Cyprze, jest spółką holdingową odpowiedzialną za działalność grupy kapitałowej, do której należy w Polsce. Grupa kapitałowa, do której należy Granbero Holdings Limited, jest wiodącym europejskim inwestorem i deweloperem branży nieruchomości, działającym w segmencie nieruchomości biurowych, mieszkalnych (o podwyższonym standardzie), detalicznych i centrów dystrybucyjnych. Od 2006 roku działalność grupy kapitałowej, do której należy Granbero Holdings Limited, jest prowadzona jako Holding Inwestycyjno-Deweloperski i obejmuje inwestycje w projekty deweloperskie w Polsce. Działalność grupy kapitałowej, do której należy Granbero Holdings Limited, obejmuje wszystkie fazy tworzenia projektów deweloperskich, począwszy od zakupu gruntów, poprzez planowanie i koordynację budowy aż do sprzedaży lub wynajmu.
W zakresie, w jakim jest to znane gwarantowi, należy podać, czy gwarant jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli	B.19 B.16	Granbero Holdings Limited podlega bezpośrednio Ghelamco Group Comm. VA, spółce utworzonej zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą w Ieper, przy Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, która jest spółką dominującą stojącą na czele Holdingu Inwestycyjno-Deweloperskiego grupy kapitałowej, do której należy Granbero Holdings Limited, działającej jako inwestor i deweloper na rynku nieruchomości w Belgii, Polsce, Rosji i na Ukrainie. Ghelamco Group Comm. VA posiada 100% udziałów w Granbero Holdings Limited. Kontrola Ghelamco Comm. VA ma charakter kapitałowy.
Ratingi kredytowe przyznane gwarantowi lub jego instrumentom dłużnym na wniosek gwaranta	B.19 B.17	Nie dotyczy. Gwarant nie występował o przyznanie ratingu. Instrumenty dłużne Gwaranta nie są objęte ratingiem.

Dział C – Papiery wartościowe

Załączniki	Element	Wymogi informacyjne
Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych	C.1	Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela, nie posiadającymi formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW. Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Oznaczenie serii Obligacji: [•] Kod ISIN: [•]
Waluta emisji papierów wartościowych	C.2	Walutą Obligacji jest złoty polski.
Opis ograniczeń dotyczących zbywalności papierów wartościowych	C.5	Nie dotyczy – zbywalność Obligacji jest nieograniczona.
Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenie tych praw	C.8	*Opis praw związanych z papierami wartościowymi:* Obligacje wszystkich serii uprawniają do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. do wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek. *Ranking*: Zobowiązania z tytułu Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone zobowiązania Emitenta. *Ograniczenia praw:* Nie dotyczy. Nie występuje ograniczenie praw związanych z Obligacjami.
Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenie tych praw **oraz** **Nominalna stopa procentowa. Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek. W przypadku gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę. Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat. Wskazanie poziomu rentowności. Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych**	C.9	*Opis praw związanych z papierami wartościowymi:* Obligacje wszystkich serii uprawniają do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. do wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek. *Ranking*: Zobowiązania z tytułu Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone poręczeniem Gwaranta zobowiązania Emitenta. *Ograniczenia praw:* Nie dotyczy. Nie występuje ograniczenie praw związanych z Obligacjami. *Wartość Nominalna Obligacji*: 100 PLN. *Stopa procentowa*: Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Odsetki są naliczane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Rodzaj oprocentowania: [•] Stopa procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: [•] Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [•] *Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek*: Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Dni Ustalenia Praw do Odsetek: [•] Dni Płatności Odsetek: [•] *Instrument bazowy dla obliczania zmiennej stopy procentowej*: Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [•]

Załączniki	Element	Wymogi informacyjne
		Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji Obligacji, łącznie z procedurami dokonywania spłat: Obligacje podlegają wykupowi w Dniu Wykupu poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji. Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Dzień Ostatecznego Wykupu: [•] Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu: [•] / [nie dotyczy] *Wskazanie poziomu rentowności:* Rentowność nominalną Obligacji oblicza się wg wzoru: $R_n = \frac{m \times O}{N} \times 100\%$ Gdzie m – oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku R_n – oznacza rentowność nominalną N – oznacza Wartość Nominalną O – oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy *Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych*: Nie dotyczy. Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 30 Ustawy o Obligacjach. *Element pochodny w konstrukcji odsetek*: Nie dotyczy. Konstrukcja odsetek nie zawiera elementu pochodnego.
Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenie tych praw **oraz** **Nominalna stopa procentowa. Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek. W przypadku gdy stopa procentowa nie jest ustalona, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę. Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat. Wskazanie poziomu rentowności. Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.** **oraz** **Element pochodny w konstrukcji odsetek dla danego papieru wartościowego**	C.10	*Opis praw związanych z papierami wartościowymi:* Obligacje wszystkich serii uprawniają do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. do wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek. *Ranking*: Zobowiązania z tytułu Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone zobowiązania Emitenta. *Ograniczenia praw:* Nie dotyczy. Nie występuje ograniczenie praw związanych z Obligacjami. *Wartość Nominalna Obligacji*: 100 PLN. *Stopa procentowa*: Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Odsetki są naliczane od Dnia Subskrypcji (włącznie) do Dnia Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach w Obligacji: Rodzaj oprocentowania: [•] Stopa procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: [•] Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [•] *Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek*: Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Dni Ustalenia Praw do Odsetek: [•] Dni Płatności Odsetek: [•] *Instrument bazowy dla obliczania zmiennej stopy procentowej*: Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: [•] *Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji Obligacji, łącznie z procedurami dokonywania spłat*: Obligacje podlegają wykupowi w Dniu Wykupu poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji.

Załączniki	Element	Wymogi informacyjne
		Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Dzień Ostatecznego Wykupu: [•] Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu: [•] / [nie dotyczy] *Wskazanie poziomu rentowności:* Rentowność nominalną Obligacji oblicza się wg wzoru: $R_n = \frac{m \times O}{N} \times 100\%$ Gdzie m – oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku R_n – oznacza rentowność nominalną N – oznacza Wartość Nominalną O – oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy *Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych*: Nie dotyczy. Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 30 Ustawy o Obligacjach. *Element pochodny w konstrukcji odsetek*: Nie dotyczy. Konstrukcja odsetek nie zawiera elementu pochodnego.
Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu	C.11	Po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN Emitent zamierza wystąpić z wnioskiem do GPW o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach platformy Catalyst prowadzonym przez GPW.

Dział D – Ryzyko

Załączniki	Element	Wymogi informacyjne
Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta	D.2	• Ryzyko związane z istnieniem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia • Ryzyko trudności dochodzenia roszczeń wobec Emitenta • Ryzyko związane z inwestycjami Emitenta, sposobem zabezpieczenia udzielanych pożyczek i obejmowanych przez Emitenta obligacji spółek z Grupy Gwaranta • Ryzyko braku możliwości realizacji zobowiązania z umowy poręczenia • Ryzyko trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta • Ryzyko związane z zakresem i charakterem zabezpieczenia • Ryzyko płynności • Ryzyko naruszenia wskaźników finansowych • Ryzyko niewłaściwej wyceny nabywanych nieruchomości • Ryzyko towarzyszące realizacji projektów Grupy Gwaranta • Ryzyko związane z sezonowością robót budowlanych • Ryzyko związane z istotną zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych • Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną • Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych • Ryzyko nieosiągnięcia celów strategicznych

Załączniki	Element	Wymogi informacyjne
		• Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje zarządcze i kierownicze • Ryzyko związane z umowami najmu • Ryzyko braku możliwości refinansowania • Wartość łącznego zadłużenia Emitenta z tytułu Obligacji oraz kredytów może się zwiększać • Ryzyko kosztów związanych z regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska • Ryzyko wad prawnych nieruchomości • Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne • Ryzyka związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców • Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną • Ryzyka związane z rynkiem nieruchomości • Ryzyko walutowe • Ryzyko ceny • Ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych i inflacją • Ryzyko niewypłacalności najemców • Ryzyko utraty kontroli nad aktywami Grupy Gwaranta oraz ryzyka związane z umowami kredytów • Ryzyka związane z brakiem stabilności systemu prawnego, w tym podatkowego • Ryzyko związane z brakiem stabilności systemu bankowego na Cyprze • Ryzyko dotyczące kwestionowania podstawy zwrotu VAT

Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych	D.3	• Emitent może odstąpić od przeprowadzenia Oferty lub Oferta może zostać zawieszona
		• Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie
		• Ryzyko wydłużenia terminu zapisów na Obligacje
		• Ryzyko wydłużenia terminu przydziału Obligacji
		• Ryzyko zwrotu wpłat na Obligacje
		• Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW
		• Ryzyko Zgromadzenia Obligatariuszy
		• Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy o Ofercie oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi:
		  • ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty;
		  • ryzyko wstrzymania lub zakazu ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym;
		  • ryzyka związane z uznaniem Oferty m.in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów;
		  • ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub Rozporządzenia o Prospekcie;
		• Ryzyka związane z obrotem obligacjami na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW:
		  • ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu lub rozpoczęcia notowań Obligacji przez GPW;
		  • ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW;

Załączniki	Element	Wymogi informacyjne
		• ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym w wyniku niedopełnienia lub nienależytego wykonywania przez Emitentów obowiązków wynikających z przepisów prawa; • Ryzyka wynikające z charakteru papierów wartościowych-obligacji oraz innych czynników zewnętrznych: • zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji zależy od jego sytuacji finansowej; • kurs obligacji i płynność obrotu mogą podlegać wahaniom; • Stopa Bazowa oprocentowania Obligacji może znacząco się zmieniać; • Cena Obligacji oprocentowanych według stopy stałej może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych; • Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii nie zawierają klauzuli ubruttowienia dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego; • wartość obligacji w portfelach inwestorów zagranicznych może ulec obniżeniu na skutek zmienności kursów walutowych; • Obligacje mogą podlegać wcześniejszemu wykupowi; • brak ratingu może wpływać na wycenę Obligacji.

Dział E – Oferta

Załączniki	Element	Wymogi informacyjne
Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych	E.2b	Wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez podmioty zależne od Granbero Holding Limited, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie takich projektów inwestycyjnych. Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Całkowite koszty emisji i oferty: [•] Szacunkowa kwota wpływów netto: [•]
Opis warunków oferty	E.3	*Oferujący:* Oferującym jest UniCredit CAIB Poland Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Przewidywany Dzień Emisji: [•] *Wielkość ogółem emisji:* Obligacje są emitowane w ramach II Publicznego Programu Emisji do maksymalnej kwoty 250.000.000 PLN (*słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów złotych*). Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Liczba oferowanych Obligacji danej serii: [•] *Terminy oferty:* Emitent może oferować Obligacje przez okres do 12 miesięcy od Dnia Prospektu. Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: [•] Termin zakończenia przyjmowania zapisów: [•] *Minimalna i maksymalna wielkość zapisu:* Minimalna wielkość zapisu to jedna Obligacja. Maksymalna wielkość zapisu to liczba Obligacji oferowanych w danej serii albo, jeżeli przewidziano podział na transze, liczba Obligacji danej serii oferowanych danej kategorii Inwestorów.

Załączniki	Element	Wymogi informacyjne
		Wnoszenie wpłat za Obligacje w przypadku Obligacji nabywanych przez inwestorów indywidualnych. Zapis powinien być opłacony w pełnej wysokości najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii. *W przypadku Obligacji nabywanych przez inwestorów instytucjonalnych:* Rozliczenie nastąpi w dniu rozliczenia emisji poprzez złożenie przez inwestora instytucjonalnego odpowiedniej instrukcji rozrachunku. *Inwestorzy, którym oferowane są Obligacje:* Osoby będące zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Dewizowe uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje. Będą to inwestorzy instytucjonalni, czyli klienci profesjonalni (w rozumieniu ustawy o Obrocie instrumentami finansowymi) oraz inwestorzy indywidualni, czyli osoby niebędące inwestorami instytucjonalnymi. Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (*US Securities Act 1933*). *Cena emisyjna:* Informacje zamieszczone w ostatecznych warunkach Obligacji: Cena emisyjna: **[•]**
Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty	E.4	Wysokość wynagrodzenia Oferującego jest częściowo uzależniona od powodzenia Oferty. W Dniu Prospektu Oferujący oraz Bank Pekao S.A. (zwani dalej „Globalnymi Koordynatorami") nie posiadają udziałów stanowiących więcej niż 1% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane mogły świadczyć w przeszłości, obecnie oraz mogą w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji z Emitentem oraz jego podmiotami powiązanymi. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiazane mogły otrzymywać, otrzymują oraz mogą w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji. W związku z każdą Ofertą Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane działają wyłącznie na rzecz Emitenta oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponoszą żadnej odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiazane mogą nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta, jego podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty. Poza tym, pomiędzy Globalnymi Koordynatorami i innymi podmiotami zaangażowanymi w emisję i Ofertę a Emitentem nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.
Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego	E.7	Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.

CZĘŚĆ II. CZYNNIKI RYZYKA

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ I OTOCZENIEM, W JAKIM DZIAŁA EMITENT I GWARANT

1.1 Ryzyko związane z istnieniem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia wyłącznie w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystywania tych środków w ramach Grupy Gwaranta w związku z finansowaniem lub refinansowaniem Projektów Inwestycyjnych poprzez między innymi: (i) finansowanie kosztów emisji obligacji, (ii) finansowanie lub refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości gruntowych, (iii) finansowanie lub refinansowanie kosztów przeprowadzenia projektów budowlanych, (iv) zapewnienie alternatywnego finansowania projektów w sektorze nieruchomości, (v) wsparcie finansowe ewentualnych przejęć innych podmiotów działających w sektorze nieruchomości, (vi) finansowanie dodatkowych kosztów poniesionych na zwiększenie wartości istniejących projektów należących do spółek z Grupy Gwaranta w Polsce oraz (vii) spłatę pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym.

Zasadnicza część aktywów Emitenta składa się z wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta, w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym oraz z tytułu obligacji Spółek Projektowych objętych przez Emitenta. Z kolei zasadnicza część zobowiązań Emitenta to zobowiązania z tytułu wyemitowanych Obligacji. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji zależy od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Gwaranta, w tym Spółki Projektowe.

Spółki Projektowe są finansowane po pierwsze przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są między innymi zabezpieczane na majątku Spółek Projektowych, w tym na nieruchomościach Spółek Projektowych. Po drugie, Spółki Projektowe są finansowane pożyczkami udzielanymi przez Emitenta i obligacjami Spółek Projektowych obejmowanymi przez Emitenta, a także pożyczkami udzielanymi przez spółkę Peridot. 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. Ponadto brak umownego podporządkowania zobowiązań Spółek Projektowych względem Peridot do zobowiązań Spółek Projektowych względem Emitenta może spowodować, iż Spółki Projektowe będą wykonywać zobowiązania względem Peridot. W rezultacie, wierzytelności Emitenta wobec Spółek Projektowych pozostaną niespłacone, a Emitent nie będzie w stanie uzyskać zaspokojenia z majątku Spółek Projektowych. To z kolei spowoduje, że Emitent nie uzyska środków pozwalających na wykonywanie swoich zobowiązań z tytułu Obligacji.

Powyższe czynniki (niewypłacalność Spółek Projektowych, zła kondycja finansowa Grupy Gwaranta lub nieterminowe wykonywanie przez Spółki Projektowe swoich zobowiązań wobec Emitenta) mogą spowodować, że Emitent nie uzyska oczekiwanych przepływów pieniężnych i nie będzie mógł wykonywać lub wykonywać terminowo zobowiązań z tytułu Obligacji, w szczególności zapłaty wartości nominalnej oraz odsetek.

1.2 Ryzyko trudności dochodzenia roszczeń wobec Emitenta

Emitent jako spółka specjalnego przeznaczenia zasadniczo nie posiada majątku innego niż wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. W przypadku, gdy Emitent nie będzie wykonywać terminowo zobowiązań z Obligacji, wierzyciele będą mieli ograniczone możliwości prowadzenia egzekucji przeciwko Emitentowi. Egzekucja taka będzie mogła zasadniczo obejmować środki pieniężne posiadane przez Emitenta oraz posiadane przez niego wierzytelności wobec Spółek Projektowych i innych podmiotów z Grupy Gwaranta. Wierzytelności te mogą być w gorszej kolejności zaspokojenia 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.

1.3 Ryzyko związane z inwestycjami Emitenta, sposobem zabezpieczenia udzielanych pożyczek i obejmowanych przez Emitenta obligacji spółek z Grupy Gwaranta

Emitent jest podmiotem, który nie posiada udziałów w Spółkach Projektowych oraz nie prowadzi 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 Gwaranta lub Grupy Ghelamco (dodatkowy dług wewnątrzgrupowy podporządkowany). Spłata tych dodatkowych wierzytelności jest podporządkowana w pierwszej kolejności spłacie długu bankowego oraz w drugiej kolejności spłacie długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego. Dług bankowy oraz dług wewnątrzgrupowy podporządkowany są spłacane ze środków uzyskanych ze sprzedaży projektu prowadzonego przez daną Spółkę Projektową. Ewentualne naruszenia warunków długu bankowego lub brak jego spłaty w uzgodnionych w dokumentacji kredytowej terminach może spowodować między innymi rozpoczęcie procesu realizacji zabezpieczeń przez banki bezpośrednio z aktywów danej Spółki Projektowej, co może mieć wpływ na spłatę długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego przez daną Spółkę Projektową na rzecz Emitenta (a raczej na jej ograniczenie lub w skrajnym przypadku brak spłaty). Otrzymanie przez Emitenta spłaty jedynie części długu wewnątrzgrupowego podporządkowanego danej Spółki Projektowej lub całkowity brak jej otrzymania może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania swoich zobowiązań z tytułu obligacji.

1.4 Ryzyko braku możliwości realizacji zobowiązania z umowy poręczenia

Gwarant jest podmiotem holdingowym posiadającym udziały w Spółkach Projektowych. Gwarant nie posiada zasadniczo innych aktywów niż 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. Pomimo posiadania aktywów przez spółki projektowe z uwagi na uwarunkowania rynkowe, ewentualne kryzysy na rynkach, jak również brak zainteresowania przez inwestorów nabyciem projektów Grupy Gwarant może nie być w stanie zebrać środków na wywiązanie się z zobowiązań z tytułu Poręczenia. Gwarant w ramach zarządzania płynnością udzielił pożyczki 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 i/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.

1.5 Ryzyko trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta

Gwarant, udzielający Poręczenia służącego jako zabezpieczenie emisji Obligacji, jest spółką prawa cypryjskiego, w związku z czym może nastąpić konieczność zastosowania prawa cypryjskiego oraz jurysdykcji sądów na Cyprze. 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.

1.6 Ryzyko związane z zakresem i charakterem zabezpieczenia

Poręczenie udzielane przez Gwaranta i służące jako zabezpieczenie emisji Obligacji jest udzielane w celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta. Poręczyciel zabezpiecza wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji do maksymalnej kwoty określonej w Warunkach Emisji. Poręczenie jest ograniczone w czasie. W związku z ustaleniem maksymalnej kwoty Poręczenia oraz wskazaniem daty końcowej trwania zabezpieczenia istnieje ryzyko, iż część wierzytelności wynikających z Obligacji, w stosunku do których zrealizują się przesłanki płatności Gwaranta, nie zostanie zaspokojona.

1.7 Ryzyko płynności

Grupa Gwaranta prowadzi działalność deweloperską oraz inwestycyjną. Główną cechą tej działalności jest konieczność zaangażowania znacznych środków o odroczonym terminie zwrotu. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili uzyskania środków z jego sprzedaży lub rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni jest wydłużony, zwłaszcza iż nieruchomości należą do aktywów, których wynajem lub zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży lub brak popytu na najem może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment ponoszenia nakładów na realizację może być znacznie oddalony w stosunku do chwili uzyskania przychodów z tego tytułu.

1.8 Ryzyko naruszenia wskaźników finansowych

Umowy kredytów zawarte przez podmioty z Grupy Gwaranta zobowiązują do utrzymywania wskaźników finansowych DSCR oraz LTV na ustalonym poziomie[1]. Pomimo iż od początku działalności Emitenta i Grupy Gwaranta do dnia sporządzenia niniejszego Prospektu nie miało miejsca przekroczenie wskaźników określonych w umowach kredytów zawartych przez spółki z Grupy Gwaranta, Emitent i Grupa Gwaranta nie mogą zapewnić, że w przyszłości nie wystąpi złamanie któregoś z postanowień umownych. Wynika to z faktu pozostawania pewnych elementów mających wpływ na kształtowanie się tych wskaźników poza kontrolą Emitenta i Grupy Gwaranta. Jeżeli dojdzie do przekroczenia dozwolonego poziomu któregoś ze wskaźników, Spółka Projektowa może być zobowiązana do wcześniejszej częściowej spłaty kredytu w kwocie zapewniającej przywrócenie wskaźnika do wymaganego poziomu. Taka sytuacja mogłaby negatywnie wpłynąć na płynność finansową Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta.

1.9 Ryzyko niewłaściwej wyceny nabywanych nieruchomości

Nieruchomości podlegają wycenie zarówno na etapie zakupu, jak i sprzedaży. Pomimo iż wyceny są wykonywane z zachowaniem odpowiednich standardów, są one oparte na założeniach, prognozach i szacunkach, które mogą okazać się błędne lub ulec zmianie. Ewentualny błąd wyceny lub przyjęcie nieadekwatnych założeń może być przyczyną zakupu nieruchomości po cenie wyższej od jej wartości rynkowej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej, co może mieć wpływ na wyniki finansowe Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji, a także zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Wyceny nieruchomości Grupy Gwaranta są sporządzane na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w Polsce. Nie ma 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. Prognozy stanowiące podstawę przeprowadzonych wycen nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Gwaranta mogą okazać się nieprawidłowe z powodu 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.

Niewłaściwe oszacowanie wartości nieruchomości na etapie sprzedaży, zakupu lub corocznej wyceny może mieć negatywny wpływ na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Emitenta i Grupę Gwaranta, co może mieć z kolei wpływ na wyniki finansowe Emitenta, a w konsekwencji jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji bądź też zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Ponadto nieruchomości Grupy Gwaranta generujące dochód oraz obiekty w budowie są poddawane corocznej, niezależnej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości

[1] Szczegółowy opis wskaźników znajduje się w dalszej części niniejszego Prospektu.

mającymi zastosowanie do Grupy Gwaranta. Tym samym, 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 wyniku powyższego podmioty z Grupy Gwaranta mogą wykazywać znaczące zyski i straty w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej danej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy nie.

1.10 Ryzyko towarzyszące realizacji projektów Grupy Gwaranta

Specyfika projektów realizowanych przez Grupę Gwaranta wymaga dokonania znaczących nakładów finansowych na początkowym etapie realizacji projektu. Realizacja projektów deweloperskich zajmuje od kilkunastu miesięcy do kilku lat i w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Dodatnie przepływy finansowe z projektów realizowanych przez Grupę Gwaranta możliwe są dopiero po upływie około szesnastu-osiemnastu miesięcy od zakończenia robót budowlanych. Ponadto długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji, a także prognozy przyszłych przychodów z projektu są obarczone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą: (i) zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym, (ii) wzrost cen materiałów budowlanych, (iii) niedobór 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.

Każda z tych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.11 Ryzyko związane z sezonowością robót budowlanych

Warunki pogodowe mają istotny wpływ na działalność polegającą na wznoszeniu czy modernizacji budynków mieszkalnych lub usługowych. Niektóre prace budowlane, pomimo zastosowania nowoczesnych technologii, mogą być prowadzone jedynie w sprzyjających warunkach atmosferycznych. Trudności w prognozowaniu określonych zjawisk atmosferycznych mogą powodować opóźnienia prac budowlanych, a także wpływać na sezonowość i cykliczność działalności deweloperskiej. Na skutek opóźnień w realizacji projektów Grupa Gwaranta może nie uzyskiwać w terminie oczekiwanych przychodów z tych projektów, a także może być narażona na zapłatę kar umownych lub innych roszczeń ze strony nabywców lub najemców projektów. Może to mieć wpływ na wyniki finansowe Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji ich sytuację finansową i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.12 Ryzyko związane z istotną zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych

Podmioty z Grupy Gwaranta zawarły i w przyszłości będą zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych. Wykonawcy mogą utracić płynność finansową, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może doprowadzić także do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wzrost kosztów budowy, a także wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy mogą wpłynąć negatywnie na rentowność projektu budowlanego realizowanego przez Grupę Gwaranta, a w konsekwencji na sytuację finansową Grupy Gwaranta i Emitenta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.13 Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Realizacja projektów budowlanych wymaga zapewnienia infrastruktury, takiej jak drogi wewnętrzne, drogi miejskie czy przyłącza mediów. Możliwość ich budowy zależy od decyzji właściwych organów administracyjnych. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu budowlanego do użytkowania, co może mieć wpływ na rentowność projektu. Ponadto właściwe organy administracji mogą zażądać wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym bądź też wykonania infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej. Może to mieć znaczący negatywny wpływ na koszty projektu, a w konsekwencji na działalność i sytuację finansową Emitenta i Grupy Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.14 Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania przez Spółki Projektowe Grupy Gwaranta licznych pozwoleń, zezwoleń i zgód organów administracji. Skomplikowane regulacje polskiego systemu prawnego sprawiają, że organy administracji budowlanej mogą odmówić wydania takich pozwoleń, zezwoleń lub zgód wymaganych w związku z projektami bądź ich wydanie może ulec opóźnieniu. Ponadto wydane decyzje administracyjne (w tym pozwolenia na budowę) mogą być wydane z naruszeniem prawa lub obarczone innymi wadami. Może to doprowadzić do wzruszenia tych decyzji na późniejszym etapie. Nieuzyskanie lub opóźnienia w uzyskaniu wymaganych pozwoleń, zezwoleń i zgód, a także podważenie wydanych decyzji administracyjnych mogą spowodować wstrzymanie procesu inwestycyjnego. Przekłada się to bezpośrednio na pogorszenie rentowności inwestycji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji ich sytuację finansową i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.15 Ryzyko nieosiągnięcia celów strategicznych

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

Grupa Gwaranta systematycznie rozwija swoją działalność jako jeden z kluczowych deweloperów na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Elementem strategii Grupy Gwaranta jest inwestowanie w sektorze wysokiej klasy budynków komercyjnych i biurowych. Ze względu na swój potencjał i atrakcyjność finansową przejawiającą się w zwrotach z inwestycji rynek ten przyciąga inwestorów, którzy stanowią konkurencję wobec Grupy Gwaranta. Intensyfikacja tej konkurencji, zwiększanie nakładów na inwestycje w tym sektorze przez podmioty już działające na rynku oraz podmioty rozpoczynające działalność może spowodować przewagę podaży nad popytem na nieruchomości komercyjne, wojnę cenową, a także negatywnie wpłynąć na wysokość cen sprzedaży i stawek najmu.

Powyższe ryzyko jest szczególnie wysokie na terenach najbardziej dynamicznie rozwijających się aglomeracji, które stanowią chłonne i atrakcyjne rynki. Należy do nich Warszawa, na terenie której Grupa Gwaranta realizuje i planuje znaczną część swoich inwestycji i tym samym jest szczególnie narażona na ten rodzaj ryzyka. Pogorszenie warunków rynkowych oraz utrudniony dostęp do zasobów (w tym kapitałowych), potrzebnych do ekspansji, mogłyby doprowadzić do utraty przez Emitenta i Grupę Gwaranta jej ugruntowanej pozycji w branży nieruchomości.

Emitent i Grupa Gwaranta nie mogą zapewnić, że ich cele strategiczne zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Grupa Gwaranta, podlega ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od wielu czynników. Pozycja rynkowa w następnych latach, a w efekcie przychody i zyski Emitenta 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 wyniki finansowe Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji ich sytuację finansową i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonania zobowiązań z Poręczenia.

1.16 Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje zarządcze i kierownicze

Emitent i Grupa Gwaranta są zależni od osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków zarządu oraz kluczowych pracowników. Branża deweloperska w Polsce cierpi obecnie na niedobór doświadczonych menedżerów, co powoduje, że proces rekrutacji wykwalifikowanej kadry kierowniczej jest utrudniony.

Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w organach Emitenta lub podmiotów wchodzących w skład Grupy Gwaranta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na polskim rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania, pozyskiwania, finansowania, budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Zakończenie współpracy przez któregokolwiek z członków zarządu lub pracowników kluczowych dla Emitenta i Grupy Gwaranta może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta i Grupy Gwaranta do generowania nowych oraz realizacji już rozpoczętych projektów deweloperskich. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.17 Ryzyko związane z umowami najmu

Niektóre większe projekty wymagają pewnego (wewnętrznie zdefiniowanego w zależności od projektu) poziomu wstępnej sprzedaży lub wstępnego wynajmu. Wymagany poziom jest zależny od różnych parametrów zazwyczaj wynikających z (dużej) skali projektu, zmieniającej się sytuacji rynkowej lub rodzaju przedsięwzięcia.

Wartość nieruchomości przeznaczonych do wynajmowania zależy w dużej mierze od okresu obowiązywania umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli Grupa Gwaranta nie będzie w stanie przedłużyć wygasających umów najmu na korzystnych warunkach oraz znaleźć odpowiednich najemców posiadających dobrą kondycję finansową i pragnących zawrzeć długoterminowe umowy najmu, może to mieć niekorzystny wpływ na wartość rynkową jej portfela nieruchomości. Pozyskiwanie najemców jest w silny sposób skorelowane z sytuacją gospodarczą i sytuacją na rynku nieruchomości. Zwiększony poziom pustostanów na rynku, wysoka konkurencja i zaostrzone warunki finansowania przez banki mogą wpłynąć na skłonność niektórych deweloperów do obniżania stawek czynszu w swoich projektach dla wypełnienia postanowień umownych. Spadek czynszów może wpłynąć na możliwość sprzedaży lub wynajmu nieruchomości i przychodowość projektów. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.18 Ryzyko braku możliwości refinansowania

Emitent w istotnym stopniu polega na refinansowaniu zapadających zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji. Również wpływy z emisji Obligacji w ramach Programu mogą zostać częściowo wykorzystywane na refinansowanie istniejącego zadłużenia z tytułu finansowania projektów inwestycyjnych. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup Obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na akceptowalnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć wpływ na sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

1.19 Wartość łącznego zadłużenia Emitenta z tytułu Obligacji oraz kredytów może się zwiększać

Obligacje emitowane są w ramach Programu do maksymalnej wartości 250.000.000 PLN, przy czym Emitent może podjąć decyzję o zwiększeniu wartości Programu. Emitent może emitować obligacje w ramach innych istniejących programów emisji obligacji, zaciągać kredyty, ustanawiać nowe programy emisji obligacji lub emitować obligacje poza programem. Obligacje emitowane przez Emitenta są zwykle zabezpieczone poręczeniami udzielonymi przez Gwaranta. Decyzje o emisji kolejnych serii Obligacji będą uzależnione od potrzeb finansowych Grupy Gwaranta. W rezultacie, łączna wartość zadłużenia Emitenta z tytułu emisji obligacji oraz kredytów, a także łączna wartość okresowych obciążeń odsetkowych może się zwiększać, co może mieć wpływ na sytuację finansową Emitenta i Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Dalsze zadłużenie Emitenta i Grupy Gwaranta może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta i Grupy Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Grupy Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia. Dodatkowo, Emitent i Gwarant w ramach normalnej działalności gospodarczej mogą dokonywać wydatków i transakcji, w tym wewnątrzgrupowych, zaciągać zobowiązania, rozporządzać aktywami lub dokonywać podziału zysku na rzecz swoich udziałowców. Zdarzenia te mogą wpływać na zmniejszanie aktywów lub zwiększanie zobowiązań Emitenta i Gwaranta i w konsekwencji negatywnie wpływać na ogólną sytuację finansową Emitenta i Gwaranta i ich zdolność do spełnienia zobowiązań z Obligacji i Poręczenia.

1.20 Ryzyko kosztów związanych z regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. W przypadku Emitenta i Grupy Gwaranta ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska stanowi ważny element analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Niemniej jednak nie można obecnie wykluczyć możliwości, że w przyszłości podmiot lub podmioty z Grupy Gwaranta będą zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez nich gruntach. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.21 Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Choć inwestycje Grupy Gwaranta w nieruchomości są poprzedzone badaniem stanu prawnego, a przy nabywaniu nieruchomości Grupa Gwaranta dochowuje należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywcy, istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których podmioty z Grupy Gwaranta realizują lub też będą realizować w przyszłości projekty deweloperskie, są obarczone wadami prawnymi, jak np. roszczenia reprywatyzacyjne, wadliwy tytuł prawny do nieruchomości lub wadliwa podstawa nabycia nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem wartości nieruchomości, a w skrajnym przypadku może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości. Utrata nieruchomości lub konieczność pokrycia roszczeń z tytułu wad prawnych może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.22 Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne

Nieruchomości posiadane przez Grupę Gwaranta mogą być przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne.

Wywłaszczenie takie wiąże się z wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela wywłaszczonej nieruchomości, nie można jednak wykluczyć, że wysokość uzyskanego odszkodowania będzie odbiegać od potencjalnej wartości rynkowej nieruchomości możliwej do uzyskania w przyszłości. Wywłaszczenie nieruchomości bez uzyskania odpowiedniego ekwiwalentu może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

1.23 Ryzyka związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców

Duża część projektów deweloperskich podmiotów z Grupy Gwaranta jest realizowana na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną. Realizacja projektów deweloperskich na tych nieruchomościach może rodzić sprzeciwy bądź protesty mieszkańców czy użytkowników okolicznych budynków. Protesty te mogą z kolei wpłynąć negatywnie na bieg postępowań administracyjnych dotyczących projektów bądź też spowodować wzmożoną kontrolę realizacji projektu przez organy administracji powołane do nadzoru budowlanego i ochrony zabytków. Ponadto nie można wykluczyć, że przeciwko podmiotom z Grupy Gwaranta podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego. W przypadku uzasadnionych roszczeń i żądań Emitent i jego spółki celowe 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. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki Projektowej posiadającej dany projekt inwestycyjny, a tym samym na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z FINANSAMI I OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA GWARANTA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ

2.1 Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną

Działalność Grupy Gwaranta uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości, która z kolei jest silnie powiązana z sytuacją na rynku finansowym, w tym z tendencjami na rynku stóp procentowych. Działalność w branży deweloperskiej, poziom przychodów z takiej działalności i realizacja zysków są w dużym stopniu powiązane z ogólną koniunkturą gospodarczą, zarówno krajową, jak i międzynarodową. Wzrost inflacji i stóp procentowych może istotnie wpłynąć na wielkość przychodów Emitenta i Grupy Gwaranta oraz na poziom kosztów realizacji projektów i kosztów finansowych. W szczególności, znaczna część zadłużenia Emitenta i Grupy Gwaranta jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej, opartej o poziom wskaźnika WIBOR. Istotny wzrost inflacji i stóp procentowych spowoduje, że znacznie zwiększy się nominalna wysokość odsetek płaconych od zadłużenia Emitenta i Grupy Gwaranta, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta i Grupy, a w konsekwencji zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Negatywna sytuacja na rynkach finansowych może skutkować wprowadzeniem przez banki zaostrzonych procedur kredytowych, zwiększenia wymaganego poziomu zabezpieczeń lub zaostrzenia postanowień umownych, co może spowodować trudności w pozyskiwaniu finansowania przez Emitenta lub Grupę Gwaranta oraz trudności w pozyskiwaniu finansowania przez nabywców Projektów Inwestycyjnych. Taka sytuacja może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Emitenta i Grupy Gwaranta oraz wpłynąć negatywnie na możliwość pozyskania finansowania lub koszt tego finansowania, a także na zyskowność projektów realizowanych przez Emitenta i Grupę Gwaranta. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

2.2 Ryzyka związane z rynkiem nieruchomości

Działalność Emitenta i Grupy Gwaranta uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości cechuje się wysoką wrażliwością na zmiany sytuacji gospodarczej. Jest to także sektor wykazujący wysoką cykliczność. Koniunktura na rynku nieruchomości może ulec nagłemu i znacznemu pogorszeniu, co spowodowałoby m.in. załamanie popytu na nieruchomości (w tym komercyjne), spadek cen sprzedaży nieruchomości (w tym cen ukończonych projektów) i stawek najmu. W takiej sytuacji możliwy jest także znaczny spadek wartości portfela nieruchomości Emitenta i Grupy Gwaranta, trudności z uzyskaniem finansowania lub spłaty dotychczasowych zobowiązań. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

2.3 Ryzyko walutowe

Emitent i Grupa Gwaranta prowadzą działalność w skali międzynarodowej, a ich walutą funkcjonalną jest EUR. W tej walucie: (i) zawierana jest większość umów finansowych, projektowych i architektonicznych, (ii) denominowana jest większość kontraktów budowlanych oraz stawki czynszów w umowach najmu powierzchni w budynkach oraz (iii) dokonywana jest ostateczna późniejsza sprzedaż aktywów lub udziałów. Część transakcji Grupy Gwaranta jest jednak przeprowadzana w walutach innych niż waluta funkcjonalna Grupy Gwaranta, tj. w USD i PLN.

Ponadto Grupa Gwaranta ponosi ryzyko kursowe z uwagi na to, że niektóre koszty operacyjne grupy są denominowane w USD i PLN. Choć Grupa Gwaranta stara się bilansować przychody i koszty w poszczególnych walutach, koszty ponoszone przez Grupę Gwaranta w USD i PLN mogą przekraczać przychody w tych walutach.

Wahania kursów walut mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i Grupy Gwaranta i ich wyniki finansowe, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

2.4 Ryzyko ceny

Surowce, dostawy, robocizna i inne koszty bezpośrednio związane z projektami budowlanymi stanowią część aktywów nieruchomości kapitalizowanych w księgach spółek deweloperskich Grupy Gwaranta. Ceny budowy mogą ulegać istotnym zmianom w każdym roku finansowym. Grupa Gwaranta ogranicza ryzyko operacyjne związane ze zmianami tych cen poprzez zawieranie kontraktów z cenami stałymi albo kontraktów otwartych ze spółkami powiązanymi i niepowiązanymi. Kontrakty pomiędzy stronami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych, co potwierdzają spółki monitorujące projekty dla banków w miesięcznych raportach na temat postępu prac nad inwestycją. Zmiana cen może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów Grupy Gwaranta.

2.5 Ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych i inflacją

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

2.6 Ryzyko niewypłacalności najemców

Stabilne uzyskiwanie przez Grupę Gwaranta przychodów z wynajmu posiadanych nieruchomości zależy od terminowej zapłaty przez najemców należności z tytułu najmu. Choć najemcami są w większości uznane podmioty międzynarodowe, a płatność należności z tytułu umów najmu jest zabezpieczana (np. poprzez depozyty (kaucje) lub gwarancje bankowe), nie można wykluczyć, że niektórzy najemcy staną się niewypłacalni lub z innych powodów zaprzestaną regulowania należności z tytułu najmu. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową oraz wyniki Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

2.7 Ryzyko utraty kontroli nad aktywami Grupy Gwaranta oraz ryzyka związane z umowami kredytów

W związku z finansowaniem realizacji projektów przez banki, posiadane przez Grupę Gwaranta nieruchomości, na których realizowane są projekty, obciążone są hipotekami na rzecz banków na zabezpieczenie udzielonych kredytów. Ponadto zwyczajowo na udziałach Spółek Projektowych ustanawiane są zastawy na rzecz banków. W przypadku zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów banki finansujące mogą prowadzić egzekucje z nieruchomości i zastawionych udziałów, doprowadzając do ich zajęcia, sprzedaży w toku postępowania egzekucyjnego lub przejęcia w celu zaspokojenia należności banków kredytujących te spółki. Banki mogą także dochodzić od Gwaranta realizacji poręczeń, gwarancji korporacyjnych lub umów wsparcia zawieranych na zabezpieczenie umów kredytowych. Ponadto banki finansujące mogą złożyć wniosek o upadłość Gwaranta lub spółki będącej kredytobiorcą. W wyniku tych działań Grupa Gwaranta może utracić posiadane nieruchomości, udziały w Spółkach Projektowych lub inne istotne składniki swojego majątku. Może to mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i Grupy Gwaranta, a w konsekwencji zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji lub zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

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.

Powyższe okoliczności mogą mieć wpływ na możliwość spełniania zobowiązań z Obligacji przez Emitenta i Gwaranta.

2.8 Ryzyka związane z brakiem stabilności systemu prawnego, w tym podatkowego

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

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

Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów prawa mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Gwaranta, a w konsekwencji zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji i zdolność Gwaranta do wykonywania zobowiązań z Poręczenia.

Zmiany przepisów prawa i regulacji podatkowych mogą dotyczyć także praw i obowiązków posiadaczy Obligacji, w tym obowiązków podatkowych związanych z uzyskiwaniem przychodów z Obligacji oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na możliwość wykonywania praw z Obligacji lub ich rentowność.

2.9 Ryzyko związane z brakiem stabilności systemu bankowego na Cyprze

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

2.10 Ryzyko dotyczące kwestionowania podstawy zwrotu VAT

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

3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OFERTĄ, DOPUSZCZENIEM DO OBROTU ORAZ OBLIGACJAMI

3.1 Emitent może odstąpić od przeprowadzenia Oferty lub Oferta może zostać zawieszona

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomicznej czy politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Emitenta i Grupy Gwaranta (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie), (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta i Grupy Gwaranta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta i Grupę Gwaranta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem ich działalności, (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta

i Grupy Gwaranta, (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji lub (v) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta i Grupy Gwaranta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki Inwestorów zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji bez podawania przyczyn może zostać podjęta przez Emitenta (w uzgodnieniu z Oferującym) w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Oferującym, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć między innymi zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty danej serii Obligacji lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców danej serii Obligacji. Decyzja w przedmiocie zawieszenia Oferty danej serii może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty danej serii Obligacji, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji w Ofercie danej serii, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości aneksu dotyczącego zawieszenia Oferty danej serii Obligacji, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Informacja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu opublikowanego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

3.2 Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Ponadto emisja Obligacji poszczególnej serii nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia przez Emitenta od Oferty danej serii Obligacji lub w przypadku, gdy w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona przynajmniej jedna Obligacja danej serii albo w przypadku, gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Części IV (*Dokument Ofertowy*) Prospektu. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji

danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w ciągu 10 dni bez odsetek lub odszkodowań.

Zapisy złożone pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu będą uznane przez Emitenta za nieważne.

3.3 Ryzyko wydłużenia terminu zapisów na Obligacje

Po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje, Emitent może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu przyjmowania zapisów, w sytuacji, gdy łączna liczba Obligacji objętych już złożonymi zapisami będzie mniejsza niż liczba Obligacji oferowanych w ramach emisji danej serii Obligacji.

W przypadku wydłużenia terminów zapisów Emitent poda do publicznej wiadomości stosowną informację w formie komunikatu aktualizującego. Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Prospektu, czyli w terminie 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia. W przypadku, gdy wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje będzie prowadzić do zmiany terminu ich przydziału, stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości nie później niż w dniu upływu tego terminu.

Wydłużenie terminu zapisów może spowodować czasowe zamrożenie środków finansowych inwestorów, które zostały przeznaczone na objęcie i opłacenie Obligacji Emitenta, aż do przesuniętego dnia przydziału Obligacji. Ponadto wydłużenie terminu przyjmowania zapisów może spowodować odsunięcie w czasie daty dopuszczenia i wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu na rynku regulowanym GPW. Może to spowodować odroczenie terminu, w którym będzie możliwe dokonywanie transakcji na Obligacjach w obrocie zorganizowanym.

3.4 Ryzyko wydłużenia terminu przydziału Obligacji

W sytuacji, o której mowa w art. 51a Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy aneks, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

Z uwagi na powyższe Emitent może być zmuszony do zmiany terminu przydziału Obligacji zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, co będzie skutkować przesunięciem w szczególności Dnia Emisji.

3.5 Ryzyko zwrotu wpłat na Obligacje

W przypadku, gdy emisja Obligacji danej serii nie dojdzie do skutku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane.

3.6 Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW

Emisja Obligacji nastąpi poprzez zapisanie Obligacji na rachunkach Inwestorów prowadzonych przez uczestników KDPW. Emisja Obligacji może ulec opóźnieniu, lub może nie dojść do skutku, w przypadku opóźnienia w rejestracji Obligacji w KDPW lub gdy KDPW ostatecznie odmówi zarejestrowania Obligacji. W takim przypadku wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane.

3.7 Ryzyko Zgromadzenia Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, niektóre obowiązki Emitenta i uprawnienia Obligatariuszy zależą od uchwał Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są większością głosów posiadaczy Obligacji danej serii, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Ponadto zgodnie z regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, jest ono ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% łącznej liczby Obligacji danej serii. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% łącznej liczby obligacji danej Serii. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy jako ciała decyzyjnego może być ograniczona.

3.8 Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy o Ofercie oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi

3.8.1 Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty

Na podstawie art. 16 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować, na koszt Emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

3.8.2 Ryzyko wstrzymania lub zakazu ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym

Na podstawie art. 17 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie Emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może: (i) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, (ii) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym lub (iii) opublikować, na koszt Emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

3.8.3 Ryzyka związane z uznaniem Oferty m.in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów

Na podstawie art. 18 Ustawy o Ofercie, KNF może zastosować środki wskazane powyżej w punktach 3.8.1 oraz 3.8.2 w przypadku, gdy (i) oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałyby interesy inwestorów, (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego Emitenta, (iii) działalność Emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych Emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić

do ustania bytu prawnego lub upadłości Emitenta lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obarczone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

3.8.4 Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub Rozporządzenia o Prospekcie

Zgodnie z artykułem 51 Ustawy o Ofercie Emitent jest obowiązany przekazywać KNF, w formie aneksu do prospektu emisyjnego, informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w treści prospektu emisyjnego lub znaczących czynnikach, mogących wpływać na ocenę papieru wartościowego, zaistniałych w okresie od dnia zatwierdzenia prospektu lub o których Emitent powziął wiadomość po jego zatwierdzeniu do dnia wygaśnięcia ważności prospektu emisyjnego.

Aneks podlega zatwierdzeniu przez KNF w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od dnia złożenia wniosku o zatwierdzenie aneksu. Niezwłocznie po zatwierdzeniu Emitent udostępnia aneks do publicznej wiadomości. W przypadku, gdy aneks jest udostępniany po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. KNF może odmówić zatwierdzenia aneksu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści przepisom prawa. Odmawiając zatwierdzenia aneksu, KNF może (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej lub subskrypcji albo przerwanie jej biegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej lub subskrypcji, albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować, na koszt Emitenta informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną lub subskrypcją. Jeżeli KNF odmówi zatwierdzenia aneksu, inwestor nie będzie mógł uchylić się od skutków prawnych zapisu. Ponadto, jeżeli KNF nakaże przerwanie biegu albo zakaże dalszego prowadzenia subskrypcji, osoba, która złożyła zapis, będzie narażona na ryzyko czasowego zamrożenia środków finansowych.

Na podstawie art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, Obligacji z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie, w sytuacji gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki wynikające z Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia o Prospekcie.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 157, art. 158 lub art. 160 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w tym w szczególności wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, KNF może (i) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo (ii) nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN, albo (iii) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

3.9 Ryzyka związane z obrotem obligacjami na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW

3.9.1 Ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu lub rozpoczęcia notowań Obligacji przez GPW

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub

rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi, na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 4a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, GPW, na wniosek Emitenta, może zawiesić obrót Obligacjami w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji.

Wstrzymanie dopuszczenia Obligacji do obrotu na GPW lub opóźnienie rozpoczęcia notowań na GPW może mieć istotny negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji.

3.9.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW

Zgodnie z art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, GPW zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy niż miesiąc. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami w przypadku, gdy Obligacje przestały spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zarząd GPW, zgodnie z § 30 Regulaminu GPW, może zawiesić obrót papierami wartościowymi Emitenta na okres do trzech miesięcy:

(a) na wniosek Emitenta;

(b) jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu; oraz

(c) jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW.

Zgodnie z § 30 Regulaminu GPW Zarząd GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zawieszenie obrotu Obligacjami na GPW może mieć istotny negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji.

3.9.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym w wyniku niedopełnienia lub nienależytego wykonywania przez Emitenta obowiązków wynikających z przepisów prawa

Zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie KNF, GPW wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów. Ryzyko wystąpienia takiej sytuacji w przyszłości w odniesieniu do Obligacji nie może zostać wykluczone. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, GPW może podjąć decyzję o wykluczeniu Obligacji z obrotu w przypadku, gdy Obligacje przestały spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie prawo do czasowego lub bezterminowego wykluczenia papierów wartościowych z obrotu giełdowego przysługuje także KNF, w przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonywania przez Emitenta obowiązków, do których odwołuje się art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie. KNF przysługuje także prawo do nałożenia kary pieniężnej do wysokości 1.000.000 PLN albo prawo do zastosowania obydwu sankcji wskazanych powyżej łącznie. W przypadku naruszenia przez

Emitenta obowiązków, o których mowa w art. 56 ust. 1 pkt 2 lit. b Ustawy o Ofercie, KNF przed wydaniem takiej decyzji zasięga opinii GPW.

Zgodnie z § 31 ust. 1 Regulaminu GPW, Zarząd GPW wyklucza papiery wartościowe z obrotu giełdowego:

(a) jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona;

(b) na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;

(c) w przypadku zniesienia ich dematerializacji; oraz

(d) w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zarząd GPW, zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW, może wykluczyć papiery wartościowe Emitenta z obrotu giełdowego:

(a) jeśli papiery te przestały spełniać warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku inne niż warunek nieograniczonej zbywalności;

(b) jeśli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na GPW;

(c) na wniosek Emitenta;

(d) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;

(e) jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;

(f) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;

(g) jeżeli w ciągu ostatnich trzech miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na instrumencie finansowym Emitenta;

(h) wskutek podjęcia przez Emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa; oraz

(i) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Wykluczenie Obligacji z obrotu na GPW może mieć negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji. Ponadto zgodnie z Warunkami Emisji, wykluczenie Obligacji z obrotu na GPW stanowi przypadek naruszenia Warunków Emisji.

3.10 Ryzyka wynikające z charakteru papierów wartościowych-obligacji oraz innych czynników zewnętrznych

3.10.1 Zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji zależy od jego sytuacji finansowej

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. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być ryzyko upadłości Emitenta, a w konsekwencji ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

3.10.2 Kurs obligacji i płynność obrotu mogą podlegać wahaniom

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

3.10.3 Stopa Bazowa oprocentowania Obligacji może znacząco się zmieniać

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Emitenta będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia Subskrypcji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii) mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

3.10.4 Cena Obligacji oprocentowanych według stopy stałej może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych

O ile Emitent tak postanowi w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, Obligacje danej serii mogą być oprocentowane według stałej stopy procentowej. Wartość Obligacji oprocentowanych według stopy stałej oraz ich cena na rynku wtórnym mogą ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych. Podwyższenie rynkowych stóp procentowych może wpływać na obniżenie ceny Obligacji w obrocie wtórnym poniżej wartości nominalnej Obligacji.

3.10.5 Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii nie zawierają klauzuli ubruttowienia dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego

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

3.10.6 Wartość obligacji w portfelach inwestorów zagranicznych może ulec obniżeniu na skutek zmienności kursów walutowych

Po rozpoczęciu notowań Obligacji na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW walutą notowań będzie PLN. Wpłaty na Obligacje wnoszone przez indywidualnych inwestorów

zagranicznych będą dokonywane w walucie polskiej. Zasadniczo będzie się to wiązało z koniecznością wymiany waluty krajowej inwestora zagranicznego na PLN według określonego kursu wymiany. W konsekwencji stopa zwrotu z inwestycji w Obligacje będzie zależała nie tylko od zmiany kursu Obligacji w okresie inwestycji, ale także od zmian kursu danej waluty względem PLN. Deprecjacja PLN wobec walut obcych może w negatywny sposób wpłynąć na równowartość w walutach obcych kwoty wypłacanej w związku z Obligacjami, co będzie powodować obniżenie rzeczywistej stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje.

3.10.7 Obligacje mogą podlegać wcześniejszemu wykupowi

Emitent, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, może przewidzieć możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na wniosek Emitenta. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed Ostatecznym Terminem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez siebie horyzoncie inwestycyjnym.

3.10.8 Brak ratingu może wpływać na wycenę Obligacji

Emitent może ubiegać się o uzyskanie ratingu dla danej serii Obligacji. W przypadku uzyskania takiego ratingu zostanie on wskazany w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Nie ma pewności, że Emitent uzyska rating dla Obligacji lub, jeżeli taki rating zostanie uzyskany, że nie zostanie on cofnięty lub zmieniony. Brak możliwości uzyskania ratingu, jego cofnięcie lub zmiana może mieć wpływ na cenę Obligacji na rynku wtórnym.

CZĘŚĆ III. DOKUMENT REJESTRACYJNY

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE

1.1 Emitent

Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa, jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie.

Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu

Joanna Krawczyk - Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

1.2 Gwarant

Granbero Holdings Limited z siedzibą w Limassol przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105, Limassol, Cypr jest podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie.

Oświadczenie Gwaranta

Działając w imieniu Gwaranta niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

GRANBERO HOLDINGS LIMITED

Eva Agathangelou
Dyrektor

Frixos Savvides
Dyrektor

1.3 Oferujący: UniCredit CAIB Poland S.A.

Oświadczenie UniCredit CAIB Poland S.A.

Działając w imieniu UniCredit CAIB Poland S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wołoskiej 18, 02-675 Warszawa niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które UniCredit CAIB Poland S.A. jest odpowiedzialny są prawdziwe, rzetelne, i zgodne ze stanem faktycznym oraz w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Odpowiedzialność UniCredit CAIB Poland S.A. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do następujących części Prospektu: Część I "Podsumowanie" - punkt E "Oferta" (z wyłączeniem punktu E.2b "Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych" oraz punktu E.4 "Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty"), Część III punkt 1.3 oraz Część IV punkt 5 "Informacje o warunkach oferty" z wyłączeniem punktu 5.4 "Plasowanie i gwarantowanie".

Jacek Radziwiłłski
Prezes Zarządu
/podpis/

Cezary Pyszkowski
Prokurent
/podpis/

1.4 Doradca prawny Emitenta

Oświadczenie doradcy prawnego Emitenta

Działając w imieniu kancelarii prawnej Clifford Chance Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k., z siedzibą w Warszawie przy ul. Lwowskiej 19, 00-660 Warszawa, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Clifford Chance Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k. jest odpowiedzialna są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Odpowiedzialność Clifford Chance Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k. jako pomiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w Prospekcie ograniczona jest do następujących części Prospektu: Część III punkt 1.3 "Doradca prawny Emitenta" oraz Część IV punkt 4.14 "Opodatkowanie".

Grzegorz Namiotkiewicz
Komplementariusz

1.5 Doradca prawny Oferującego

Oświadczenie doradcy prawnego Oferującego

Działając w imieniu kancelarii prawnej Baker & McKenzie Krzyżowski i Wspólnicy Sp. k., z siedzibą w Warszawie przy Rondzie ONZ 1, 00-124 Warszawa niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu za które Baker & McKenzie Krzyżowski i Wspólnicy Sp. k. jest odpowiedzialny są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Odpowiedzialność Baker & McKenzie Krzyżowski i Wspólnicy Sp. k. jako pomiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do następujących części Prospektu: Część III punkt 1.5 "Doradca prawny Oferującego" oraz Część IV punkt 4.14 "Opodatkowanie ".

Konrad Konarski
Komplementariusz

2. INFORMACJE O GRUPIE GHELAMCO

2.1 Opis Grupy Ghelamco oraz pozycja Emitenta w Grupie Ghelamco

Grupa Ghelamco jest wiodącym europejskim inwestorem i deweloperem branży nieruchomości, działającym w segmencie nieruchomości biurowych, mieszkalnych (o podwyższonym standardzie), detalicznych i centrów dystrybucyjnych. Działalność Grupy Ghelamco obejmuje wszystkie fazy tworzenia projektów deweloperskich, począwszy od zakupu gruntów poprzez planowanie i koordynację budowy aż do sprzedaży lub wynajmu. Grupa Ghelamco działa na rynku belgijskim, polskim, ukraińskim i rosyjskim.

Od 2006 roku Grupa Ghelamco prowadzi działalność w trzech wyodrębnionych obszarach:

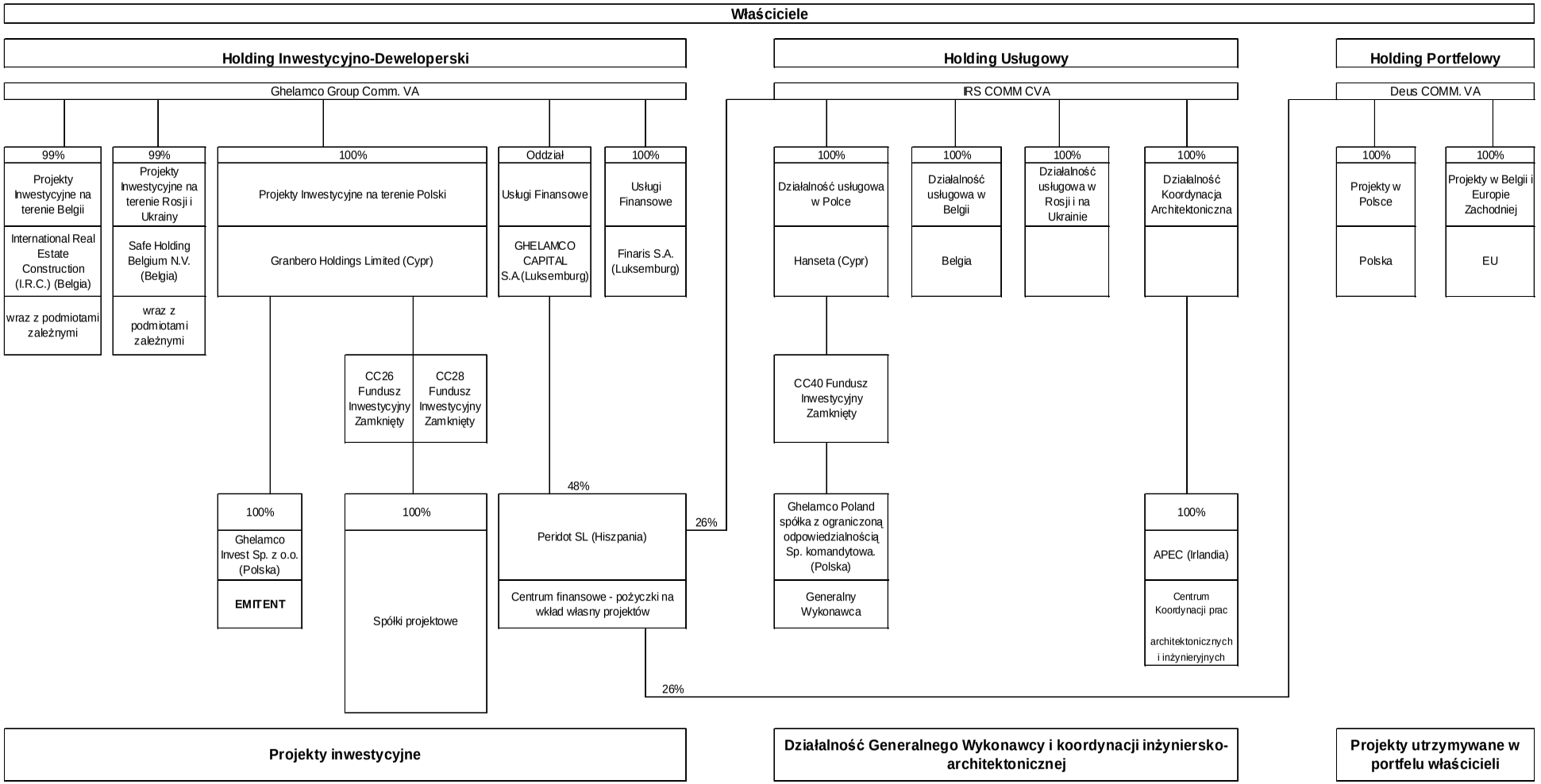
2.1.1 holding inwestycyjno-deweloperski – inwestycje w projekty deweloperskie w Belgii, Polsce, Rosji i na Ukrainie oraz inwestycje wewnątrzgrupowe spółki (tzw. wehikuły finansowe);

2.1.2 holding usługowy – międzynarodowe spółki zajmujące się usługami budowlanymi, inżynieryjnymi oraz deweloperskimi na rzecz Holdingu Inwestycyjno-Deweloperskiego;

2.1.3 holding portfelowy – pozostała działalność i inwestycje w nieruchomości kontrolowane przez głównych udziałowców.

Granbero Holdings Limited (jako spółka prawa cypryjskiego wraz ze wszystkimi jej polskimi podmiotami zależnymi) reprezentuje działalność Grupy Ghelamco w Polsce w ramach holdingu inwestycyjno-deweloperskiego.

Rysunek 1: Schemat organizacyjny Grupy Ghelamco



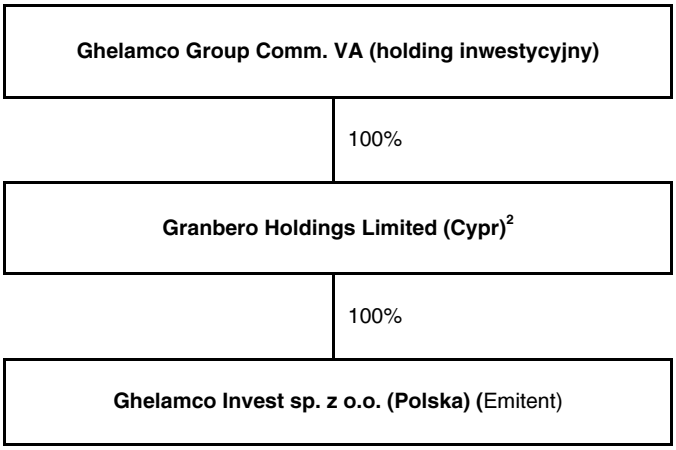
Źródło: Emitent

2.2 Zależność Emitenta od innych podmiotów z Grupy Ghelamco

Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest spółką zależną od Granbero Holdings Limited, spółki prawa cypryjskiego z siedzibą w Limassol na Cyprze, będącej spółką holdingową odpowiedzialną za działalność Grupy Ghelamco w Polsce. Granbero Holdings Limited, która wraz z Podmiotami Zależnymi (spółkami prawa polskiego, w tym Ghelamco Invest) tworzy Grupę Gwaranta, sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe i podlega bezpośrednio Ghelamco Group Comm. VA, spółce prawa belgijskiego stojącej na czele holdingu inwestycyjno-deweloperskiego Grupy Ghelamco, działającego jako inwestor i deweloper na rynku nieruchomości w Belgii, Polsce, Rosji i na Ukrainie.

Emitent nie posiada akcji ani udziałów w innych jednostkach należących do Grupy Ghelamco.

Rysunek 2: Schemat organizacyjny holdingu inwestycyjno-deweloperskiego Grupy Ghelamco



Źródło: Emitent

2.3 Historia Grupy Ghelamco

Grupa Ghelamco została założona w Belgii w 1985 roku, gdzie rozpoczęła działalność jako generalny wykonawca, skupiając się na nieruchomościach przemysłowych. Wraz z rozwojem jej działalności została rozszerzona o usługi deweloperskie w segmencie małych biur i mieszkań w Belgii. Na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku Grupa Ghelamco dostrzegła potencjał rozwojowy w segmencie biurowym, magazynowym i mieszkaniowym (o podwyższonym standardzie) w Polsce, co było początkiem ekspansji i sukcesów na tym rynku. W 2005 roku Grupa Ghelamco rozpoczęła działalność na rynku budowy centrów dystrybucyjnych w Rosji i na Ukrainie. W Belgii nastąpił rozwój działalności Grupy Ghelamco na rynku detalicznym i projektów urbanistycznych.

Do połowy 2006 roku udziałowcem polskich Spółek Projektowych była głównie belgijska spółka Belgian Trading Company NV. W połowie 2006 roku Zarząd Grupy Ghelamco podjął decyzję o utworzeniu spółki Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze jako udziałowca dla wszystkich polskich spółek z holdingu inwestycyjno-deweloperskiego. Udziały spółek polskich zostały wniesione aportem do spółki Granbero Holdings Limited.

[2] Granbero posiada udziały także w innych jednostkach.

3. BIEGLI REWIDENCI

3.1 Imiona i nazwiska (nazwy) oraz adresy biegłych rewidentów Emitenta i Gwaranta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (wraz z opisem przynależności do organizacji zawodowych)

Przegląd jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku oraz badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, będące również przedmiotem badania) przeprowadziła spółka Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej Deloitte Audyt sp. z o.o.) z siedzibą przy alei Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 73.

W przypadku Emitenta badania jednostkowych sprawozdań finansowych za lata zakończone 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku zostały przeprowadzone przez biegłego rewidenta Janinę Broniecką, wpisaną na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 4904, działającą pod firmą BFA Audyt sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Puławskiej 538, 02-884 Warszawa.

Przegląd skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 oraz badanie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok 2012, będące również przedmiotem badania) przeprowadziła spółka Deloitte Bedrijfsrevisoren Reviseurs d'Entreprises BV/CVBA z siedzibą przy Berkelaan 8B, 1831 Diegem, Belgia, podmiot wpisany do rejestru osób prawnych w Brukseli pod numerem rejestracyjnym 0429.053.863 oraz będący członkiem Instytutu Biegłych Rewidentów (Instituut van de Bedrijfsrevisoren/Institut des Réviseurs d'Entreprises) wpisany pod numerem B00025, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych zgodnie z przepisami unijnymi.

W przypadku Gwaranta przegląd oraz badanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku, za lata zakończone 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku zostały przeprowadzone przez Rika Neckebroeck, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Instytut Biegłych Rewidentów pod numerem A01529, działającego w imieniu spółki Deloitte Bedrijfsrevisoren/ Reviseurs d'Entreprises BV/CVBA zgodnie z przepisami unijnymi.

3.2 Zmiany biegłych rewidentów

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie miały miejsca rezygnacja lub zwolnienie biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Emitenta.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie miały miejsca rezygnacja lub zwolnienie biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych Gwaranta.

4. WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

4.1 Wybrane informacje finansowe Emitenta

Tabela 1: Sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku (w tys. PLN)

	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012	Stan na 01.01.2012
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	4	22
Pozostałe aktywa finansowe	203.344	325.829	162.383
Aktywa trwałe razem	**203.344**	**325.833**	**162.405**
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1	2	-
Pozostałe aktywa finansowe	147.775	-	-
Bieżące aktywa podatkowe	23	23	70
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66.015	36.642	48.925
Aktywa obrotowe razem	**213.814**	**36.667**	**48.995**
Aktywa razem	**417.158**	**362.500**	**211.400**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Wyemitowany kapitał podstawowy	25.150	10.200	50
Kapitał rezerwowy	5.565	4.165	3.874
Zyski zatrzymane	4.961	2.682	2.942
Razem kapitał własny	**35.676**	**17.047**	**6.866**
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe obligacje	170.613	332.718	196.175
Rezerwa na podatek odroczony	871	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	**171.484**	**332.718**	**196.175**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	220	52	3
Krótkoterminowe obligacje	208.478	12.029	8.218
Rezerwy krótkoterminowe	1.300	654	138
	209.998	**12.735**	**8.359**
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**209.998**	**12.735**	**8.359**
Zobowiązania razem	**381.482**	**345.453**	**204.534**
Pasywa razem	**417.158**	**362.500**	**211.400**

Źródło: Emitent

Tabela 2: Sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2014 roku (w tys. PLN)

	Stan na 30.06.2014	Stan na 31.12.2013
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.001	-
Pozostałe aktywa finansowe	310.107	203.344
Rozliczenia międzyokresowe czynne	650	
Aktywa trwałe razem	**311.758**	**203.344**
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	1
Pozostałe aktywa finansowe	122.980	147.775
Bieżące aktywa podatkowe	23	23
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	46.169	66.015
Aktywa obrotowe razem	**169.177**	**213.814**
Aktywa razem	**480.935**	**417.158**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny		
Wyemitowany kapitał podstawowy	25.150	25.150
Kapitał rezerwowy	9.244	5.565
Zyski zatrzymane	3.834	4.961
Razem kapitał własny	**38.228**	**35.676**
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe obligacje	298.193	170.613
Rezerwa na podatek odroczony	-	871
Zobowiązania długoterminowe razem	**298.193**	**171.484**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1.399	220
Krótkoterminowe obligacje	139.041	208.478
Rezerwy krótkoterminowe	4.074	1.300
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**144.514**	**209.998**
Zobowiązania razem	**442.707**	**381.482**
Pasywa razem	**480.935**	**417.158**

Źródło: Emitent

Tabela 3: Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 (w tys. PLN)

	Okres zakończony 31.12.2013	Okres zakończony 31.12.2012
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	**-**	**-**
Koszty zarządu	(533)	(537)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	**(533)**	**(537)**
Przychody finansowe	38.410	34.067
Koszty finansowe	(33.322)	(33.482)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**4.555**	**48**
Podatek dochodowy	(876)	(17)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**3.679**	**31**
ZYSK (STRATA) NETTO	**3.679**	**31**
Pozostałe całkowite dochody netto	**-**	**-**
Pozostałe całkowite dochody netto razem	**-**	**-**
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	**3.679**	**31**

Źródło: Emitent

Tabela 4: Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku (w tys. PLN)

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2014	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2013
Koszty zarządu	-305	-231
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	**-305**	**-231**
Przychody finansowe	25.359	20.375
Koszty finansowe	-21.905	-17.461
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**3.149**	**2.683**
Podatek dochodowy	-597	-510
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**2.552**	**2.173**
ZYSK (STRATA) NETTO	**2.552**	**2.173**
Pozostałe całkowite dochody netto		
Pozostałe całkowite dochody netto razem	-	-
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	**2.552**	**2.173**

Źródło: Emitent

Tabela 5: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 (w tys. PLN)

	Okres zakończony 31.12.2013	**Okres zakończony 31.12.2012**
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk za rok obrotowy	**3.679**	**31**
Korekty:		
Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku	876	17
Koszty finansowe ujęte w wyniku	32.667	32.566
Przychody z inwestycji ujęte w wyniku	(38.095)	(33.344)
	(873)	**(730)**
Zmiany w kapitale obrotowym:		
(Zwiększenie)/zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	1	45
Zmniejszenie salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	168	49
Zwiększenie/(zmniejszenie) rezerw	646	516
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej	**(58)**	**(120)**
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**(58)**	**(120)**
Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych	(106.110)	(193.189)
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	97.750	57.097
Otrzymane odsetki	21.164	5.990
Środki pieniężne netto (wydane)/wygenerowane w związku z działalnością inwestycyjną	**12.804**	**(130.102)**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu wydania udziałów	14.950	10.150
Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych	35.730	137.100
Odsetki zapłacone	(32.944)	(26.839)
Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych	(1.109)	(2.339)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	**16.627**	**118.072**
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	29.373	(12.150)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego	36.642	48.925
Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych	-	(133)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego	**66.015**	**36.642**

Źródło: Emitent

Tabela 6: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku (w tys. PLN)

	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2014	Okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2013
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk za rok obrotowy	**2.552**	**2.173**
Korekty:		
Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku	597	510
Koszty finansowe ujęte w wyniku	21.563	15.997
Przychody z inwestycji ujęte w wyniku	-25.359	-20.375
	-647	**-1.695**
Zmiany w kapitale obrotowym:		
(Zwiększenie)/zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-4	-3
Zmniejszenie salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1.179	-47
Zwiększenie/(zmniejszenie) rozliczeń międzyokresowych czynnych	-650	
Zwiększenie/(zmniejszenie) rezerw	341	1.459
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej	**219**	**-286**
Zapłacony podatek dochodowy	-37	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**182**	**-286**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych	-71.880	-27.450
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	14.320	51.678
Otrzymane odsetki	951	60
Środki pieniężne netto (wydane)/wygenerowane w związku z działalnością inwestycyjną	-56.609	24.288
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu wydania udziałów	-	7.850
Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych	60.750	-
Odsetki zapłacone	-15.584	-17.610
Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych	-6.187	-
Prowizje z tytułu wcześniejszej spłaty	-2.398	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	36.581	-9.760
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-19.846	14.242
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego	66.015	36.643
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego	46.169	50.885

Źródło: Emitent

Od czasu opublikowania ostatniego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta, zbadanego przez biegłych rewidentów:

(a) nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta;

(b) nie nastąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.

4.2 Wybrane informacje finansowe dla Gwaranta

Tabela 7: Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. EUR)

	31.12.2013	31.12.2012
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	480.765	603.048
Rzeczowe aktywa trwałe	22	-
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	268.232	227.204
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	73	374
Pozostałe aktywa finansowe	2.451	429
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	471	705
Aktywa trwałe razem	**752.014**	**831.760**
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	66.547	77.550
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	80.812	59.999
Bieżące aktywa podatkowe	-	23
Instrumenty pochodne	1.842	1.922
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38.808	20.896
Aktywa obrotowe razem	**188.009**	**160.390**
AKTYWA RAZEM	**940.023**	**992.150**
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy		
Kapitał zakładowy	10	10
CTA	7.215	1.729
Zyski zatrzymane	465.771	454.123
	472.996	455.862
Udziały niedające kontroli	1.901	1.901
RAZEM KAPITAŁ WŁASNY	**474.897**	**457.763**
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	318.412	403.095
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.739	1.014
Zobowiązania długoterminowe razem	**321.151**	**404.109**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	55.982	72.328
Krótkoterminowe zobowiązania podatkowe	335	758
Oprocentowane kredyty i pożyczki	87.658	57.192
Rezerwy krótkoterminowe		
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**143.975**	**130.278**
Zobowiązania razem	**465.126**	**534.387**
PASYWA RAZEM	**940.023**	**992.150**

Źródło: Emitent

Tabela 8: Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2014 roku (w tys. EUR)

	30.06.2014	31.12.2013
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	358.893	480.765
Rzeczowe aktywa trwałe	20	22
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	265.379	268.232
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.331	73
Pozostałe aktywa finansowe	2.073	2.451
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	373	471
Aktywa trwałe razem	**628.069**	**752.014**
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	53.430	66.547
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	90.272	80.812
Bieżące aktywa podatkowe	0	0
Instrumenty pochodne	1.445	1.842
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	185.772	0
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51.981	38.808
Aktywa obrotowe razem	**382.900**	**188.009**
AKTYWA RAZEM	**1.010.969**	**940.023**
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy		
Kapitał zakładowy	10	10
CTA	6.930	7.215
Zyski zatrzymane	470.016	465.771
	476.956	**472.996**
Udziały niedające kontroli	1.901	1.901
RAZEM KAPITAŁ WŁASNY	**478.857**	**474.897**
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	306.994	318.412
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.792	2.739
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0
Zobowiązania długoterminowe razem	**311.786**	**321.151**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	42.154	55.982
Krótkoterminowe zobowiązania podatkowe	57	335
Oprocentowane kredyty i pożyczki	178.115	87.658
Rezerwy krótkoterminowe		
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**220.326**	**143.975**
Zobowiązania razem	**532.112**	**465.126**
PASYWA RAZEM	**1.010.969**	**940.023**

Źródło: Emitent

Tabela 9: Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. EUR)

	2013	2012
Przychody	26.860	21.847
Pozostały dochód operacyjny	3.440	1.041
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	-14.576	-8.164
Koszty świadczeń pracowniczych	-286	-323
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	30.336	24.040
Pozostałe koszty operacyjne	-14.614	-5.261
Udział w wynikach jednostek stowarzyszonych		
Zysk operacyjny – wynik	**31.160**	**33.180**
Przychody finansowe	8.373	21.103
Koszty finansowe	-25.081	-20.341
Zysk przed opodatkowaniem	**14.452**	**33.942**
Koszty/zysk z tytułu podatku dochodowego	-2.760	21.856
Zysk za rok obrotowy	**11.692**	**55.798**
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	11.692	55.798
Udziały niedające kontroli		
Zysk za rok obrotowy	**11.692**	**55.798**
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	5.486	-1.083
Inne	-44	-2
Pozostałe całkowite dochody za okres	**5.442**	**-1.085**
Całkowite dochody za rok obrotowy razem	**17.134**	**54.713**
Przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	17.134	54.713
Udziały niedające kontroli		

Źródło: Emitent

Tabela 10: Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku (w tys. EUR)

	30.06.2014	30.06.2013
Przychody	10.321	13.182
Inne przychody operacyjne	912	6.295
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	-8.230	-7.307
Koszty świadczeń pracowniczych	0	0
	0	0
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	23.404	39.960
Pozostałe koszty operacyjne	-12.173	-11.741
	14.234	**40.389**
Przychody finansowe	4.290	4.266
Koszty finansowe	-13.515	-20.915
Wynik przed opodatkowaniem	**5.009**	**23.740**
Podatek dochodowy	-752	-539

	30.06.2014	30.06.2013
Wynik okresu	**4.257**	**23.201**
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	4.257	23.201
Na udziały niedające kontroli		
Zysk za okres	4.257	23.201
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Inne	-285	31
	-12	-3
Pozostałe całkowite dochody za okres	-297	28
Całkowite dochody za okres razem	**3.960**	**23.229**
Przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	3.960	23.229
Na udziały niedające kontroli		

Źródło: Emitent

Tabela 11: Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. EUR)

	2013	2012
Działalność operacyjna		
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	**14.452**	**33.942**
Korekty:		
– Udział w wynikach jednostek stowarzyszonych		
– Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-30.336	-24.040
– Zysk ze zbycia jednostki zależnej		
– Zysk ze zbycia udziałów w byłych jednostkach stowarzyszonych		
– Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		
– Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-1.833	-650
– Zmiana stanu rezerw	0	0
– Koszty z tytułu odsetek netto	9.037	8.477
– Zmiany w kapitale obrotowym:		
– Zmiana stanu zapasów	11.003	-1.132
– Zmiana w zakresie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-20.813	-13.987
– Zmiana w zakresie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-16.346	25.254
– Zmiana wartości godziwej (MTM) instrumentów pochodnych	80	878
– Zmiana w zakresie pozostałych zobowiązań długoterminowych	0	0
– Inne pozycje bezgotówkowe	353	21
Zapłacony podatek dochodowy	-1.134	-392
Zapłacone odsetki	-17.410	-18.592
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-52.947**	**9.779**
Działalność inwestycyjna		
Otrzymane odsetki	8.373	10.115
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	-22	0
Zakup nieruchomości inwestycyjnych (*)	-83.802	-110.787
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	235.793	1.559
Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych		
Wpływy netto z tytułu zbycia jednostki zależnej		
Wpływy netto z tytułu zbycia jednostki stowarzyszonej		
Wydatki netto z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych	-43.050	-9.961
Wpływy/wydatki z tytułu transakcji dotyczących udziałów niedających kontroli (NCI)		
Zmiana w zakresie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	234	575
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	**117.526**	**-108.499**
Działalność finansowa		
Wpływy z pożyczek	84.726	116.592
Spłata pożyczek	-138.943	-3.524
– Inne pozycje bezgotówkowe, zrealizowane CTA		
Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	**-54.217**	**113.068**

	2013	2012
Zwiększenie/zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**10.362**	**14.348**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia roku obrotowego	20.896	16.748
Wpływ zmian kursów walut na salda EUR/USD w krajach spoza strefy euro	7.550	-10.200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia roku obrotowego	**38.808**	**20.896**

Źródło: Emitent

Tabela 12: Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku (w tys. EUR)

	30.06.2014	30.06.2013
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Wynik za rok przed opodatkowaniem	**5.009**	**23.740**
Korekty:		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-23.404	-39.960
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		
Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		-1.377
Zmiana stanu rezerw		
Koszty z tytułu odsetek netto	7.714	5.844
Zmiany w kapitale obrotowym:		
zmiana stanu zapasów	11.602	5.101
zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-9.460	-13.905
zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-5.144	-16.645
zmiana wartości godziwej instrumentów pochodnych	397	-328
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		
Inne pozycje bezgotówkowe	-254	462
Zapłacony podatek dochodowy	-235	-483
Odsetki zapłacone	-27.586	-9.593
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-41.361**	**-47.144**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Otrzymane odsetki	4.290	3.749
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	2	-
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	-32.126	-37.865
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	116.377
Wpływy/wypływy z tytułu pozostałych długoterminowych aktywów finansowych	3.231	-15.618
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	98	97
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	**-24.505**	**66.740**
Działalność finansowa		
Wpływy z pożyczek	135.293	27.091
Spłata pożyczek	-56.254	-53.116
Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	**79.039**	**-26.025**

	30.06.2014	30.06.2013
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**13.173**	**-6.429**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	**38.808**	**20.896**
Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro	0	18.800
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**51.981**	**33.267**

Źródło: Emitent

Od czasu opublikowania ostatniego rocznego skonsolidowanego oraz ostatniego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Gwaranta, zbadanych przez biegłych rewidentów:

(a) nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Gwaranta;

(b) nie nastąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej.

5. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Gwarantem oraz ich działalnością przedstawione zostały w Części II (*Czynniki ryzyka*) Prospektu.

6. INFORMACJE O EMITENCIE I GWARANCIE

6.1 Informacje o Emitencie

Status prawny i struktura właścicielska Emitenta

Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta:	**Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**
Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer rejestracyjny KRS: 0000185773
Data utworzenia Emitenta oraz czas, na który został utworzona:	10 grudnia 2003 roku, Emitent został utworzony na czas nieokreślony
Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby, adres i numer telefonu siedziby Emitenta (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba)	Kraj siedziby Emitenta: Rzeczpospolita Polska Forma prawna Emitenta: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Adres siedziby Emitenta: ulica Wołoska 22, 02-675 Warszawa Numer telefonu siedziby Emitenta: +48 22 455 16 00 Adres poczty elektronicznej Emitenta: poland@ghelamco.pl Adres strony internetowej: http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html Przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent: Kodeks Spółek Handlowych
Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta ze wskazaniem miejsca w umowie spółki, w którym są one określone	Opis przedmiotu oraz celu działalności Emitenta znajduje się w paragrafie 7.1 umowy spółki z dnia 30 listopada 2012 roku (Repertorium A nr 16587/2012). Przedmiotem oraz celem działalności Emitenta, zgodnie z umową spółki, jest: (i) działalność holdingów finansowych, (ii) działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych, (iii) pozostała finansowa działalność usługowa z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych

6.2 Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

6.2.1 Utworzenie i zmiana nazwy Emitenta

Emitent został utworzony w dniu 10 grudnia 2003 roku pod nazwą Dynamic Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Rejestracja spółki nastąpiła w dniu 5 stycznia 2004 roku.

W dniu 14 lutego 2011 roku Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nastąpiła zmiana umowy spółki mająca na celu odzwierciedlenie zmiany PKD spółki.

W dniu 20 kwietnia 2011 roku Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nastąpiła zmiany nazwy spółki z Dynamic Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Ghelamco Invest sp. z o.o.

W dniach 30 listopada 2012 roku, 18 marca 2013 roku oraz 4 września 2013 roku nastąpiły kolejne zmiany umowy spółki Emitenta związane z podwyższeniem kapitału zakładowego Emitenta.

6.2.2 Zmiany w Zarządzie Emitenta

Od dnia utworzenia Emitenta do dnia 20 czerwca 2011 roku w skład Zarządu wchodziły następujące osoby: (i) Paul Gheysens jako prezes zarządu oraz (ii) Philippe Pannier jako członek zarządu.

W dniu 20 czerwca 2011 roku powołany został nowy zarząd spółki. W skład zarządu weszły następujące osoby (i) Jeroen van der Toolen jako prezes zarządu, (ii) Jarosław Jukiel jako członek zarządu, (iii) Joanna Krawczyk-Nasiłowska jako członek zarządu, (iv) Damian Woźniak jako członek zarządu, (v) Jarosław Zagórski jako członek zarządu oraz (vi) Arnold Neuville jako członek zarządu.

W dniu 1 października 2013 roku Arnold Neuville został odwołany z funkcji członka zarządu i powołany na stanowisko prokurenta spółki Emitenta. Powołanie nastąpiło na czas nieoznaczony.

6.2.3 Zmiany kapitału zakładowego

Do 30 listopada 2012 roku kapitał zakładowy Emitenta wynosił 50.000 PLN. 30 listopada 2012 roku kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 10.150.000 PLN, tj. do kwoty 10.200.000 PLN, co nastąpiło poprzez utworzenie 20.300 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy.

18 marca 2013 roku kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 7.850.000 PLN, tj. do kwoty 18.050.000 PLN, co nastąpiło poprzez utworzenie 15.700 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy.

Następnie, 4 września 2013 roku kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 7.100.000 PLN, tj. do kwoty 25.150.000 PLN, co nastąpiło poprzez utworzenie 14.200 nowych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy.

Obecnie wyemitowany kapitał zakładowy Emitenta wynosi 25.150.000 PLN i dzieli się na 50.300 równych i niepodzielnych udziałów po 500 PLN. Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

6.2.4 Emisje obligacji Emitenta i ich wykorzystanie

(a) Pierwsza emisja obligacji

Dane o emisji serii A na kwotę 257.000.000 PLN

Data emisji	**4 listopada 2005**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria A
Kod ISIN	nie dotyczy
Data wykupu	3 lata (wykup w procedurze wcześniejszego wykupu po 18 miesiącach od dnia Emisji)
Kwota	257.000.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne; płatne w okresach półrocznych w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża
Marża	2,5%
Notowanie	nie dotyczy
Status	wykupione w terminie wcześniejszego wykupu, 18 miesięcy po dacie emisji

Źródło: Emitent

Dane o wykorzystaniu środków z emisji

Emisja została wykorzystana na sfinansowanie dwóch projektów inwestycyjnych polegających na budowie budynków biurowych zlokalizowanych na warszawskim Mokotowie oraz w centralnym obszarze miejskim Warszawy. Projekt Prosta Office Center został zrealizowany przez spółkę Trade Investment Company sp. z o.o., a Trinity Park II przez spółkę Service Invest sp. z o.o. Obie spółki do dnia ich sprzedaży na rzecz inwestorów instytucjonalnych wchodziły w skład Grupy Gwaranta. Wszystkie emitowane w ramach tej emisji obligacje zostały objęte przez instytucje finansowe.

(b) Emisja obligacji serii A

Dane o emisji obligacji serii A

Data emisji	**21 lipca 2011**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria A (oznaczona jako GHEL A 210714)
Kod ISIN	PLGHLMC00016
Data wykupu	21 lipca 2014
Kwota w dacie emisji	150.000.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża; płatne w okresach półrocznych
Marża	5%
Notowanie	ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Dane o wykupie obligacji serii A

W dniu 29 stycznia 2014 roku Emitent nabył łącznie 660 sztuk obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 66.000.000 PLN. Obligacje zostały nabyte przez Emitenta wyłącznie w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. W związku z tym w dniu 29 stycznia 2014 roku została podjęta

uchwała Zarządu Emitenta o umorzeniu 660 sztuk obligacji serii A. Po złożeniu przez Emitenta wniosku do KDPW o stwierdzenie zmniejszenia liczby obligacji serii A, Zarząd KDPW stwierdził w uchwale nr 144/14 z dnia 10 lutego 2014 roku, iż kodem ISIN PLGHLMC00016 oznaczonych jest 840 obligacji serii A Emitenta.

W dniu 11 kwietnia 2014 roku Emitent nabył łącznie 439 sztuk obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 43.900.000 PLN. Obligacje zostały nabyte przez Emitenta wyłącznie w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. W związku z tym w dniu 11 kwietnia 2014 roku została podjęta uchwała Zarządu Emitenta o umorzeniu 439 sztuk obligacji serii A. Zarząd KDPW stwierdził w uchwale nr 415/14 z dnia 24 kwietnia 2014 roku, iż kodem ISIN PLGHLMC00016 oznaczonych jest 401 obligacji serii A Emitenta.

W dniu 21 lipca 2014 roku Emitent dokonał wykupu i umorzenia wszystkich pozostałych obligacji serii A, tj. 401 (czterystu jeden) sztuk obligacji na okaziciela serii A – GHEL A 210714 (ISIN: PLGHLMC00016), o wartości nominalnej 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 40.100.000,00 PLN (czterdzieści milionów sto tysięcy złotych).

Obligacje serii A – GHEL A 210714 były wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez spółkę BondSpot S.A.

(c) Emisja obligacji serii B

Dane o emisji obligacji serii B

Data emisji	**29 sierpnia 2011**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria B (oznaczona jako GHEL B 210714)
Kod ISIN	PLGHLMC00024
Data wykupu	21 lipca 2014
Kwota w dacie emisji	50.000.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	5%
Notowanie	ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Dane o wykupie obligacji serii B

W dniu 29 stycznia 2014 roku Emitent nabył łącznie 7 sztuk obligacji serii B wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 700.000 PLN. Obligacje zostały nabyte przez Emitenta wyłącznie w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. W związku z tym w dniu 29 stycznia 2014 roku została podjęta uchwała Zarządu Emitenta o umorzeniu 7 sztuk obligacji serii B. Po złożeniu przez Emitenta wniosku do KDPW o stwierdzenie zmniejszenia liczby obligacji serii B, Zarząd KDPW stwierdził w uchwale nr 144/14 z dnia 10 lutego 2014 roku, iż kodem ISIN PLGHLMC00024 oznaczone są 493 obligacje serii B Emitenta.

W dniu 11 kwietnia 2014 roku Emitent nabył łącznie 126 sztuk obligacji serii B, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 12.600.000 PLN. Obligacje zostały nabyte przez Emitenta wyłącznie w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. W związku z tym w dniu 11 kwietnia 2014 roku została podjęta uchwała Zarządu Emitenta o umorzeniu 126 sztuk obligacji serii B. Zarząd KDPW stwierdził w uchwale nr 415/14 z dnia 24 kwietnia 2014 roku, iż kodem ISIN PLGHLMC00024 oznaczonych jest 367 obligacji serii B Emitenta.

W dniu 21 lipca 2014 roku Emitent dokonał wykupu i umorzenia wszystkich pozostałych obligacji serii B, tj. 367 (trzystu sześćdziesięciu siedmiu) sztuk obligacji na okaziciela serii B – GHEL B 210714 (ISIN: PLGHLMC00024), o wartości nominalnej 100.000 PLN (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 36.700.000,00 PLN (trzydzieści sześć milionów siedemset tysięcy złotych).

Obligacje serii B – GHEL B 210714 były wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanym przez spółkę BondSpot S.A.

Dane o wykorzystaniu środków własnych na inwestycje w obligacje emitowane przez podmioty z Grupy Gwaranta

Tabela 13: Inwestycje ze środków własnych w obligacje emitowane przez podmioty z Grupy Gwaranta na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)	Razem należność (w PLN)
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A.	3.060.000	4.310.341
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.	11.320.000	12.352.473
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A.	3.970.000	4.357.137
Ghelamco GP1 Spółka z ograniczona odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.	1.510.000	1.629.457
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A.	21.880.000	24.024.688
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	7.600.000	8.328.485
Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A.	480.000	523.698
Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.	210.000	228.324
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	4.840.000	5.293.586
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	8.550.000	9.374.791
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.	7.300.000	8.010.158
Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.	5.620.000	6.149.218
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	65.720.000	71.490.574
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.	840.000	1.177.092
Prima Bud Sp. z o.o.	260.000	290.601
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.	560.000	648.698
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	24.280.000	30.137.961
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A.	7.230.000	7.963.858
RAZEM	**175.230.000**	**196.291.140**

Źródło: Emitent

(d) Emisja obligacji serii C

Ustanowienie programu

W dniu 10 kwietnia 2012 roku Emitent ustanowił na okres 3 lat program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach programu i niewykupionych do 200.000.000 PLN. Program ustanowiony został na podstawie uchwały nr 1 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 28 marca 2012 roku w sprawie emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji, wyrażenia zgody na zawarcie przez Emitenta umowy programowej, zatwierdzenia projektu warunków pierwszej emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji, wszelkich innych dokumentów związanych z planowaną emisją obligacji oraz stosownych uchwał zarządu oraz umowy programowej zawartej z Gwarantem oraz Bankiem Pekao S.A. Wszystkie obligacje emitowane w ramach tego programu zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Obligacje są notowane w alternatywnym systemie obrotu Catalyst organizowanym przez BondSpot lub GPW.

W ramach programu wyemitowanych zostało sześć serii obligacji (C-H) o łącznej wartości na Dzień Prospektu 200.000.000 PLN. Część obligacji (seria C-D) o łącznej wartości 78.100.000 PLN została przedterminowo wykupiona i umorzona.

Dane o emisji obligacji serii C

Data emisji	**19 kwietnia 2012**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria C (oznaczona jako GHEL C 200415)
Kod ISIN	PLGHLMC00032
Data wykupu	20 kwietnia 2015
Kwota w dacie emisji	132.500.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	6%
Notowanie	ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Dane o wykupie obligacji serii C

W dniu 29 stycznia 2014 roku Emitent nabył łącznie 210 sztuk obligacji serii C wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 21.000.000 PLN. Obligacje zostały nabyte przez Emitenta wyłącznie w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. W związku z tym w dniu 29 stycznia 2014 roku została podjęta uchwała Zarządu Emitenta o umorzeniu 210 sztuk obligacji serii C. Po złożeniu przez Emitenta wniosku do KDPW o stwierdzenie zmniejszenia liczby obligacji serii C, Zarząd KDPW stwierdził w uchwale nr 144/14 z dnia 10 lutego 2014 roku, iż kodem ISIN PLGHLMC00032 oznaczonych jest 1115 obligacji serii C Emitenta.

W dniu 11 kwietnia 2014 roku Emitent nabył łącznie 557 sztuk obligacji serii C wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 55.700.000 PLN. Obligacje zostały nabyte przez Emitenta wyłącznie w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. W związku z tym w dniu 11 kwietnia 2014 roku została podjęta uchwała Zarządu Emitenta o umorzeniu 557 sztuk obligacji serii C. Zarząd KDPW stwierdził w uchwale nr 415/14 z dnia 24 kwietnia 2014 roku, iż kodem ISIN PLGHLMC00032 oznaczonych jest 558 obligacji serii C Emitenta.

Dane o wykorzystaniu środków z emisji obligacji serii C

Tabela 14: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji Serii C na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)	Razem należność (w PLN)
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.	2.000.000	2.212.620
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A.	450.000	497.839
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	4.600.000	5.090.718
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	13.150.000	14.552.813
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	18.300.000	20.245.470
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.	1.400.000	1.548.834
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	26.500.000	29.317.211
Prima Bud Sp. z o.o.	130.000	138.077
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.	1.350.000	1.792.169
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	3.050.000	4.155.239
RAZEM	**70.930.000**	**79.550.990**

Źródło: Emitent

(e) Emisja obligacji serii D

Data emisji	**3 sierpnia 2012**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria D (oznaczona jako GHEL D 200415)
Kod ISIN	PLGHLMC00040
Data wykupu	20 kwietnia 2015
Kwota w dacie emisji	4.600.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża; płatne w okresach półrocznych
Marża	6%
Notowanie	ASO Bond Spot

Źródło: Emitent

Dane o wykupie obligacji serii D

W dniu 11 kwietnia 2014 roku Emitent nabył łącznie 14 sztuk obligacji serii D wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 1.400.000 PLN. Obligacje zostały nabyte przez Emitenta wyłącznie w celu ich umorzenia, zgodnie z art. 25 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. W związku z tym w dniu 11 kwietnia 2014 roku została podjęta uchwała Zarządu Emitenta o umorzeniu 14 sztuk obligacji serii D. Zarząd KDPW stwierdził

w uchwale nr 415/14 z dnia 24 kwietnia 2014 roku, iż kodem ISIN PLGHLMC00040 oznaczone są 32 obligacje serii D Emitenta.

Dane o wykorzystaniu środków z emisji obligacji serii D

Tabela 15: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji Serii D na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)	Razem należność (w PLN)
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A.	310.000	354.987
Ghelamco GP1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.	50.000	55.279
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A.	170.000	188.073
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	560.000	619.740
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	810.000	896.111
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.	900.000	995.679
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	900.000	995.679
Prima Bud Sp. z o.o.	420.000	502.918
RAZEM	**4.120.000**	**4.608.465**

Źródło: Emitent

(f) Emisja obligacji serii E

Data emisji	**12 lipca 2013**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria E (oznaczona jako GHEL E 120716)
Kod ISIN	PLGHLMC00057
Data wykupu	12 lipca 2016
Kwota w dacie emisji	20.000.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	5%
Notowanie	ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Dane o wykorzystaniu środków z emisji obligacji serii E

Tabela 16: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji Serii E na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)	Razem należność (w PLN)
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A.	310.000	320.600
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A.	600.000	608.162
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	200.000	202.721
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	920.000	979.100
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	300.000	318.001
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.	1.300.000	1.376.314
Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.	330.000	334.489
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	4.000.000	4.425.613
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.	140.000	148.706
Prima Bud Sp. z o.o.	350.000	409.150
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.	470.000	482.709
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	4.000.000	4.437.399
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A.	940.000	998.453
Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	2.500.000	2.919.742
RAZEM	**16.360.000**	**17.961.159**

Źródło: Emitent

(g) Emisja obligacji serii F

Data emisji	**14 sierpnia 2013**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria F (oznaczona jako GHEL F 120816)
Kod ISIN	PLGHLMC00065
Data wykupu	12 sierpnia 2016
Kwota w dacie emisji	9.200.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	4%
Notowanie	ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Dane o wykorzystaniu środków z emisji obligacji serii F

Tabela 17: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji Serii F na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)	Razem należność (w PLN)
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A.	50.000	54.771
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	400.000	438.170
Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.	50.000	54.771
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	1.800.000	1.991.649
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	1.840.000	2.041.328
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A.	600.000	691.941
Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	600.000	657.255
RAZEM	**5.340.000**	**5.929.887**

Źródło: Emitent

(h) Emisja obligacji serii G

Data emisji	**14 listopada 2013**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria G (oznaczona jako GHEL G 141116)
Kod ISIN	PLGHLMC00081
Data wykupu	14 listopada 2016
Kwota w dacie emisji	6.530.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	4%
Notowanie	ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Dane o wykorzystaniu środków z emisji obligacji serii G

Tabela 18: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji Serii G na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)	Razem należność (w PLN)
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.	10.000	11.066
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A.	10.000	11.066
Ghelamco GP1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.	20.000	22.117
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A.	280.000	309.839
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	440.000	486.589
Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A.	260.000	284.264
Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.	110.000	121.156
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	110.000	120.851
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	240.000	258.806
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.	670.000	729.701
Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.	870.000	958.322
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	1.150.000	1.276.727
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	1.300.000	1.442.366
Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	80.000	88.386
RAZEM	5.550.000	6.121.254

Źródło: Emitent

(i) Emisja obligacji serii H

Data emisji	**25 kwietnia 2014**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria H
Kod ISIN	PLGHLMC00115
Data wykupu	25 kwietnia 2018
Kwota w dacie emisji	27.170.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	4,50%
Notowanie	ASO BondSpot i ASO GPW

Źródło: Emitent

W dniu 21 lipca 2014 roku z emisji obligacji serii H Emitent dokonał wykupu i umorzenia obligacji serii A oraz obligacji serii B, o łącznej wartości nominalnej 10.375.000 PLN.

Tabela 19: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji Serii H na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	**Wykorzystane środki z emisji (w PLN)**	**Razem należność (w PLN)**
Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A.	550.000	565.598
Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.	240.000	249.359
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	260.000	263.828
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	400.000	407.295
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.	140.000	145.459
Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.	180.000	183.510
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	5.200.000	5.525.591
Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	3.000.000	3.116.985
RAZEM	**9.970.000**	**10.457.625**

Źródło: Emitent

(j) Emisja obligacji serii I

Data emisji	**9 lipca 2014**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria I
Kod ISIN	PLGHLMC00123
Planowana data wykupu	9 lipca 2018
Kwota w dacie emisji	30.000.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	4,5%
Notowanie	ASO GPW ASO BondSpot

Źródło: Emitent

W dniu 21 lipca 2014 roku z emisji obligacji serii I Emitent dokonał wykupu i umorzenia obligacji serii A oraz obligacji serii B, o łącznej wartości nominalnej 20.751.000 PLN.

Tabela 20: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji Serii I na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	**Wykorzystane środki z emisji (w PLN)**	**Razem należność (w PLN)**
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	3.900.000	4.013.280
Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	2.200.000	2.264.931
RAZEM	**6.100.000**	**6.278.210**

Źródło: Emitent

(k) Emisja obligacji serii J

Data emisji	**4 lipca 2014**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria J
Kod ISIN	PLGHLMC00131
Planowana data wykupu	4 lipca 2018
Kwota w dacie emisji	30.000.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	4,5%
Notowanie	ASO GPW ASO BondSpot

Źródło: Emitent

W dniu 21 lipca 2014 roku z emisji obligacji serii J Emitent dokonał wykupu i umorzenia obligacji serii A oraz obligacji serii B, o łącznej wartości nominalnej 17.730.000 PLN.

Tabela 21: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji Serii J na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)	Razem należność (w PLN)
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	3.600.000	3.725.744
Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	3.600.000	3.725.744
RAZEM	**7.200.000**	**7.451.487**

Źródło: Emitent

(l) Emisja obligacji serii K

Data emisji	**16 lipca 2014**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria K
Kod ISIN	PLGHLMC00149
Data wykupu	9 lipca 2018
Kwota w dacie emisji	11.240.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	4,5%
Notowanie	ASO GPW ASO BondSpot

Źródło: Emitent

W dniu 21 lipca 2014 roku z emisji obligacji serii K Emitent dokonał wykupu i umorzenia obligacji serii A oraz serii B, o łącznej wartości nominalnej 10.014.000 PLN.

6.2.5 Pierwszy publiczny program emisji obligacji

W dniu 10 grudnia 2013 roku Emitent ustanowił na okres 3 lat pierwszy program publicznych emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej obligacji do kwoty 250.000.000 PLN. Wszystkie obligacje emitowane w ramach tego programu zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Obligacje emitowane w ramach I programu publicznych emisji obligacji mogą być oferowane w drodze ofert niepublicznych lub ofert publicznych skierowanych wyłącznie do klientów profesjonalnych w rozumieniu Ustawy o Obrocie, do inwestorów, z których każdy nabywa obligacje o wartości liczonej według ich ceny emisyjnej co najmniej 100.000 EUR lub dotyczących obligacji, których jednostkowa wartość nominalna wynosić będzie co najmniej 100.000 EUR.

Emitent może przeznaczyć wpływy z emisji obligacji w ramach I programu publicznych emisji obligacji na zabezpieczenie płatności kwoty odsetek za dwa najbliższe okresy odsetkowe, resztę środków przeznaczy natomiast na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) Projektów Inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez podmioty z Grupy Ghelamco, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Projektów Inwestycyjnych zlokalizowanych w aglomeracji Warszawy, we Wrocławiu, Katowicach lub Krakowie.

Emisja obligacji serii PA

Data emisji	**29 stycznia 2014**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria PA
Kod ISIN	PLGHLMC00099
Data wykupu	29 stycznia 2018
Kwota w dacie emisji	114.520.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	5%
Notowanie	ASO GPW ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Tabela 22: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji PA (ISIN PLGHLMC00099) na kwotę 114.520.000 PLN przeprowadzonej w dniu 29 stycznia 2014 roku, stan na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)	Razem należność (w PLN)
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.	3.780.000	3.831.422
Ghelamco GP1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.	5.300.000	5.372.100
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	6.300.000	6.385.704
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.	5.500.000	5.574.821
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	18.700.000	19.026.963
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	400.000	405.442
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A.	1.390.000	1.408.909
Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	5.400.000	5.417.869
RAZEM	**46.770.000**	**47.423.230**

Źródło: Emitent

Z emisji obligacji serii PA Emitent nabył w celu umorzenia:

(a) 660 (sześćset sześćdziesiąt) sztuk obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 66.000.000 PLN (sześćdziesiąt sześć milionów złotych), ISIN: PLGHLMC00016,

(b) 7 (siedem) sztuk obligacji serii B, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 700.000 PLN (siedemset tysięcy złotych), ISIN: PLGHLMC00024,

(c) 210 (dwieście dziesięć) sztuk obligacji serii C, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 21.000.000 PLN (dwadzieścia jeden milionów złotych) ISIN: PLGHLMC00032.

Emisja obligacji serii PB

Data emisji	**11 kwietnia 2014**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria PB
Kod ISIN	PLGHLMC00107
Data wykupu	11 lipca 2018
Kwota w dacie emisji	120.360.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża	5%
Notowanie	ASO GPW ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Tabela 23: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji PB (ISIN PLGHLMC00107) na kwotę 120.360.000 PLN przeprowadzonej w dniu 29 stycznia 2014 roku, stan na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)	Razem należność (w PLN)
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	24.000.000	24.243.545
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	2.000.000	2.125.167
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.	560.000	560.412
RAZEM	**26.560.000**	**26.929.124**

Źródło: Emitent

Z emisji obligacji serii PB Emitent nabył w celu umorzenia:

(a) 439 (czterysta trzydzieści dziewięć) sztuk obligacji serii A, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 43.900.000 PLN (czterdzieści trzy miliony dziewięćset tysięcy złotych), ISIN: PLGHLMC00016,

(b) 126 (sto dwadzieścia sześć) sztuk obligacji serii B, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 12.600.000 PLN (dwanaście milionów sześćset złotych), ISIN: PLGHLMC00024,

(c) 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) sztuk obligacji serii C, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 55.700.000 PLN (pięćdziesiąt pięć milionów siedemset tysięcy złotych) ISIN: PLGHLMC00032

(d) 14 (czternaście) sztuk obligacji serii D, wyemitowanych przez Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 1.400.000 PLN (jeden milion czterysta tysięcy złotych) ISIN: PLGHLMC00040.

6.2.6 Drugi program publicznych emisji obligacji

W dniu 7 marca 2014 roku Emitent na podstawie uchwały Wspólnika Emitenta oraz uchwały Zarządu Emitenta postanowił o ustanowieniu II programu publicznych emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 250.000.000 PLN. Emitent może zwiększyć maksymalną łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych w ramach II Publicznego Programu Emisji w drodze zmiany uchwał stanowiących podstawę ustanowienia programu.

Obligacje emitowane w ramach tego Programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. W ramach II Publicznego Programu Emisji Obligacje będą oferowane wyłącznie w drodze oferty publicznej.

Zwiększenie maksymalnej wartości nominalnej Obligacji emitowanych w ramach II Publicznego Programu Emisji w drodze oferty publicznej będzie wymagało sporządzenia odrębnego prospektu emisyjnego i jego zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego. Obligacje w ramach II Publicznego Programu Emisji będą emitowane i oferowane w seriach w okresie 12 miesięcy od Dnia Prospektu.

Zgodnie z Warunkami Emisji, po odliczeniu Kosztów Emisji, Emitent przeznaczy wpływy z każdej emisji Obligacji na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu Istniejących Obligacji) Projektów Inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez Spółki Projektowe, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Projektów Inwestycyjnych.

6.2.7 Trzeci program publicznych emisji obligacji

Emitent na podstawie uchwały nr 1 Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 26 maja 2014 roku oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 27 maja 2014 roku w sprawie emisji obligacji w ramach III programu publicznych emisji obligacji, wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę umowy programowej, zatwierdzenia podstawowych warunków emisji obligacji w ramach programu oraz wszelkich innych dokumentów związanych z planowaną emisją obligacji, postanowił o ustanowieniu III programu publicznych emisji obligacji o łącznej maksymalnej wartości 200.000.000 PLN. Stosowna umowa programowa pomiędzy Emitentam, Gwarantem, Bankiem Pekao oraz UniCredit CAIB Poland S.A. podpisana została 12 czerwca 2014 roku. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji emitowanych w ramach III publicznego programu emisji może ulec zwiększeniu w trakcie trwania programu, natomiast okres trwania programu może ulec wydłużeniu – za zgodą stron umowy programowej. Obligacje emitowane w ramach tego programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Emitent może dokonywać w ramach III publicznego programu wielokrotnych emisji obligacji oferowanych niepublicznie lub w drodze oferty publicznej skierowanej wyłącznie do klientów profesjonalnych w rozumieniu Ustawy o Obrocie, do inwestorów, z których każdy nabywa obligacje o wartości liczonej według ich ceny emisyjnej co najmniej 100.000 EUR lub dotyczących obligacji, których jednostkowa wartość nominalna wynosić będzie co najmniej 100.000 EUR.

Emitent może przeznaczyć wpływy z emisji obligacji w ramach III programu publicznych emisji obligacji na zabezpieczenie płatności kwoty odsetek za dwa najbliższe okresy odsetkowe, resztę środków przeznaczy natomiast na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego spółkom projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez podmioty z grupy Ghelamco, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie projektów inwestycyjnych zlokalizowanych w aglomeracji Warszawy, we Wrocławiu, Katowicach lub w Krakowie.

Emisja obligacji serii PC

Data emisji	**15 lipca 2014**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria PC
Kod ISIN	PLGHLMC00156
Data wykupu	16 lipca 2018
Kwota w dacie emisji	30.800.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża:	5%
Notowanie	ASO GPW ASO BondSpot

Źródło: Emitent

W dniu 21 lipca 2014 roku z emisji obligacji serii PC Emitent dokonał wykupu i umorzenia obligacji serii A oraz obligacji serii B, o łącznej wartości nominalnej 17.930.000 PLN.

Tabela 24: Inwestycje ze środków pozyskanych z emisji obligacji PC (ISIN PLGHLMC00156) na kwotę 30.800.000 PLN przeprowadzonej w dniu 15 lipca 2014 roku, stan na Dzień Prospektu

Spółka projektowa	**Wykorzystane środki z emisji (w PLN)**	**Razem należność (w PLN)**
Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.	100.000	103.346
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	5.100.000	5.256.959
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	950.000	979.340
Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	3.950.000	4.097.877
RAZEM	**10.100.000**	**10.437.522**

Źródło: Emitent

Emisja obligacji serii PD

Data emisji	**26 sierpnia 2014**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria PD
Kod ISIN	PLGHLMC00164
Data wykupu	27 listopada 2017
Kwota w dacie emisji	37.780.000 PLN
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny WIBOR + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża:	4,75%
Notowanie	ASO GPW ASO BondSpot

Źródło: Emitent

Emisja obligacji serii EA

Data emisji	**30 września 2014**
Rodzaj	na okaziciela
Seria	seria EA
Kod ISIN	PLGHLMC00172
Data wykupu	28 września 2018
Kwota w dacie emisji	6.320.000 EUR
Oprocentowanie:	zmienne, w wysokości sześciomiesięczny Euribor + marża, płatne w okresach półrocznych
Marża:	4,3%
Notowanie	ASO GPW ASO BondSpot

Źródło: Emitent

6.3 Informacje o Gwarancie

Status prawny i struktura właścicielska Gwaranta

Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Gwaranta:	**Granbero Holdings Limited**
Miejsce rejestracji Gwaranta oraz jego numer rejestracyjny	rejestr handlowy Republiki Cypru Numer rejestracyjny: 0000183542
Data utworzenia Gwaranta oraz czas, na który został utworzony:	8 września 2006 roku, Gwarant został utworzony na czas nieokreślony
Siedziba i forma prawna Gwaranta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Gwarant, kraj siedziby, adres i numer telefonu siedziby Gwaranta (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba)	Kraj siedziby Gwaranta: Republika Cypru Forma prawna Gwaranta: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Adres siedziby Gwaranta: Arch. Makariou III, 229, MELIZA COURT, 3105 Limassol, Cypr. Numer telefonu siedziby Gwaranta: +357 258 75 880 Adres poczty elektronicznej Gwaranta: poland@ghelamco.pl Adres strony internetowej: http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html Przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Gwarant: Działalność Gwaranta prowadzona jest zgodnie z rozdziałem 113 cypryjskiej ustawy o spółkach kapitałowych.
Opis przedmiotu i celu działalności Gwaranta ze wskazaniem miejsca w umowie spółki, w którym są one określone	Opis przedmiotu oraz celu działalności Gwaranta znajduje się w paragrafie 3 umowy spółki Gwaranta z dnia 8 czerwca 2011 roku. Przedmiot i cel działalności Gwaranta obejmuje m.in. (i) prowadzenie działalności inwestycyjnej, w tym nabywanie i zbywanie dłużnych papierów wartościowych, (ii) świadczenie wszelkiego rodzaju usług finansowych lub (iii) pożyczanie środków finansowych na dowolne cele wspólnie z innymi podmiotami lub osobno, udzielanie gwarancji lub innych zabezpieczeń

6.4 Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Gwaranta

6.4.1 Utworzenie Gwaranta

Spółka Granbero Holdings Limited została utworzona w dniu 8 września 2006 roku jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z przepisami prawa cypryjskiego (*limited liability company* według przepisów Prawa Spółek Cypryjskich Cap. 113) z siedzibą pod adresem Arch. Makariou III, 284, Fortuna Court Block B, P.C. 3105 Limassol, Cypr. Spółka została zarejestrowana w cypryjskim rejestrze handlowym pod numerem 183542.

Gwarant został utworzony jako spółka holdingowa dla projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę Ghelamco na terenie Polski. Gwarant na dzień utworzenia wyemitował kapitał zakładowy w formie 1.000 udziałów zwykłych o wartości jednostkowej jeden funt cypryjski za udział. Na dzień rejestracji kapitał został w całości pokryty wkładem pieniężnym.

Następnie w dniu 12 września 2006 roku dokonano konwersji kapitału na walutę euro. Tym samym począwszy od tej daty, kapitał podstawowy Gwaranta dzielił się na 1.731 udziałów zwykłych o wartości nominalnej 1 EUR za udział.

6.4.2 Zmiany kapitału zakładowego

Podwyższenie kapitału zakładowego Gwaranta nastąpiło w drodze aportu udziałów w 42 spółkach utworzonych zgodnie z przepisami prawa polskiego jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Były to tzw. spółki specjalnego przeznaczenia utworzone w celu realizacji projektów inwestycyjnych o charakterze deweloperskim. Wskutek rejestracji podwyższenia kapitału objęto:

(a) 4.000 udziałów o jednostkowej wartości nominalnej 1 EUR i objętych z agio emisyjnym na poziomie 1.879,5387 przypadającym na każdy udział;

(b) 4.000 udziałów o jednostkowej wartości nominalnej 1 EUR i objętych z agio emisyjnym na poziomie 6.286,50 przypadającym na każdy udział.

6.4.3 Zmiany w składzie Komitetu Zarządzającego Gwaranta

Od dnia rejestracji spółki do dnia 24 kwietnia 2007 roku Komitet Zarządzający Gwaranta funkcjonował w składzie: (i) Chris Georghiades oraz (ii) Thomas Keane. W dniu 24 kwietnia 2007 roku do składu Komitetu Zarządzającego Gwaranta powołany został Philippe Pannier. Do dnia 5 lipca 2011 roku Komitet Zarządzający funkcjonował w składzie: (i) Chris Georghiades, (ii) Thomas Keane oraz (iii) Philippe Pannier. W dniu 1 czerwca 2011 roku Philippe Pannier został odwołany ze składu Komitetu Zarządzającego. Do dnia 19 listopada 2012 roku Komitet Zarządzający Gwaranta funkcjonował w składzie: (i) Chris Georghiades oraz (ii) Thomas Keane. W dniu 19 listopada 2012 roku powołany został nowy skład Komitetu Zarządzającego Gwaranta w składzie: (i) Eva Agathangelou oraz (ii) Frixos Savvides.

6.4.4 Sprzedaż spółek zależnych Gwaranta

W dniu 28 czerwca 2007 roku Gwarant dokonał sprzedaży dwóch spółek specjalnego przeznaczenia, które pomyślnie zakończyły realizowane projekty inwestycyjne: Service Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki odpowiedzialnej za realizację projektu Trinity Park II za cenę 87.200.000 EUR oraz Trade Invest Company spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki odpowiedzialnej za realizaję projektu Prosta Office Center za cenę 79.600.000 EUR. Nabywcą obu projektów był fundusz ING Real Estate sp. z o.o.

W związku ze sprzedażą powyższych projektów Gwarant i niektóre podmioty Grupy Ghelamco zobowiązały się wobec kupującego, iż do dnia 28 czerwca 2012 roku będą utrzymywały kapitał własny na poziomie nie niższym niż 10.000.000 EUR, udziały Gwaranta nie zostaną sprzedane do podmiotu niekontrolowanego przez ostatecznego beneficjenta Grupy Ghelamco oraz spółka nie zostanie zlikwidowana.

W dniu 27 czerwca 2008 roku dokonano sprzedaży spółki Concept Invest sp. z o.o. spółce odpowiedzialnej za realizację projektu Bema Plaza. Za cenę 104.600.000 EUR udziały w spółce objął fundusz DEKA Immobilien Investment GmbH.

W dniu 20 sierpnia 2008 roku Gwarant sprzedał udziały w spółce Horizon Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce odpowiedzialnej za realizację projektu Marynarska Business Park za cenę 157.300.000 EUR na rzecz DEGI Deutsche Gesellschaft fur Immobilienfonds GmbH.

W dniu 21 stycznia 2011 roku Gwarant sprzedał udziały w spółce Best Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce odpowiedzialnej za realizację projektu Crown Square za cenę 63.400.000 EUR na rzecz Invesco.

6.4.5 Poręczenia udzielone przez Gwaranta

W związku ze sprzedażą projektu Trinity Park III Gwarant w dniu 11 marca 2010 roku zawarł umowę poręczenia. Na mocy przedmiotowej umowy Gwarant udzielił następujących poręczeń:

(a) poręczenia należytego wykonania zobowiązań Ghelamco Poland sp. z o.o. związanych z prawami rękojmi (również w przypadku braku funduszy, upadłości, niewypłacalności, układu lub likwidacji Ghelamco Poland sp. z o.o.) do kwoty 4.200.000 PLN do dnia 11 maja 2014 roku oraz 3.150.000 PLN od dnia 12 maja 2014 roku do dnia 11 maja 2019 roku;

(b) poręczenia należytego wykonania zobowiązań Signal Bud sp. z o.o. (dawny właściciel budynku TP III) związanych z prawami rękojmi (również w przypadku braku funduszy, upadłości, niewypłacalności, układu lub likwidacji Signal Bud sp. z o.o.) z tytułu naruszenia zobowiązań zawartych w umowie sprzedaży budynku Trinity Park III lub z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń złożonych przez Signal Bud sp. z o.o. w przedmiotowej umowie sprzedaży do kwoty 10.000.000 EUR do dnia 11 marca 2015 roku.

Gwarant poręczył w oparciu o umowę poręczenia z dnia 8 listopada 2012 roku w związku ze sprzedażą projektu Marynarska Business Park za:

(a) prace Ghelamco Poland związane z dachem i uszczelnianiem Budynku do kwoty 2.500.000 EUR do dnia 30 kwietnia 2018 roku;

(b) w odniesieniu do ugody z dnia 8 listopada 2012 roku (dotyczącej wykonania określonych prac naprawczych przez Ghelamco Poland w garażu podziemnym budynku Marynarska Business Park) poręczył do kwoty 3.642.000 PLN do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Gwarant poręczył w oparciu o Ugodę z dnia 21 marca 2012 roku w związku ze sprzedażą projektu Trinity Park III na łączną kwotę do 3.000.000 EUR do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz 1.500.000 EUR do dnia 31 grudnia 2018 roku, poręczenie dotyczy zobowiązań Ghelamco Poland na podstawie umowy poręczenia z dnia 11 marca 2010 roku.

W związku z finansowaniem spółek należących do Grupy Gwaranta Gwarant udzielił poręczenia spółce Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.k., dawniej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A. (projekt Woronicza Qbik) do kwoty 135.000.000 PLN. Poręczenie obejmuje zobowiązania przedmiotowej Spółki Projektowej z tytułu umowy kredytu wraz z odsetkami i kosztami.

W związku ze sprzedażą udziałów spółki realizującej projekt Crown Square Gwarant zawarł w dniu 21 stycznia 2011 roku umowę poręczenia. Umowa poręczenia dotyczyła następujących zobowiązań Gwaranta:

(a) zobowiązania Ghelamco Poland na podstawie umowy na roboty budowlane dotyczącej budynku Crown Square (do kwoty 7.000.000 EUR do dnia 18 stycznia 2015 roku oraz do kwoty 4.500.000 EUR do dnia 18 stycznia 2017 roku); oraz

(b) zobowiązania głównego najemcy na podstawie głównej umowy najmu pod warunkiem, że określone pomieszczenia zostaną zwolnione przez ich obecnych najemców do kwoty 6.000.000 EUR do dnia 21 kwietnia 2015 roku.

Gwarant poręczył w oparciu o dwie zawarte umowy poręczenia z dnia 22 maja 2013 roku w związku ze sprzedażą projektu Senator w Warszawie za należyte wykonanie zobowiązań spółki Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A.:

(a) do dnia 22 listopada 2018 roku do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości do kwoty równej wysokości ceny sprzedaży i w zakresie innych zobowiązań sprzedającego zawartych w umowie sprzedaży do kwoty 25% ceny sprzedaży nieruchomości;

(b) do dnia 22 listopada 2023 roku do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych do kwoty 4.092.137 EUR;

(c) do dnia 22 lipca 2018 roku wynikających z umowy „Rental Guarantee Agreement" za płatności za powierzchnie niewynajęte do maksymalnej kwoty 6.856.505 EUR.

Gwarant poręczył w oparciu o umowę poręczenia z dnia 12 września 2013 roku w związku ze sprzedażą projektu Mokotów Nova w Warszawie za należyte wykonanie zobowiązań spółki Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A.:

(a) do dnia 12 stycznia 2019 roku do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości do kwoty równej wysokości ceny sprzedaży i w zakresie innych zobowiązań sprzedającego zawartych w umowie sprzedaży do kwoty równej 10% ceny sprzedaży nieruchomości;

(b) do usunięcia wad w pracach budowlanych do kwoty 4.000.000 EUR (zmniejszanej co roku o 200.000 EUR przez pierwsze 5 lat, a po pierwszych 5 latach do kwoty 3.000.000 EUR do dnia 30 kwietnia 2022 roku;

(c) wynikających z umowy „Rental Guarantee Agreement" za ewentualne płatności za powierzchnie niewynajęte do maksymalnej kwoty 3.713.225,85 EUR do dnia 19 stycznia 2019 roku.

Gwarant poręczył w oparciu o umowę poręczenia z dnia 19 sierpnia 2014 roku w związku ze sprzedażą projektu T-Mobile Office Park w Warszawie za należyte wykonanie zobowiązań spółki GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A., tj. za:

(a) zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości do kwoty 56.341.162 EUR do dnia 19 sierpnia 2019 roku;

(b) zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień (innych niż dotyczących tytułu prawnego) zawartych w umowie sprzedaży do kwoty 18.908.363,10 EUR, do dnia 19 sierpnia 2016 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących Katowice Business Point oraz Łopuszańska Business Park z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień (innych niż dotyczących tytułu do nieruchomości) zawartych w umowach sprzedaży Katowice Business Point oraz Łopuszańska Business Park;

(c) inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży do kwoty 18.908.363,10 EUR, do dnia 19 sierpnia 2019 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących Katowice Business Point oraz Łopuszańska Business Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach sprzedaży Katowice Business Point oraz Łopuszańska Business Park;

(d) zobowiązania wynikające z umowy „Rental Guarantee Agreement" w zakresie płatności za powierzchnie niewynajęte do kwoty 740.312,70 EUR do dnia 19 października 2019 roku;

(e) zobowiązania z „Master Lease" dotyczące najmu miejsc parkingowych niewynajętych w dacie sprzedaży do kwoty 3.742.250,40 EUR do dnia 19 października 2021 roku;

(f) zobowiązania do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych do kwoty 4.302.989,61 EUR do dnia 26 kwietnia 2018 roku;

(g) zobowiązania do wykonania prac wykończeniowych w sprzedanym budynku do kwoty 5.364,10 EUR do 19 sierpnia 2017 roku;

(h) zobowiązania wynikające z Umowy „Specific Indemnification Agreement" do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2018 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących Łopuszańska Business Park oraz Katowice Business Point z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach „Specific Indemnification Agreements" dotyczących Łopuszańska Business Park oraz Katowice Business Point; oraz

W związku ze sprzedażą projektu T-Mobile Office Park Gwarant łącznie odpowiada nie więcej niż do kwoty 56.341.162 EUR.

Gwarant poręczył w oparciu o umowę poręczenia z dnia 19 sierpnia 2014 roku w związku ze sprzedażą projektu Łopuszańska Business Park w Warszawie za należyte wykonanie zobowiązań spółki GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A., tj. za:

(a) zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości do kwoty 19.294.231 EUR do dnia 19 sierpnia 2019 roku;

(b) zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień (innych niż dotyczących tytułu prawnego) zawartych w umowie sprzedaży do kwoty 18.908.363,10 EUR, do dnia 19 sierpnia 2016 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park oraz Katowice Business Point z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień (innych niż dotyczących tytułu do nieruchomości) zawartych w umowach sprzedaży projektu T-Mobile Office Park oraz Katowice Business Point;

(c) inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży do kwoty 18.908.363,10 EUR, do dnia 19 sierpnia 2019 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących Katowice Business Point oraz T-Mobile Office Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach sprzedaży Katowice Business Point oraz Łopuszańska Business Park;

(d) zobowiązania wynikające z umowy „Rental Guarantee Agreement" w zakresie płatności za powierzchnie niewynajęte do kwoty 1.656.858,60 EUR do dnia 19 października 2019 roku;

(e) zobowiązania z „Master Lease" dotyczące najmu miejsc parkingowych niewynajętych w dacie sprzedaży do kwoty 668.628 EUR do dnia 19 października 2019 roku;

(f) zobowiązania do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych do kwoty 1.675.122,23 EUR do dnia 23 kwietnia 2018 roku;

(g) zobowiązania do wykonania prac wykończeniowych w sprzedanym budynku do kwoty 11.671,50 EUR do 19 sierpnia 2017 roku;

(h) zobowiązania wynikające z Umowy „Specific Indemnification Agreement" do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2018 roku, przy czym limit ten jest wspólny

dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park oraz Katowice Business Point z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach „Specific Indemnification Agreements" dotyczących T-Mobile Office Park oraz Katowice Business Point; oraz

W związku ze sprzedażą projektu Łopuszańska Business Park Gwarant łącznie odpowiada nie więcej niż do kwoty 56.341.162 EUR.

Gwarant poręczył w oparciu o umowę poręczenia z dnia 19 sierpnia 2014 roku w związku ze sprzedażą projektu Katowice Business Point za należyte wykonanie zobowiązań spółki GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A., tj. za:

(a) zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości do kwoty 18.203.999 EUR do dnia 19 sierpnia 2019 roku;

(b) zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień (innych niż dotyczących tytułu prawnego) zawartych w umowie sprzedaży do kwoty 18.908.363,10 EUR, do dnia 19 sierpnia 2016 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień (innych niż dotyczących tytułu do nieruchomości) zawartych w umowach sprzedaży T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park;

(c) inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży do kwoty 18.908.363,10 EUR, do dnia 19 sierpnia 2019 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park z tytułu naruszeń innych zobowiązań zawartych w umowach sprzedaży T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park;

(d) zobowiązania do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych do kwoty 1.411.483,18 EUR do dnia 9 kwietnia 2015 roku;

(e) zobowiązania wynikające z umowy „Specific Indemnification Agreement" do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2018 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach „Specific Indemnification Agreements" dotyczących T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park; oraz

W związku ze sprzedażą projektu Katowice Business Point Gwarant łącznie odpowiada nie więcej niż do kwoty 18.203.999 EUR.

(a) Poręczenia spłaty obligacji do kwoty 270.000.000 PLN dla emisji do 200.000.000 PLN. Gwarant zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 30.000.000 PLN (obligacje Serii A w ramach emisji do 200.000.000 PLN);

(b) Poręczenia spłaty obligacji do kwoty 90.000.000 PLN dla emisji do 50.000.000 PLN, Gwarant zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z wynikających: (i) z obligacji wyemitowanych w ramach programu lub (ii) poręczenia udzielonego w związku z emisją obligacji łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN (obligacje Serii B w ramach emisji do 50.000.000 PLN).

W dniu 10 kwietnia 2012 roku Gwarant udzielił Poręczenia spłaty Obligacji do kwoty 360.000.000 PLN dla programu do 200.000.000 PLN z dnia 10 kwietnia 2012 roku. Gwarant zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków

związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenie łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.

W 2013 roku Gwarant udzielił w związku z finansowaniem projektu Warsaw Spire gwarancji korporacyjnych oraz poręczeń wykonania przez Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A. oraz Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. określonych zobowiązań wynikających z umowy kredytowej zawartej przez te spółki. Poręczenia obejmowały zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z tytułu umowy kredytu w zakresie dotyczącym pierwszej fazy finansowania projektu. Kwota w wysokości 60.000.000 EUR zabezpieczona jest poręczeniem do wysokości 200% kwoty kredytu. Poręczenie jest udzielone także w zakresie deficytu płatności odsetkowych w przypadku zabezpieczenia stopy procentowej, kosztów przekroczenia budżetu inwestycji, wniesienia wkładu własnego do kwoty 92.150.000 EUR zgodnie z budżetem projektu. Ponadto na mocy umowy poręczenia Gwarant zobowiązany jest do pokrycia deficytu przychodów w przypadku nieosiągnięcia wskaźnika obsługi długu w wysokości 120%, dodatkowych roszczeń, o ile wystąpią.

W dniu 11 grudnia 2013 roku Gwarant udzielił poręczenia spłaty obligacji do kwoty 450.000.000 PLN dla I programu publicznych emisji obligacji. Gwarant zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenia łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.

W 2014 roku Gwarant udzielił następujących poręczeń związanych z finansowaniem spółek należących do Grupy Gwaranta:

(a) Umowa poręczenia częściowej spłaty kredytu w wysokości do 8.000.000 EUR w przypadku zaistnienia na dzień konwersji w kredyt długoterminowy niewystarczającego wskaźnika obsługi długu, związanej z podwyższeniem kredytu do 80.000.000 EUR w związku z finansowaniem projektu T-Mobile Office Park;

(b) Umowa poręczenia spłaty kredytu w wysokości do 16.000.000 PLN w związku z finansowaniem nabycia nieruchomości Wołoska 24.

Przed Dniem Prospektu Gwarant udzielił poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji wyemitowanych w ramach II Programu Publicznych Emisji, z tytułu zapłaty wszelkich Kwot Płatności wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 360.000.000 PLN, obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot Płatności. Gwarant zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach tego Programu lub Poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z poręczenia do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.

W czerwcu 2014 roku Gwarant udzielił poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom obligacji wyemitowanych w ramach III programu publicznych emisji obligacji, z tytułu zapłaty wszelkich kwot do zapłaty wynikających z posiadanych przez nich obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 360.000.000 PLN, obejmujących należność główną oraz kwotę odsetek, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego obligatariusza od Emitenta z tytułu kwot do zapłaty. Gwarant zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach tego programu lub poręczenia, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z poręczenia do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN. W ramach tego programu w dniu 15 lipca 2014 roku wyemitowano obligacje serii PC na kwotę 30.800.000 PLN oraz w dniu 26 sierpnia 2014 roku wyemitowano obligacje serii PD na kwotę 37.780.000 PLN.

6.4.6 Zmiana struktury grupy

W latach 2011-2013 Gwarant dokonał zmiany struktury swojej grupy poprzez nabycie jako jedyny inwestor certyfikatów zamkniętych funduszy inwestycyjnych CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zarządzanych przez Copernicus Capital TFI S.A.

W 2012 roku Gwarant dokonał wniesienia do funduszu CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty udziałów w następujących spółkach w liczbie wszystkich udziałów minus jeden (po jednym udziale w każdej ze spółek sprzedano do innych spółek zależnych od Gwaranta, które obecnie pełnią funkcję komplementariuszy w wymienionych poniżej spółkach):

(a) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Axiom S.K.A. – dawniej Axiom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(b) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A. – dawniej Callista Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(c) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dystryvest S.K.A. – dawniej Dystryvest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(d) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A. – dawniej Erato Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(e) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Innovation S.K.A. – dawniej Innovation Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(f) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A. – dawniej Market Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(g) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Office S.K.A. – dawniej Office Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(h) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A. – dawniej Pattina Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(i) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A. – dawniej Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(j) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A. – dawniej Unique Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(k) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Capital S.K.A. – dawniej Capital Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(l) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Creative S.K.A. – dawniej Creative Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(m) Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pro Business S.K.A. – dawniej Pro Business Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa.

Wskutek opisanych operacji wniesienia udziałów w spółkach zależnych oraz dodatkowych emisji objętych za wkład pieniężny Gwarant do końca 2012 roku objął łącznie 1.870.408 certyfikatów funduszu CC26 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego emitowanych w seriach od A do F.

W 2012 roku Gwarant dokonał również wniesienia do funduszu CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty udziałów w następujących spółkach w liczbie wszystkich udziałów minus jeden (po jednym udziale w każdej ze spółek sprzedano do innych spółek zależnych od Gwaranta, które obecnie pełnią funkcję komplementariuszy w wymienionych poniżej spółkach):

(a) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A. – dawniej Excellent Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(b) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A. – dawniej Kalea Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(c) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Primula S.K.A. – dawniej Primula Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(d) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.k. – dawniej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(e) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A. – dawniej Focus Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(f) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

(g) Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. – dawniej HQ Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa, wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; oraz

(h) Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – dawniej Eastern Europe Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa.

Wskutek opisanych powyżej wniesień udziałów w spółkach zależnych oraz dodatkowych emisji objętych za gotówkę Gwarant do końca 2012 roku objął łącznie 2.612.865 certyfikatów funduszu CC28 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego emitowanych w seriach od A do I.

W 2013 roku Spółka zależna od Gwaranta – Creditero Holdings Limited dokonała wniesienia do funduszu CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty udziałów w następujących spółkach w liczbie wszystkich udziałów minus jeden (po jednym udziale w każdej ze spółek sprzedano do innych spółek zależnych od Gwaranta, które obecnie pełnią funkcję komplementariusza w wymienionych poniżej spółkach):

(a) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Logistyka S.K.A. – dawniej Bellona Logistyka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; oraz

(b) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bellona Grzybowska 77 S.K.A. – dawniej Bellona Grzybowska 77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa.

W 2013 roku Gwarant dokonał wniesienia do funduszu CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty udziałów w Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Business Bud S.K.A. – dawniej Business Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa, w liczbie wszystkich udziałów minus jeden (po jednym udziale sprzedano do spółki zależnej od Gwaranta, która obecnie pełni funkcję komplementariusza w wymienionej spółce).

Wskutek opisanych powyżej wniesień udziałów w spółkach zależnych oraz dodatkowych emisji objętych za gotówkę Gwarant w trakcie 2013 roku objął łącznie 169.116 certyfikatów funduszu CC26 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego emitowanych w seriach od G do K.

W 2013 roku Gwarant objął za gotówkę dodatkowe 1.200 certyfikatów funduszu CC28 Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego emitowanych w seriach od J do L.

6.4.7 Objęcie Obligacji przez Gwaranta

Gwarant udzielił następującego finansowania spółkom projektowym kontrolowanym przez Gwaranta:

(a) w dniu 15 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A. w kwocie 52.070.000 EUR;

(b) w dniu 15 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. w kwocie 17.540.000 EUR;

(c) w dniu 17 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A. w kwocie 2.080.000 EUR;

(d) w dniu 15 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A. w kwocie 35.200.000 EUR;

(e) w dniu 15 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. w kwocie 1.870.000 EUR;

(f) w dniu 27 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. w kwocie 5.230.000 EUR; oraz

(g) w dniu 18 lutego 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. w kwocie 19.664.000 EUR.

7. INWESTYCJE EMITENTA, GWARANTA I GRUPY GWARANTA

7.1 Opis głównych inwestycji Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta dokonanych od daty ostatnio opublikowanego sprawozdania finansowego Gwaranta i Emitenta

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

Od daty ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Gwarant udzielił następującego finansowania spółkom projektowym kontrolowanym przez Gwaranta:

(a) w dniu 15 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A. w kwocie 52.070.000 EUR. Na Dzień Prospektu do spłaty pozostaje kwota 52.070.000 EUR;

(b) w dniu 15 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. w kwocie 17.540.000 EUR. Na Dzień Prospektu do spłaty pozostaje kwota 3.340.000 EUR;

(c) w dniu 17 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A. w kwocie 2.080.000 EUR. Na Dzień Prospektu do spłaty pozostaje kwota 1.083.000 EUR;

(d) w dniu 15 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A. w kwocie 35.200.000 EUR. Na Dzień Prospektu do spłaty pozostaje kwota 35.200.000 EUR;

(e) w dniu 15 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. w kwocie 1.870.000 EUR. Na Dzień Prospektu do spłaty pozostaje kwota 1.870.000 EUR;

(f) w dniu 27 stycznia 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. w kwocie 5.230.000 EUR. Na Dzień Prospektu do spłaty pozostaje kwota 5.230.000 EUR; oraz

(g) w dniu 18 lutego 2014 roku objął obligacje wyemitowane przez Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. w kwocie 19.664.000 EUR. Na Dzień Prospektu do spłaty pozostaje kwota 19.664.000 EUR.

Od dnia 1 stycznia 2014 roku do Dnia Prospektu podmioty wchodzące w skład Grupy Gwaranta prowadzą istotne inwestycje, takie jak:

(a) realizacja projektu biurowego Warsaw Spire przez spółkę projektową Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.;

(b) realizacja projektu biurowego Wołoska 24 przez spółkę projektową Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.

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

Emitent bezpośrednio nie prowadzi istotnych inwestycji poza udzielaniem finansowania spółkom projektowym kontrolowanym przez Gwaranta. Inwestycje są prowadzone przez Spółki Projektowe kontrolowane przez Gwaranta.

Od daty ostatniego rocznego sprawozdania finansowego Emitent udzielił następującego finansowania spółkom projektowym kontrolowanym przez Gwaranta:

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A.	310.000
Ghelamco GP 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	12.750.000
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.	3.820.000
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A.	680.000
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.	5.650.000
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A.	280.000
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A.	1.390.000
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	6.880.000
Ghelamco GP 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof SP.K.	1.350.000
Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A.	400.000
Ghelamco GP 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.	240.000
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	950.000

Spółka projektowa	Wykorzystane środki z emisji (w PLN)
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	610.000
Ghelamco GP 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.	5.860.000
Ghelamco GP 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.	420.000
Ghelamco Warsaw Spire Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	38.800.000
Ghelamco GP 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.	490.000
RAZEM	**80.880.000**

Źródło: Emitent

7.2 Informacje dotyczące głównych inwestycji Emitenta i Gwaranta w przyszłości, co do których jego organy zarządzające podjęły już wiążące zobowiązania

Celem Emitenta jest wzmocnienie pozycji Grupy Gwaranta na rynku polskim poprzez sfinansowanie rozwoju w 2014 roku i latach następnych. Pozyskanie środków na rozwój Grupy Gwaranta nastąpi poprzez finansowanie dłużne, w tym emisje obligacji przez Emitenta oraz wykorzystanie wewnętrznych przepływów pieniężnych, w tym wykupu przez Spółki Projektowe obligacji wyemitowanych przez Spółki Projektowe, a objętych przez Emitenta.

Organy zarządzające Emitenta nie podjęły wiążących decyzji i wiążących zobowiązań w zakresie przyszłego finansowania projektów Grupy Gwaranta. Decyzje te będą podejmowane na bieżąco i będą spójne z polityką inwestycyjną Grupy Gwaranta.

Organy zarządzające Gwaranta podjęły wiążące zobowiązania w zakresie przyszłego finansowania projektu PKP Dworzec Gdański realizowanego przez Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. i jej później utworzone podmioty zależne. Decyzje Gwaranta co do realizacji tego projektu zostały podjęte w pierwszej połowie 2014 roku.

Gwarant podjął decyzje o nabyciu nieruchomości lub rozpoczęciu procesu inwestycyjnego w stosunku do, między innymi, następujących projektów:

(a) Warsaw Spire realizowany przez spółkę Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.;

(b) Wołoska 24 realizowany przez spółkę Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.;

(c) Synergy Business Park realizowany przez spółkę Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.;

(d) Sienna Towers realizowany przez Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.;

(e) Postępu Business Park realizowany przez Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.;

(f) Sobieski Tower realizowany przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A.;

(g) Spinnaker realizowany przez Apollo Invest sp. z o.o.;

(h) Foksal 13/15 realizowany przez Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.;

(i) Plac Vogla realizowany przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.; oraz

(j) Projekt na warszawskim Powiślu realizowany przez Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A.

Plan nowych inwestycji dokonywanych przez Grupę Gwaranta będzie dostosowywany do warunków rynkowych oraz możliwości pozyskiwania nowych atrakcyjnych lokalizacji przez podmioty należące do Grupy Gwaranta.

7.3 Informacje co do przewidywanych źródeł środków niezbędnych do realizacji zobowiązań, o których mowa w punkcie 7.2

Bieżąca działalność inwestycyjna oraz inwestycje opisane w punkcie 7.2 realizowane przez podmioty należące do Grupy Gwaranta mają zostać sfinansowane przez Emitenta ze środków pochodzących z:

7.3.1 publicznych emisji obligacji – przeprowadzonych w drodze ofert publicznych (w tym również Obligacji oferowanych na podstawie niniejszego Prospektu);

7.3.2 prywatnych emisji obligacji – przeprowadzonych w drodze subskrypcji prywatnej (proponowania nabycia obligacji w sposób, o którym mowa w art. 9 ust. 3 Ustawy o Obligacjach); oraz

7.3.3 wewnętrznych przepływów pieniężnych obejmujących:

(a) wykup przez Spółki Projektowe obligacji emitowanych przez te Spółki Projektowe oraz obejmowanych przez Emitenta; oraz

(b) (ewentualnie) pożyczek wewnątrzgrupowych zawieranych przez Emitenta z Gwarantem lub innymi podmiotami z Grupy Ghelamco.

8. ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI

8.1 Zarys ogólny działalności Emitenta

8.1.1 Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary działalności Emitenta oraz rodzaj prowadzonej przez Emitenta działalności operacyjnej wraz ze wskazaniem głównych kategorii sprzedawanych produktów lub świadczonych usług

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia wyłącznie w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystania tych środków na: (i) finansowanie kosztów emisji Obligacji, (ii) zabezpieczenie płatności kwoty odsetek, (iii) finansowanie lub refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości gruntowych, (iv) finansowanie lub refinansowanie kosztów przeprowadzenia projektów budowlanych i inżynieryjnych, (v) zapewnienie alternatywnego finansowania projektów w sektorze nieruchomości, (vi) wsparcie finansowe ewentualnych przejęć innych podmiotów działających w sektorze nieruchomości, (vii) finansowanie poniesienia dodatkowych kosztów na zwiększenie wartości istniejących projektów należących do Podmiotów Zależnych Gwaranta w Polsce, (viii) spłatę pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym, (ix) spłatę dotychczasowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta i podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej, do której należy Emitent, (x) dalsze finansowanie, które zostanie udzielone podmiotom wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Emitent.

Tabela 25: Działalność Emitenta zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD)

Punkt PKD	Rodzaj działalności
64.20.Z	działalność holdingów finansowych
64.30.Z	działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych
64.99.Z	pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych

Źródło: Emitent

8.1.2 Emisja obligacji przez Emitenta jako spółkę specjalnego przeznaczenia

Działalność Emitenta w ramach grupy kapitałowej jest ściśle związana z pozyskiwaniem finansowania zewnętrznego w postaci emisji obligacji. Środki z emisji obligacji przeznaczone są na realizację projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Grupę Gwaranta. Celowość dokonywania emisji obligacji przez Emitenta wynika z przyjętego przez Grupę Gwaranta modelu finansowania grupy kapitałowej. Globalne określenie potrzeb finansowych Grupy Gwaranta i ich zaspokajanie poprzez wyodrębniony w ramach grupy kapitałowej podmiot jest, w opinii Emitenta, najbardziej efektywnym sposobem zarządzania przepływami wewnątrzgrupowymi. Po pozyskaniu niezbędnych środków, których wielkość określona jest na poziomie grupy kapitałowej, następuje ich dystrybucja do poszczególnych spółek realizujących projekty inwestycyjne. Pozyskanie środków przez Emitenta pozwala na ich alokację w zależności od potrzeb poszczególnych spółek projektowych. Ponadto taki sposób finansowania pozwala, biorąc pod uwagę ilość spółek realizujących projekty inwestycyjne, w znaczący sposób ograniczyć liczbę ewentualnych emisji obligacji. Przyjęty przez Grupę Gwaranta model finansowania odzwierciedla jednocześnie percepcję inwestorów, którzy identyfikują Emitenta z projektami inwestycyjnymi realizowanymi przez poszczególne spółki Grupy Gwaranta.

8.1.3 Krótki opis głównych rynków, na których Emitent prowadzi działalność

Emitent prowadzi działalność wyłącznie na terenie Polski. Przychody Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi uzyskiwane były wyłącznie na terenie Polski. Emitent jako podmiot emitujący dłużne papiery wartościowe, w tym obligacje, prowadzi działalność z wykorzystaniem elektronicznych środków porozumiewania się na odległość. Ze względu na specyfikę działalności Emitenta oraz wykorzystanie elektronicznych środków porozumiewania się na odległość podział na lokalne rynki geograficzne jest niemożliwy.

Rozwój rynku działalności Spółki w najbliższych latach uzależniony będzie od czynników makroekonomicznych oraz skłonności inwestorów do inwestowania w dłużne papiery wartościowe.

Emitent kieruje swoją ofertę inwestycyjną do inwestorów profesjonalnych i indywidualnych.

8.2 Umorzenia obligacji

Umorzenia obligacji dokonane w dniu 29 stycznia 2014

Liczba obligacji	660	7	210
Seria	A	B	C
Kod ISIN	PLGHLMC00016	PLGHLMC00024	PLGHLMC00032
Łączna wartość nominalna	66.000.000 PLN	700.000 PLN	21.000.000 PLN

Źródło: Emitent

Umorzenia obligacji dokonane w dniu 11 kwietnia 2014

Liczba obligacji	**439**	**126**	**557**	**14**
Seria	A	B	C	D
Kod ISIN	PLGHLMC00016	PLGHLMC00024	PLGHLMC00032	PLGHLMC00040
Łączna wartość nominalna	43.900.000 PLN	12.600.000 PLN	55.700.000 PLN	1.400.000 PLN

Źródło: Emitent

Wykup i umorzenia obligacji dokonane w dniu 21 lipca 2014

***Liczba* obligacji**	**401**	**367**
Seria	A	B
Kod ISIN	PLGHLMC00016	PLGHLMC00024
Łączna wartość nominalna	40.100.000 PLN	36.700.000 PLN

Źródło: Emitent

8.3 Zarys ogólny działalności Gwaranta

Gwarant jako spółka reprezentująca (wraz z konsolidowanymi Podmiotami Zależnymi) Grupę Ghelamco w Polsce, prowadzi działalność deweloperską w obszarze nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych o podwyższonym standardzie (apartamenty). Według przyjętej strategii, nieruchomości komercyjne są początkowo przeznaczane na wynajem, zaś nieruchomości mieszkaniowe na sprzedaż. Ostatecznie projekty komercyjne są również przeznaczane na sprzedaż po osiągnięciu poziomu komercjalizacji zapewniającego maksymalizację zysków ze zbycia takiego projektu.

8.4 Opis głównych rynków, na których działa Gwarant i Grupa Gwaranta

Grupa Gwaranta reprezentuje Grupę Ghelamco na polskim rynku nieruchomości. W ramach tego rynku, przy zastosowaniu kryterium rodzaju prowadzonych przez Grupę Gwaranta inwestycji, wyszczególnić należy rynek powierzchni biurowych oraz rynek powierzchni mieszkaniowych.

8.4.1 Otoczenie makroekonomiczne

Tempo wzrostu ekonomicznego oraz inflacja

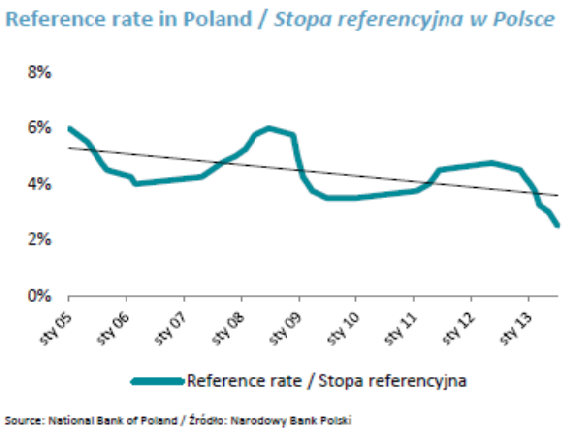
W ciągu 2013 roku tempo wzrostu gospodarczego w Polsce stopniowo zwiększało się i w IV kwartale 2013 roku wyniosło 2,3% (wobec 1,9% w III kwartale, 0,8% w II kwartale i 0,5% w I kwartale). Na poziom wzrostu gospodarczego pozytywny wpływ miał poziom konsumpcji oraz wskaźnik eksportu. Zgodnie ze wstępnymi szacunkami, w całym 2013 roku wzrost PKB wyniósł 1,4%, co daje niższy wynik niż w 2012 roku (2,2%), ale nadal wyższy w porównaniu z innymi krajami europejskimi.

Silniejsze tempo wzrostu jest prognozowane dla lat 2014 i 2015 (wyniesie odpowiednio 2,8%, 3,1%), między innymi ze względu na umacniającą się gospodarkę strefy euro w następstwie wzrostu eksportu i bardziej liberalnej polityki fiskalnej.

Na koniec 2013 roku wskaźnik inflacji wyniósł 0,9%, co wskazuje na znaczny spadek w porównaniu z rokiem poprzednim (3,7%) i jest wartością poniżej celu inflacyjnego NBP.

Przewiduje się, że obniżenie stopy referencyjnej przez Radę Polityki Pieniężnej do poziomu 2,5% (z 4,0% w styczniu 2013 roku) przyczyni się do pobudzenia wzrostu gospodarczego, co w konsekwencji doprowadzi do wzrostu wskaźnika inflacji w 2014 roku do około 2,1%.

Wykres 1: Stopa referencyjna w Polsce



Źródło: DTZ, Polska, IV kwartał 2013

Polska w dalszym ciągu cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów, w tym szczególnie w zakresie nowoczesnych centrów usług biznesu, centrów usług wspólnych oraz centrów badawczo-rozwojowych. Napływ Bezpośrednich Inwestycji Zagranicznych do Polski w 2011 roku według szacunków NBP wyniósł około 9,9 miliarda EUR, co oznacza wzrost aż o prawie 47% w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Kursy walut

Tabela 26: Kursy na koniec roku kalendarzowego wykorzystane do przeliczenia pozycji bilansowych Emitenta i wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
PLN/EUR	4,4168	4,0882	4,1472
EUR/USD	1,2939	1,3194	1,3791

Źródło: Emitent

8.4.2 Rynek powierzchni biurowych

Wskaźniki koniunktury w gospodarce światowej, publikowane przez Oxford Economics, wskazują na poprawę dynamiki aktywności gospodarczej w strefie euro, w tym również w Polsce. W całym 2013 roku Polska gospodarka wzrosła o 1,4%. Wciąż głównym motorem wzrostu są przychody z eksportu oraz konsumpcja.

W 2013 roku rynek warszawski poszerzył się o blisko 300.000 m^2 nowej powierzchni biurowej i była to najwyższa wartość odnotowana, począwszy od 2000 roku. Łączny wolumen transakcji najmu również osiągnął rekordową wartość (630.000 m^2).

W 2013 roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosła ponad 690.000 m^2, co stanowi 128% powierzchni oddanej do użytkowania w 2012 roku. Blisko 70% rocznej podaży trafiło na rynki głównych aglomeracji – jest to najwyższy odnotowany udział, począwszy od 2003 roku. W 2013 roku ponad 50 marek rozpoczęło działalność na polskim rynku, co wskazuje na jego utrzymującą się atrakcyjność.

Po dostarczeniu ponad 372.000 m^2 na polski rynek w ciągu 2013 roku, łączne zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 7.700.000 m^2. Zainteresowanie Polską, jako nową perspektywiczną lokalizacją dla międzynarodowych operatorów logistycznych wciąż rośnie. Biorąc pod uwagę nową podaż, jak również powierzchnie w budowie w 2013 roku, największa aktywność deweloperów odnotowana została na Śląsku, w rejonie Poznania oraz Polski Centralnej. Rynek magazynowy nadal zdominowany jest przez inwestycje BTS oraz umowy przednajmu.

8.4.3 Sytuacja makroekonomiczna

Wzrost ekonomiczny oraz inflacja

W ciągu 2013 roku tempo wzrostu gospodarczego w Polsce stopniowo przyspieszało i w IV kwartale 2013 wyniosło 2,3% (wobec 1,9% w III kwartale, 0,8% w II kwartale i 0,5% w I kwartale). Na tempo wzrostu gospodarczego pozytywny wpływ miały popyt konsumpcyjny oraz eksport netto. Zgodnie ze wstępnymi szacunkami, w całym 2013 wzrost PKB wyniósł 1,4%, co daje gorszy wynik niż w 2012 (2,2%), ale nadal wyższy w porównaniu z innymi krajami europejskimi.

Silniejsze tempo wzrostu jest prognozowane dla 2014 i 2015 (wyniesie odpowiednio 2,8%, 3,1%), między innymi ze względu na umacniającą się gospodarkę strefy euro w następstwie wzrostu eksportu i bardziej liberalnej polityki fiskalnej.

Na koniec 2013 roku wskaźnik inflacji wyniósł 0,9%, co wskazuje na znaczny spadek w porównaniu z rokiem poprzednim (3,7%) i jest wartością poniżej celu inflacyjnego NBP.

Przewiduje się, że obniżenie stopy referencyjnej przez Radę Polityki Pieniężnej do poziomu 2,5% (z 4,0% w styczniu 2013) przyczyni się do pobudzenia wzrostu gospodarczego, co w konsekwencji doprowadzi do wzrostu wskaźnika inflacji w 2014 roku do ok. 2,1%.

Rynek powierzchni biurowej w Polsce zdominowany jest przez Warszawę, której udział w łącznych zasobach nowoczesnej powierzchni biurowej wynosi 59%. Pozostałe 41% zasobów zlokalizowane jest w ośmiu głównych miastach regionalnych, tj. w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach, Łodzi, Poznaniu, Lublinie i Szczecinie. Kraków oraz Wrocław wciąż pozostają największymi regionalnymi rynkami biurowymi, których łączne zasoby wynoszą odpowiednio 638.000 m^2 i 542.000 m^2. Trzecie miejsce wśród miast regionalnych zajmuje Trójmiasto (452.000 m^2 powierzchni biurowej).

Ożywienie aktywności deweloperów od początku 2011 skutkowało znacznym wzrostem dostarczonej powierzchni na polski rynek biurowy w okresie 2012-2013 (odpowiednio 517.000 m^2 oraz 606.000m^2, w porównaniu z 432.000 m^2 w 2010 oraz 273.000 m^2 w 2011).

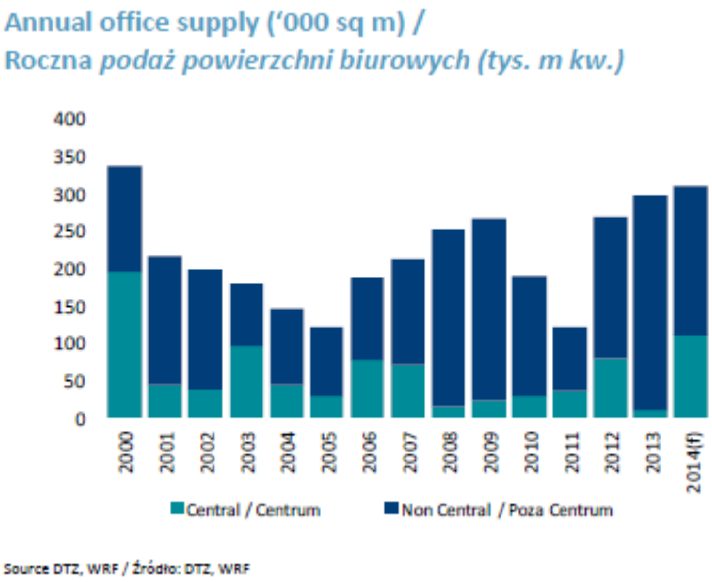
Warszawa z łącznym zasobem nowoczesnej powierzchni biurowej na poziomie 4.110.000 m^2 wciąż pozostaje największym i najbardziej dojrzałym rynkiem w Polsce. W 2013 roku oddano do użytkowania prawie 300.000 m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej, co stanowi wzrost o 11% w porównaniu z 2012 rokiem i jest najwyższą wartością od 2000 roku.

W 2013 roku najwięcej nowej powierzchni biurowej powstało w strefie Południa Górnego (150.000 m^2), która już od lat jest największą poza centralną dzielnicą biznesową w Warszawie. Całkowita podaż powierzchni biurowej w tej strefie wynosi 1.150.000 m^2, co stanowi 28% łącznych zasobów w Warszawie.

W ostatnich latach na popularności znacząco zyskuje zachodnia część Warszawy (część strefy Zachodniej oraz strefy Centralnej, tzw. bliska Wola), gdzie obecnie wiele projektów znajduje się w budowie lub jest planowane. Wzrost popularności tego obszaru wśród deweloperów wynika przede wszystkim z wciąż dużej dostępności terenów inwestycyjnych, znaczącej poprawy infrastruktury transportowej (przede wszystkim budowa drugiej linii metra) oraz bliskości Centralnego Obszaru Biznesu.

Na 2014 rok planowane jest oddanie do użytkowania około 310.000 m^2 nowej powierzchni. Zgodnie z planami deweloperów około 270.000 m^2 powierzchni biurowej może trafić na rynek w 2015 roku, jednakże ze względu na wzrost stopy pustostanów wielkość ta może być mniejsza.

Wykres 2: Roczna podaż powierzchni biurowych



Źródło: DTZ, Polska, IV kwartał 2013

Całkowity wolumen najmu w 2013 roku wyniósł 630.000 m^2, co stanowi wzrost o 6% w porównaniu z 2012 rokiem. Wolumen nowych transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń i renegocjacji obecnych umów, wyniósł 450.000 m^2 i był niemal równy wartości odnotowanej w rekordowym 2008 roku (460.000 m^2).

Podobnie jak w kilku poprzednich latach, również w 2013 roku wśród przedsiębiorstw widoczne było dążenie do ograniczania kosztów związanych z najmem i utrzymaniem nieruchomości. Wynikało to przede wszystkim z trudnej sytuacji rynkowej, lecz również z faktu, iż wraz ze wzrostem ilości dostępnej powierzchni biurowej oraz silnej konkurencji pomiędzy wynajmującymi, pozycja negocjacyjna najemców uległa poprawie. Zwłaszcza firmy wynajmujące większe powierzchnie w budynkach planowanych lub znajdujących się w budowie mogły liczyć na wysokie pakiety zachęt, wśród których najpopularniejszymi są okresy zwolnienia z czynszu oraz dopłaty do aranżacji powierzchni.

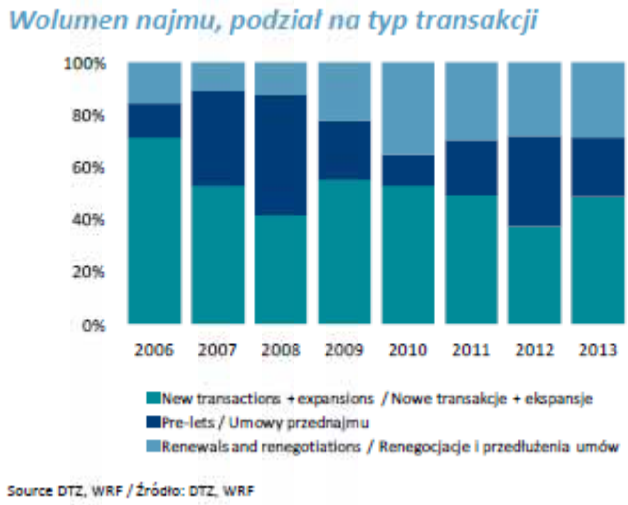
Ze względu na dodatkowe koszty wynikające z relokacji oraz wysoką jakość obecnie zajmowanej powierzchni biurowej, wielu najemców zdecydowało się na pozostanie w dotychczasowej lokalizacji. W 2013 roku renegocjacje i odnowienia umów stanowiły prawie 30% wszystkich podpisanych umów najmu.

Zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe w Warszawie odzwierciedla również wielkość absorpcji netto, która przedstawia faktyczną zmianę (wzrost/spadek) ilości wynajętej powierzchni biurowej. Poziom absorpcji netto w 2013 roku był zbliżony do wielkości odnotowanej w ciągu trzech ostatnich lat, ale dużo niższy niż w okresie sprzed kryzysu (w latach 2006-2008).

Wskaźnik pustostanów wzrastał przez cały 2013 rok i pod koniec roku osiągnął wartość 11,8% (wzrost o blisko 3 pkt proc. w porównaniu z 2012 rokiem). Stopa powierzchni niewynajętej wyniosła 10,6% dla stref centralnych oraz 12,2% dla pozostałych lokalizacji (wzrost o odpowiednio 1,8 i 3,4 pkt proc.).

W 2013 roku wywoławcze stawki czynszów dla najlepszych inwestycji biurowych w strefach centralnych wynosiły 24-25,5 EUR za m^2 za miesiąc, natomiast w lokalizacjach poza centrum kształtowały się na poziomie 14-16 EUR za m^2 za miesiąc.

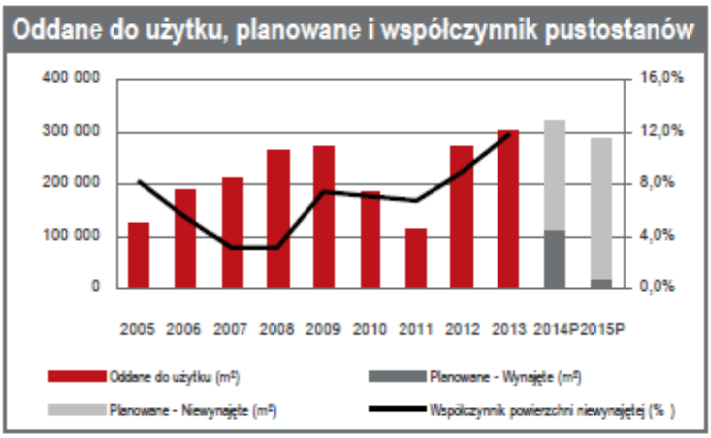
Wykres 3: Wolumen najmu, podział na typ transakcji



Źródło: DTZ, Polska, IV kwartał 2013

W IV kwartale 2013 roku najwyższe czynsze transakcyjne pozostały na poziomie porównywalnym z III kwartałem i wyniosły 22-24 EUR za m^2 za miesiąc w Centrum oraz 14,50-14,75 za m^2 za miesiąc poza Centrum, w takich rejonach jak Mokotów. W związku z powyższym, Emitent spodziewa się nieznacznych obniżek cen najmu.

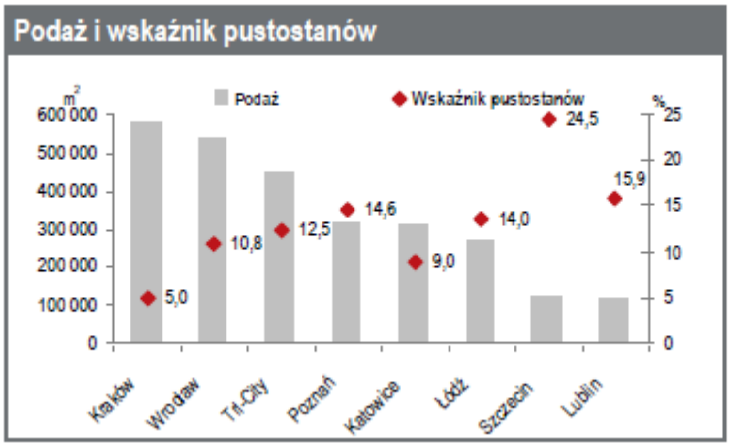
Wykres 4: Oddane do użytku, planowane i współczynnik pustostanów



Źródło: Jons Lang LaSalle, Warszawski Rynek Biurowy IV kwartał 2013 roku

W 2013 roku popyt brutto w głównych miastach w Polsce (z wyłączeniem Warszawy) wyniósł 370.000 m^2, co oznaczało poziom porównywalny do odnotowanego w 2012 roku. Popyt netto (224.000 m^2) w tym okresie obniżył się o 26,5%. W samym IV kwartale 2013 roku zarejestrowano popyt brutto w wysokości 88.000 m^2. Największą aktywność najemców w ubiegłym roku zaobserwowano w Krakowie, Wrocławiu i Katowicach, natomiast w IV kwartale prym wiodły pod tym względem Trójmiasto, Kraków i Wrocław.

Wykres 5: Podaż i wskaźnik pustostanów



Źródło: Jons Lang LaSalle, Warszawski Rynek Biurowy IV kwartał 2013 roku

Najemcami powierzchni biurowych są przede wszystkim polskie i zagraniczne firmy działające w Polsce, które napędzają szybki wzrost ekonomiczny, w tym podmioty prowadzące działalność w dziedzinie tzw. Outsourcingu Procesów Biznesowych (BPO) oraz organizacje zmieniające swoje potrzeby wskutek połączeń i akwizycji spółek w różnych sektorach gospodarki wpływające na zwiększenie popytu na powierzchnię biurową w budynkach klasy A. Ponadto coraz częściej najemcami powierzchni biurowych stają się dawne spółki lub organizacje państwowe, częściowo lub całkowicie sprywatyzowane poszukujące bardziej komfortowych biur celem poprawy ich wizerunku i zarządzania, a także instytucje rządowe, które poszukują możliwości rozwoju i podniesienia standardów zajmowanych lokali, przenosząc się do biur w budynkach klasy A.

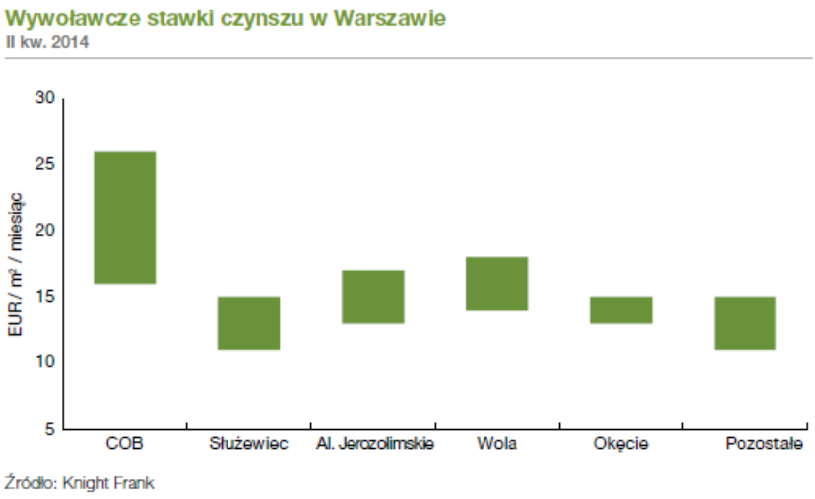
Rynek w 2014 roku

Na koniec II kwartału 2014 roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie została oszacowana na 4.300.000 m^2. Ponad 3.600.000 m^2 z wolumenu nowoczesnej podaży w stolicy przeznaczone jest na wynajem, z czego 1.130.000 m^2 zlokalizowane jest w Centralnym Obszarze Biznesu (COB).

W II kwartale 2014 roku w Warszawie ukończono budowę około 107.500 m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej w 7 projektach.

Wartość ta była wyższa o 25% od wolumenu nowej podaży dostarczonej na rynek w poprzednim kwartale.

Wykres 6: Wywoławcze stawki czynszu w Warszawie



Źródło: Knight Frank

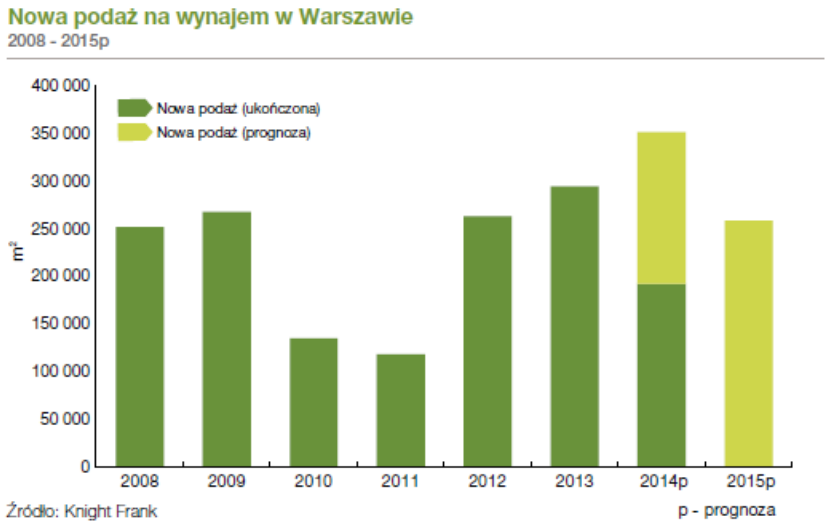
Dodatkowo, na koniec czerwca 2014 roku około 614.000 m^2 powierzchni biurowej pozostawało w budowie (32 projekty).

W II kwartale 2014 roku rozpoczęto budowę 5 nowych inwestycji biurowych o łącznej powierzchni 85.300 m^2. Na podstawie przyjętych harmonogramów prac obecnie realizowanych budynków biurowych przyjmuje się, że do końca 2014 roku do użytku zostanie oddane 159.000 m^2, kolejne 258.000 m^2 w 2015 roku, natomiast pozostałe 197.000 m^2 w 2016 roku. Ponadto dwa projekty biurowe zlokalizowane w Centralnym Obszarze Biznesu, Ethos i Spektrum, przechodzą gruntowne modernizacje. Po ukończeniu tych prac zasoby powierzchni biurowej powiększą się o dodatkowe 41.500 m^2.

W II kwartale 2014 roku na warszawskim rynku biurowym obserwowano kontynuację rosnącej dostępności powierzchni biurowej. Na koniec czerwca 2014 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 15,1% (548.000 m^2 pozostawało niewynajęte), co oznacza wzrost 1,5 pp. w porównaniu z I kwartałem bieżącego roku. Współczynnik powierzchni niewynajętej w COB wzrósł aż o 2,7 pp. w ciągu 3 miesięcy i osiągnął poziom 16,3% (184.300 m^2) zasobów biurowych przeznaczonych na wynajem w tym obszarze. Pokazuje to, że przy wyborze siedziby najemcy coraz częściej poszukują alternatywnych lokalizacji dla centrum miasta. Do wzrostu pustostanów w COB przyczyniło się również kilka nowych budynków, które były w niewielkim stopniu skomercjalizowane w momencie oddania do użytku. W lokalizacjach pozacentralnych powierzchnia niewynajęta stanowiła 14,6% (363.300 m^2). W II kwartale 2014 roku wolumen wynajętej powierzchni biurowej w Warszawie wyniósł około 130.800 m^2 i w porównaniu z poprzednim kwartałem osiągnął poziom tylko o 4% niższy (27% niższy niż wolumen transakcji zawartych na rynku biurowym w analogicznym okresie 2013 roku). Największy udział w strukturze najmu w ciągu minionych trzech miesięcy przypadł na nowe umowy oraz renegocjacje, które stanowiły odpowiednio 48% i 35% całkowitego wolumenu transakcji zawartych na warszawskim rynku. Kolejne 13% wygenerowały ekspansje obecnych najemców, natomiast pozostałe 4% stanowiły umowy przednajmu. Absorpcja netto w II kwartale 2014 roku osiągnęła poziom 38.000 m^2, co oznacza spadek w stosunku do I kwartału 2014 roku o 17%. Mimo znaczącej nowej podaży i wolumenu transakcji porównywalnego do poprzedniego kwartału, w II kwartale 2014 roku absorpcja netto spadła ze względu na wzrost ilości dostępnej powierzchni biurowej na stołecznym rynku.

W ciągu minionych trzech miesięcy odnotowano stabilizację wywoławczych oraz efektywnych stawek czynszów. Na koniec I kwartału 2014 roku stawki wywoławcze za powierzchnię biurową w budynkach zlokalizowanych w Centralnym Obszarze Biznesu wahały się w przedziale 16-26 EUR/ m^2/miesiąc, podczas gdy w lokalizacjach pozacentralnych oscylowały wokół 11-18 EUR/m^2/miesiąc.

Wykres 7: Nowa podaż na wynajem w Warszawie



Wartość transakcji zawartych w Warszawie w II kwartale 2014 roku osiągnęła łącznie około 110.000.000 EUR. W porównaniu z poprzednim kwartałem 2014 roku odnotowano spadek skumulowanej wartości umów, przy wzroście liczby transakcji. Nieruchomości sprzedane w II kwartale 2014 roku w Warszawie stanowiły ponad 20% łącznego wolumenu transakcji zawartych w Polsce. W tym okresie na warszawskim rynku odnotowano trzy rodzaje transakcji:

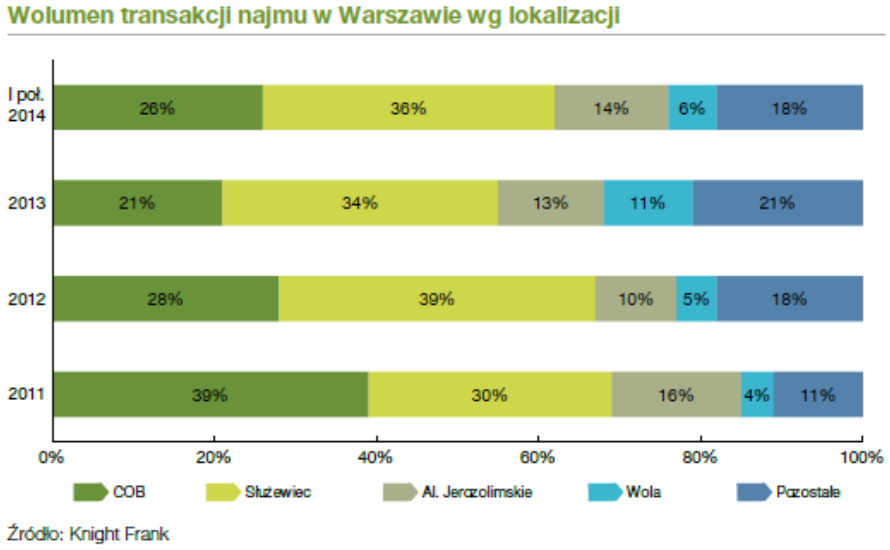
- transakcja typu prime, której przedmiotem był budynek biurowy Atrium 1 usytuowany w centrum miasta,
- zakupy aktywów o charakterze oportunistycznym zlokalizowanych w dzielnicy Praga (Brechta i Skoczylasa),
- sprzedaż części portfela funduszu Arka BZWBK, którą nabył Polski Fundusz Inwestycyjny Octava FIZAN (z czego dwa budynki biurowe w Warszawie).

W minionym kwartale w Warszawie uwaga inwestorów koncentrowała się na sektorze biurowym (100% sprzedanych nieruchomości). Największą odnotowaną transakcją było zbycie Atrium 1 przez dewelopera Skanska. Nabywca, fundusz Deka Immobilien, zakupił budynek przy stopie kapitalizacji 5,9% za około 94.000.000 EUR (znaczący wpływ na wysokość stopy kapitalizacji miała 12-letnia umowa z kluczowym najemcą – Bankiem Zachodnim WBK S.A.).

Stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty biurowe w Warszawie utrzymują się na poziomie 6,00-6,25%.

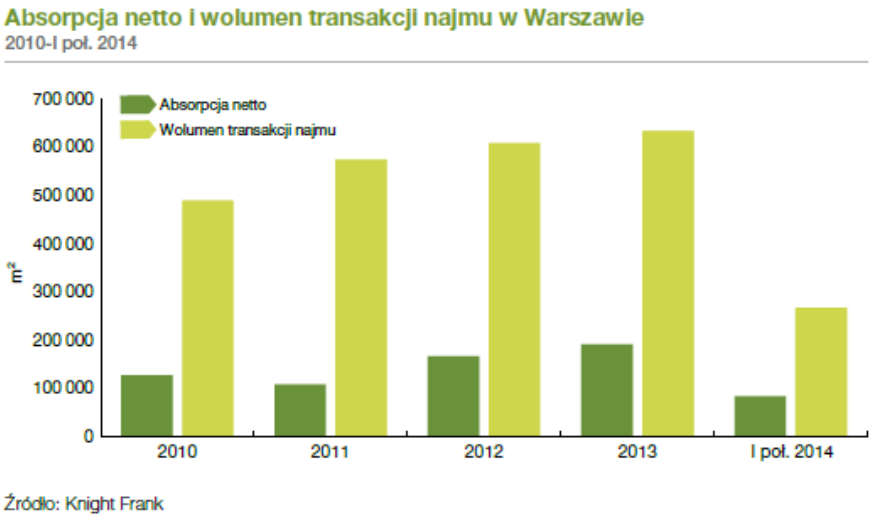
Na podstawie informacji o trwających aktualnie negocjacjach można oczekiwać, że 2014 rok będzie kolejnym okresem wzmożonej aktywności inwestycyjnej na lokalnym rynku. W nadchodzących kwartałach w Warszawie można spodziewać się sfinalizowania transakcji kupna budynków biurowych Metropolitan, T-Mobile Office Park i Łopuszańska Business Park.

Wykres 8: Wolumen transakcji najmu w Warszawie wg lokalizacji



Źródło: Knight Frank

Wykres 9: Absorpcja netto i wolumen transakcji najmu w Warszawie



Źródło: Knight Frank

W Warszawie w ciągu kolejnych lat należy spodziewać się dalszej krystalizacji obszarów koncentracji powierzchni biurowych. Dotychczas najczęściej wybieranymi przez najemców powierzchni biurowych miejscami w Warszawie.

(a) Mokotów

Atrakcyjność tej dzielnicy wynika z bezpośredniego sąsiedztwa międzynarodowego portu lotniczego, dostępności linii kolei podmiejskiej oraz stacji metra. Zapewniając szeroki dostęp do rozmaitych udogodnień Mokotów stał się najpopularniejszą dzielnicą Warszawy oraz rozpoznawalnym obszarem działalności poza centrum stolicy. Wiele międzynarodowych firm wybiera tę okolicę na lokalizację swojej siedziby. Dużą zaletą tej lokalizacji jest fakt, że plan zagospodarowania miasta przewiduje, iż dzielnica nie tylko będzie centrum biurowym, ale też połączy funkcje mieszkaniowe z niezbędną infrastrukturą wspierającą mieszkańców;

(b) Śródmieście

Obecnie zaobserwować można przesuwanie się centrum miasta na zachód od alei Jana Pawła II i ronda ONZ w kierunku ronda Daszyńskiego. Ponadto lokalizacja stacji planowanej drugiej linii metra w bezpośredniej styczności z rondem Daszyńskiego wpłynie na powstanie w tej okolicy nowej dzielnicy finansowej, która przyciągnie wiele instytucji finansowych i firm ubezpieczeniowych.

Da się zauważyć rozwój miast takich jak Kraków czy Wrocław, które stają się nowymi ośrodkami BPO (*Business Process Offshoring*). Ponadto popularnością wśród najemców powierzchni biurowych cieszą się Katowice, Łódź i Trójmiasto ze względu na dużą bazę studentów znaczących uniwersytetów i politechnik.

8.4.4 Rynek powierzchni mieszkaniowych

Po okresie rekordowej liczby nowych inwestycji oraz najwyższych cen realnych odnotowywanych w 2007 roku rynek mieszkaniowy znacznie wyhamował. Wynikało to przede wszystkim z pogorszenia sytuacji makroekonomicznej oraz ograniczenia kredytowania zarówno nabywców nieruchomości mieszkaniowych, jak i trudności z pozyskaniem finansowania przez deweloperów.

Według danych GUS na koniec 2011 roku zasoby mieszkaniowe w Polsce wyniosły 13.500.000 mieszkań, przy czym do użytkowania oddano o 3% mniej mieszkań niż w roku poprzednim. Jednocześnie wzrosła liczba wydanych pozwoleń (o 6% w relacji do 2010 roku) oraz liczba mieszkań, których budowa rozpoczęła się w 2011 roku (wzrost o 2,6%). Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w okresie od stycznia do sierpnia 2012 roku znacząco wzrosła, o 21% w porównaniu z analogicznym okresem 2011 roku. W tym

samym okresie spadły natomiast liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenie (o 5,3%), oraz mieszkań, których budowa rozpoczęła się (o 4,6%).

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie skupia ponad 6% krajowych zasobów mieszkaniowych (840.700 mieszkań na koniec 2011 roku) i posiada dominującą pozycję na tle największych miast. Spowolnienie gospodarcze miało duży wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym. W porównaniu z rokiem 2010 oddano do użytkowania o 22% mniej mieszkań. Sytuacja uległa zmianie w pierwszej połowie 2012 roku, kiedy liczba mieszkań oddanych do użytkowania prawie się podwoiła w porównaniu z pierwszą połową 2011 roku. Ponadto liczba mieszkań, których budowa rozpoczęła się w tym okresie, wzrosła o 45%. Jednocześnie, wraz z postępującym wzrostem PKB oraz bogaceniem się społeczeństwa rośnie zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe o podwyższonym standardzie oraz apartamenty.

8.5 Działalność Grupy Gwaranta

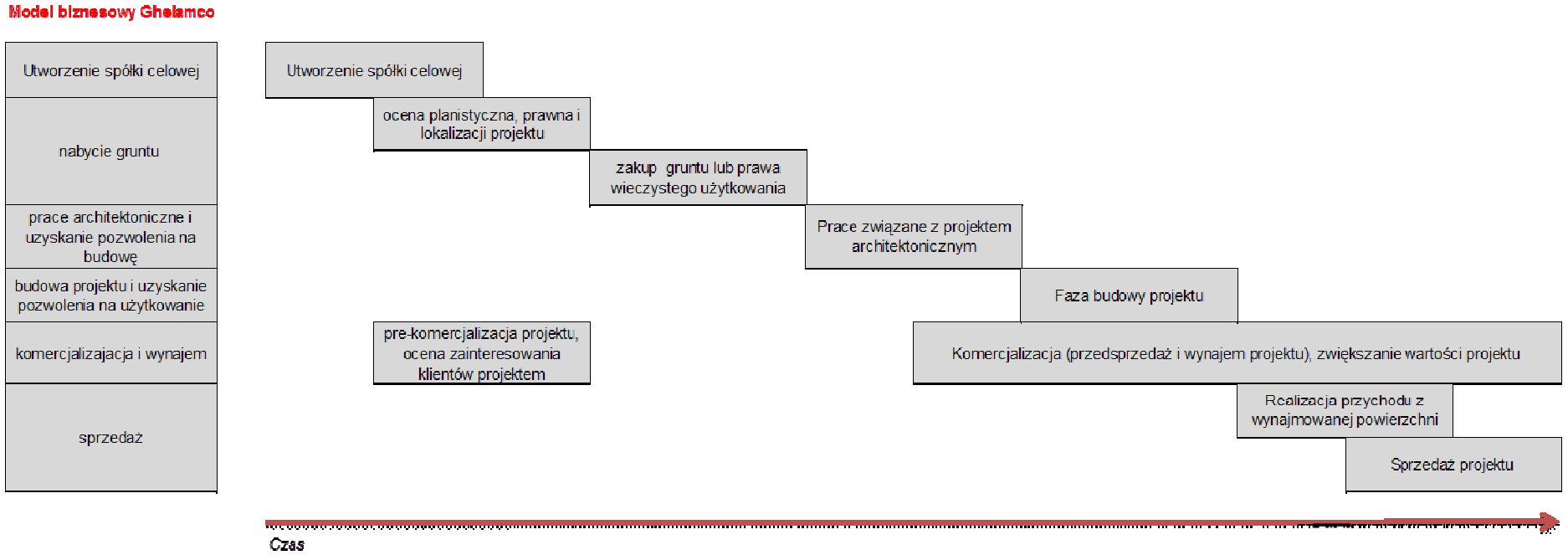
Grupa Gwaranta, obecna na polskim rynku od 1991 roku, jest wiodącym deweloperem i generalnym wykonawcą oraz liderem zrównoważonego budownictwa w Polsce i CEE. Przez 23 lata działalności w Polsce firma dostarczyła prawie 500.000 m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej oraz magazynowej i sprzedała 20 projektów (w latach 2002-2014) o wartości 1.269.600.000 Euro. W swoich działaniach firma koncentruje się na dostarczaniu projektów łączących w sobie funkcje biurowe i publiczne, które tworzą nowoczesne przestrzenie miejskie.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku Grupa Gwaranta wypracowała skonsolidowany zysk na poziomie 4.257.000 EUR, przy sumie bilansowej na dzień dzień 30 czerwca 2014 roku w wysokości 1.010.969.000 EUR i kapitałach własnych w wysokości 478.857.000 EUR.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa Gwaranta wypracowała skonsolidowany zysk na poziomie 11.692.000 EUR, przy sumie bilansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku w wysokości 940.023.000 EUR i kapitałach własnych w wysokości 474.897.000 EUR.

Przeszło dwudziestoletnie doświadczenie Grupy Gwaranta w dziedzinie realizacji projektów budowy nieruchomości inwestycyjnych umożliwiło spółce wypracowanie efektywnego i sprawdzonego modelu budowy projektów.

Rysunek 3: Schemat etapów budowy projektu przez Grupę Gwaranta



Źródło: Emitent

8.6 Proces realizacji projektów przez Grupę Gwaranta

8.6.1 Utworzenie lub Nabycie Spółki Projektowej

Elementem realizowanego przez Grupę Gwaranta modelu biznesowego jest tworzenie lub nabywanie Spółek Projektowych dedykowanych realizacji danego projektu inwestycyjnego. Model taki umożliwia specjalizację i koncentrację działań biznesowych związanych z projektem inwestycyjnym w ramach jednego podmiotu. Z kolei koordynacja i kontrola działań wszystkich Spółek Projektowych realizowana jest przez spółki dedykowane do celów zarządzania Spółkami Projektowymi. Spółki te pełnią rolę komplementariuszy w spółkach komandytowo-akcyjnych, będących Spółkami Projektowymi.

W skład Zarządów tych spółek weszły te same osoby, które wchodzą w skład zarządu Emitenta, z wyjątkiem spółki Ghelamco GP 6 sp. z o.o., w której zarządzie nie zasiada pan Jarosław Jukiel.

Spółki zarządzające Spółkami Projektowymi
Ghelamco GP 1 sp. z o.o.
Ghelamco GP 2 sp. z o.o.
Ghelamco GP 3 sp. z o.o.
Ghelamco GP 4 sp. z o.o.
Ghelamco GP 5 sp. z o.o.
Ghelamco GP 6 sp. z o.o.
Ghelamco GP 7 sp. z o.o.
Ghelamco GP 8 sp. z o.o.

Ghelamco Warsaw Spire sp. z o.o.

8.6.2 Ocena lokalizacji

Pierwszym etapem realizacji inwestycji przez Grupę Gwaranta jest przeprowadzenie wszechstronnej analizy *due diligence* obejmującej kwestie prawne oraz pomiarów geologicznych danego gruntu, jak również ocenę potrzeb w zakresie infrastruktury. Czynniki te mają istotne znaczenie w określaniu kosztów realizacji projektu. Kadra kierownicza we współpracy z działem nieruchomości, działem sprzedaży i marketingu oraz działem inwestycji przeprowadza analizę techniczno-finansową w celu określenia odpowiedniej struktury produktu oraz oszacowania przewidywanej zyskowności projektu. Na tym etapie wykonywane są również wstępne projekty architektoniczne mające pomóc zespołowi prowadzącemu prace w zakresie analizy techniczno-finansowej w wizualizacji projektu i opracowaniu strategii marketingowej.

Cechą charakterystyczną wszystkich projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę Gwaranta jest wysoki standard projektu architektonicznego odpowiadający standardom zachodnioeuropejskim.

8.6.3 Zakup gruntu

Z chwilą zakończenia wewnętrznej procedury oceny danego gruntu podpisywana jest przedwstępna umowa sprzedaży, przy czym Spółki Projektowe na ogół płacą sprzedającemu zadatek zabezpieczony na gruncie, wynoszący od 10% do 20% uzgodnionej ceny sprzedaży. Zawarcie umowy ostatecznej jest zazwyczaj uwarunkowane otrzymaniem przez Spółkę Projektową ostatecznej decyzji o warunkach zagospodarowania terenu. W rezultacie zadatek zabezpiecza kupno gruntu przez okres od dwóch do osiemnastu miesięcy, przy czym średni okres wynosi około ośmiu miesięcy.

8.6.4 Prace związane z projektem architektonicznym

Podmiot wybrany do wykonania prac projektowych bierze pod uwagę szczegółowe wytyczne udzielone przez Spółkę Projektową, określające między innymi potencjalną konfigurację powierzchni biurowej podlegającej wynajmowi oraz w przypadku projektów mieszkaniowych liczbę mieszkań w określonym budynku, powierzchnię i położenie mieszkań, liczbę miejsc parkingowych oraz uzgodnione standardy w zakresie wykończenia. Na tym etapie opracowywana jest także szczegółowa koncepcja sposobu wykorzystania gruntu. Koncepcja ta uwzględnia techniczne i urbanistyczne możliwości w zakresie planowania oraz wnioski z analizy sporządzonej przez dział marketingu i sprzedaży. W tym okresie składane są szczegółowe wnioski o pozwolenie na budowę w oparciu o uprzednio zatwierdzone założenia dotyczące zagospodarowania terenu. Proces prac projektowych jest ukończony z chwilą otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

8.6.5 Budowa projektu

Koordynację fazy budowy prowadzi spółka ogólnobudowlana Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. Spółka ta pełni rolę generalnego wykonawcy odpowiedzialnego za całość prac budowlanych oraz jest odpowiedzialna za proces wyboru podwykonawców. Spółka stosuje ścisłe kryteria w zakresie wyboru podwykonawców, które obejmują ocenę kondycji finansowej podwykonawców, ich zasobów i doświadczenia, co ma na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie ze standardami określonymi przez spółkę ogólnobudowlaną oraz Spółkę Projektową. Po wyborze podwykonawcy spółka ogólnobudowlana zawiera z nim kontrakt budowlany. Spółka ogólnobudowlana, zarządzając całością projektu, dąży do terminowej realizacji poszczególnych jego etapów oraz osiągnięcia wyznaczonych celów w zakresie kosztów. Płatności na rzecz wykonawców są dokonywane etapami, zgodnie z postępem prac budowlanych, w celu zachowania kontroli finansowej. Kary umowne za opóźnienia budowy lub odstępstwa od kontraktu mają na celu zapewnienie terminowego wykonania wszystkich prac budowlanych. Aby zabezpieczyć się przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu wad i usterek w okresie gwarancji udzielanej przez wykonawcę, zatrzymywana jest część ceny kontraktu lub wymagane jest dostarczenie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

8.6.6 Sprzedaż i marketing

Sprzedażą i marketingiem zajmuje się bezpośrednio Grupa Gwaranta w oparciu o wizualizację graficzną projektu. Działania w tym zakresie obejmują przygotowanie wizualizacji graficznej projektów. Dla niektórych projektów przygotowywane są pomieszczenia pokazowe. Powyższe działania wspierane są umieszczaniem materiałów na stronie internetowej Spółki oraz reklamami.

Promocji Grupy Gwaranta w Polsce sprzyja także realizacja projektów w prestiżowych lokalizacjach w całej Warszawie. Marka „Ghelamco" umieszczana jest na ogrodzeniach i billboardach znajdujących się na terenie budowy. Przyczynia się to do zwiększonej rozpoznawalności marki na rynku.

8.6.7 Ukończenie realizacji projektu i przekazanie do użytku

Po ukończeniu budowy następuje formalny odbiór przez Spółkę Projektową ukończonego projektu, poprzedzony przeprowadzeniem dokładnej kontroli wykonanych prac.

8.6.8 Komercjalizacja i wynajem

Grupa Gwaranta posiada wyspecjalizowaną kadrę odpowiedzialną za etap komercjalizacji i wynajmowania powierzchni. Ponadto Grupa Gwaranta współpracuje z wiodącymi agencjami nieruchomości, takimi jak DTZ, Jones Lang LaSalle, Cushmann & Wakefield, Colliers czy inne.

Na każdym etapie realizacji projektu inwestycyjnego Grupa Gwaranta prowadzi aktywne działania w celu pozyskania najemców obiektów komercyjnych, tak by przed oddaniem do

użytku danej części projektu cała dostępna powierzchnia użytkowa była wynajęta. Podstawową strategią Grupy Gwaranta w zakresie komercjalizacji jest znalezienie jednego dużego podmiotu, który będzie pełnił rolę kluczowego najemcy dla danego projektu inwestycyjnego. Przykładem realizacji tej strategii jest podpisanie umowy najmu z Frontex – Europejską Agencją Zarządzania Współpracą Operacyjną na Zewnętrznych Granicach państw członkowskich Unii Europejskiej, na wynajem około 14.600 m^2 powierzchni w budynku Warsaw Spire.

Wynajem umożliwia utrzymywanie projektów w portfelu w celu realizacji przychodów z najmu przez okres, który pozwoli na sprzedaż w momencie, gdy poziom komercjalizacji zapewnia maksymalny zysk ze sprzedaży.

8.6.9 Sprzedaż projektu

Po okresie wynajmu i komercjalizacji następuje sprzedaż projektów inwestorom instytucjonalnym (obiekty komercyjne) bądź inwestorom indywidualnym (obiekty mieszkaniowe). Przewidywane środki pieniężne po zbyciu projektu określane są jako wartość sprzedaży projektu po odjęciu szacowanego finansowania bankowego. Rentowność projektów Grupy Gwaranta historycznie kształtowała się w granicach 10-30%. Mając na uwadze prognozy rynkowe, Grupa Gwaranta ma racjonalną pewność utrzymania wskaźnika rentowności na takim poziomie także w stosunku do projektów, które zamierza sprzedać w przyszłości.

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

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

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

Ostatecznie wartość zrealizowanego wskaźnika IRR zależeć będzie od szeregu czynników, w tym m.in. sytuacji na rynku nieruchomości inwestycyjnych.

8.7 Bank Ziemi – Nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości wykazane jako zapasy

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

Kategoria I	**działka bez pozwolenia na budowę: utrzymywana w celach kapitałowych lub bez konkretnego przeznaczenia (wartość godziwa oceniona metodą porównawczą)**
Kategoria II	działka z uzgodnionymi warunkami zabudowy lub z pozwoleniem na budowę: przeznaczona na potrzeby działalności deweloperskiej i inwestycyjnej (wartość godziwa na bazie potencjalnej powierzchni wynajmu w m^2)
Kategoria III	działka, na której prowadzona jest działalność budowlana (wartość godziwa ustalona metodą rezydualną wyceny)
Kategoria IV	zakończone projekty utrzymywane w celach inwestycyjnych (wartość godziwa ustalona metodą rezydualną wyceny)

Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wykazywane są jako zapasy, a ich wycena dokonywana jest według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia w wysokości nieprzekraczającej możliwych do uzyskania cen sprzedaży netto pomniejszonych o koszty sprzedaży.

Tabela 27: Nieruchomości inwestycyjne Grupy Gwaranta i aktywa utrzymywane z zamiarem ich sprzedaży [3]

Projekt	***Wycena***	***Wycena na dzień 30.06.2014***		***Wycena na dzień 31.12.2013***		***Wycena na dzień 31.12.2012***		***Wycena na dzień 31.12.2011***	
		tys. EUR	***tys. PLN***	***tys. EUR***	***tys. PLN***	***tys. EUR***	***tys. PLN***	***tys. EUR***	***tys. PLN***
Spinnaker Tower *(Apollo Invest)*	*Knight Frank*	*15.931*	*66.287*	*15.728*	*65.227*	*9.556*	*39.067*	*9.632*	*42.543*
Postępu Business Park *(Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A./ Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Business Bud S.K.A. (dawniej Business Bud)*	*Knight Frank*	*10.790*	*44.896*	*10.516*	*43.612*	*10.220*	*41.781*	*8.270*	*36.527*
Sienna Towers *(Ghelamco GP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna S.K.A./Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Capital S.K.A. (dawniej Capital Bud)*	*Knight Frank*	*51.511*	*214.332*	*45.607*	*189.141*	*41.230*	*168.556*	*38.670*	*170.798*
Warsaw Spire and Chopin Tower *(Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A./Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością . S.K.A. (dawniej Eastern Europe Bud)*	*Knight Frank*	*200.518*	*834.335*	*160.555*	*665.854*	*121.488*	*496.667*	*114.425*	*505.392*
Katowice Business Point *(Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. KBP S.K.A./Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A. (dawniej Excellent Bud)* [4]	*DTZ*	*36.200*	*150.625*	*36.599*	*151.783*	*35.100*	*143.496*	*37.100*	*163.863*
Łopuszańska Business Park *(Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A./Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A. (dawniej Focus Invest)* [5]	*DTZ*	*39.535*	*164.501*	*34.835*	*144.468*	*19.970*	*81.641*	*4.308*	*19.028*
Senator *(Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. (dawniej HQ Invest)* [6]	*Knight Frank*	*0*	*0*	*0*	*0*	*115.000*	*470.143*	*68.834*	*304.026*

[3] Podmioty dokonujące wyceny: Knight Frank; DTZ.

[4] Projekt sprzedany na rzecz inwestora instytucjonalnego w sierpniu 2014 roku.

[5] Projekt sprzedany na rzecz inwestora instytucjonalnego w sierpniu 2014 roku.

[6] Projekt sprzedany na rzecz inwestora instytucjonalnego w maju 2013 roku.

Projekt	Wycena	Wycena na dzień 30.06.2014		Wycena na dzień 31.12.2013		Wycena na dzień 31.12.2012		Wycena na dzień 31.12.2011	
		tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN
Sobieski Office Tower (Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Sobieski Towers S.K.A./ Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Innovation S.K.A. (dawniej Innovation Bud)	DTZ	15.635	65.056	14.360	59.554	11.560	47.260	13.393	59.154
Mokotów Nova (Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A. (dawniej Kalea Investments)[7]	Knight Frank	0	0	0	0	118.960	486.332	106.207	469.095
Mszczonów (Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A. (dawniej Market Invest)	ASBUD	2.910	12.108	2.910	12.068	2.981	12.187	2.981	13.166
T-Mobile Office Park dawniej Marynarska 12 (Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A./Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A.)[8]	Knight Frank	110.037	457.853	105.308	436.733	70.885	289.792	21.620	95.491
Synergy Business Park (Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A./Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pro Business S.K.A. (dawniej Pro Business Investment)	Knight Frank	19.857	82.623	19.339	80.203	21.318	87.152	19.183	84.727
Grzybowska 77 (Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A./ Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bellona Grzybowska 77 S.K.A. (dawniej Bellona Grzybowska 77)	Knight Frank	10.510	43.731	10.570	43.836	10.710	43.785	6.290	27.782
Łucka/Wronia (Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia 77 S.K.A./Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Logistyka S.K.A. (dawniej Bellona Logistyka)	Knight Frank	16.640	69.237	16.555	68.657	14.070	57.521	8.710	38.470
Plac Vogla (Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A./Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A.)	Knight Frank	8.631	35.913	7.883	32.692	0	0	0	0

[7] Projekt sprzedany na rzecz inwestora instytucjonalnego w maju 2013 roku.

[8] Projekt sprzedany na rzecz inwestora instytucjonalnego w sierpniu 2014 roku.

Projekt	Wycena	Wycena na dzień 30.06.2014		Wycena na dzień 31.12.2013		Wycena na dzień 31.12.2012		Wycena na dzień 31.12.2011	
		tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN	tys. EUR	tys. PLN
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A.	Knight Frank	5.960	24.799						
ŁĄCZNIE		**544.665**	**2.266.296**	**480.765**	**1.993.828**	**603.048**	**2.465.380**	**459.623**	**2.030.062**

Źródło: Emitent

Tabela 28: Nieruchomości Grupy Gwaranta wykazane jako zapasy

Projekt	Wartość na dzień 30.06.2014		Wartość na dzień 31.12.2013		Wartość na dzień 31.12.2012		Wartość na dzień 31.12.2011	
	(tys. EUR)	(tys. PLN)	(tys. EUR)	(tys. PLN)	(tys. EUR)	(tys. PLN)	(tys. EUR)	(tys. PLN)
Konstancin Gardenville (Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A./Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Axiom S.K.A.)	3.990	16.602	6.103	25.310	5.530	22.608	5.058	22.340
Bellona Bema (Bellona Bema 87)	1.872	7.789	1.848	7.664	1.851	7.567	1.828	8.074
Plac Vogla (Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A.)	zmiana klasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych	zmiana klasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych	zmiana klasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych	zmiana klasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych	39	159	0	0
Foksal 13 i Foksal 15 (Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A./Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Creative S.K.A.)	8.420	35.035	12.230	50.720	11.581	47.345	10.662	47.092
Daniłowiczowska, Warszawa (Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A.)	1.685	7.011	1.513	6.275	1.423	5.818	1.254	5.539
Wrocław, Rezydencja Tumska – pozostałe apartamenty do sprzedaży (Signal Bud)	0	0	0	0	50	204	1.319	5.826
Signal Bud	606	2.522	734	3.044	0	0	0	0
Prime Invest	0	0	0	0	495	2.024	495	2.186
Leader Invest	0	0	16	66	16	65	15	66
Matejki, Wrocław (Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A./Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Office S.K.A.)	1.298	5.401	1.341	5.561	1.376	5.625	1.249	5.517
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.	7	29	7	29	7	29	13	57
Brześce (Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A.)	2.995	12.462	2.994	12.417	2.986	12.207	3.018	13.330
Prima Bud	0	0	0	0	26	106	0	0
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Primula S.K.A.	19	79	19	79	19	78	0	0

Woronicza Qbik *(Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.k.)*	*29.503*	*122.759*	*36.990*	*153.405*	*52.143*	*213.171*	*51.503*	*227.478*
Port Żerański, Warszawa *(Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A./Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dystryvest S.K.A.)*	*2.676*	*11.135*	*1.211*	*5.022*	*0.*	*0*	*0.*	*0*
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.	*65*	*270*	*26*	*108*	*8*	*33*	*0*	*0*
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A.	*zmiana klasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych*	*zmiana klasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych*	*1.515*	*6.283*	*0*	*0*	*0*	*0*
Inne	*294*	*1.223*	*0*	*0*	*0*	*0*	*4*	*18*
ŁĄCZNIE	***53.430***	***222.317***	***66.547***	***275.983***	***77.550***	***317.039***	***76.418***	***337.523***

Źródło: Emitent

8.7.2 W latach 2010-2014 zasoby w postaci nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości wykazanych jako zapasy Grupy Gwaranta w Polsce zostały powiększone o kilka nowych lokalizacji w celu dywersyfikacji działalności w obszarach biurowych, także w centrum miasta Warszawy:

(a) zakup nieruchomości przy ul. Postępu na warszawskim Mokotowie, obecnie w posiadaniu przez Spółkę Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A.;

(b) zakup nieruchomości przy ulicy Daniłowiczowskiej w Warszawie, obok projektu Senator zrealizowanego przez Grupę Gwaranta, obecnie w posiadaniu Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A. (dawniej Erato Invest sp. z o.o.);

(c) zakup nieruchomości na warszawskim Mokotowie pod budowę biur, obecnie w posiadaniu Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.;

(d) nabycie nieruchomości w Warszawie, w gminie Wilanów, pod budowę centrum handlowo-usługowego, obecnie w posiadaniu Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.;

(e) zakup nieruchomości u zbiegu ul. Grójeckiej i Al. Jerozolimskich w Warszawie przez spółkę Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A.;

(f) zakup nieruchomości przy ulicy Prostej w Warszawie pod budowę biur, projekt realizowany przez spółkę Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

(g) po przetargu prywatyzacyjnym Grupa Gwaranta podpisała umowę zakupu z Ministerstwem Skarbu Państwa większościowego pakietu akcji Bellona S.A. Należące do Bellona S.A. działki sąsiadujące z Warsaw Spire zostaną włączone do ogólnego planu zagospodarowania dzielnicy, potencjalnie dodając około 50.000 m^2 dodatkowej powierzchni biurowej i użytkowej. Po podziale Bellona S.A., nieruchomości w okolicach projektu Warsaw Spire zostały wydzielone do nowo powstałych Spółek Projektowych Bellona Grzybowska 77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Bellona Logistyka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w których Granbero posiada 100% kontroli. Nabycie akcji Bellona S.A. zostało sfinansowane kredytem udzielonym przez Alior Bank S.A.;

nieruchomości są obecnie w posiadaniu spółek Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A oraz Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A.;

(h) zakup nieruchomości na warszawskim Powiślu (Śródmieście) pod budowę biur. Projekt realizowany przez spółki Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A. oraz ACG 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;

(i) zakup nieruchomości przy ulicy Wołoskiej 24 w Warszawie pod budowę biur, projekt realizowany przez spółkę Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.

8.7.3 W latach 2010-2014 Grupa Gwaranta zawarła kontrakty warunkowe, umowy przedwstępne i zapłaciła zaliczki na następujące transakcje:

(a) nabycie nieruchomości w pobliżu Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie przez Spółkę Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A. (dawniej Unique Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością);

(b) nabycie nieruchomości w Piasecznie, na przedmieściach Warszawy, pod budowę centrum handlowo-usługowego. Projekt realizowany przez Spółkę Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A. (poprzednio Pattina Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością), umowa ma zostać sfinalizowana po uzyskaniu przez Spółkę Projektową pozwolenia na budowę;

(c) nabycie nieruchomości w Łomiankach, na przedmieściach Warszawy, w celu budowy centrum handlowo-usługowego. Projekt realizowany przez Spółkę Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, umowa ma zostać sfinalizowana po uzyskaniu przez Spółkę Projektową pozwolenia na budowę;

(d) podpisanie umowy inwestycyjnej z Polskimi Kolejami Państwowymi S.A. W ramach projektu wybudowany zostanie m.in. nowy dworzec kolejowy Warszawa Gdańska, otoczony budynkami komercyjnymi. Powierzchnia całkowita zabudowy to około 165.000 m^2. Projekt realizowany przez Spółkę Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. Podpisana umowa inwestycyjna oczekuje na akceptację Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.

8.8 Projekty w realizacji

Poniżej przedstawione są informacje na temat portfela projektów, które są obecnie realizowane przez Grupę Gwaranta w Polsce.

Poniższe dane mogą ulec modyfikacjom wskutek decyzji administracyjnych niezależnych od Emitenta lub w związku z pomiarami powierzchni po zakończeniu budowy projektów i ich oddaniu do użytkowania.

8.8.1 Projekt: Warsaw Spire

Tabela 29: Projekt Warsaw Spire

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Warszawa, ul. Towarowa/ul. Łucka /ul. Grzybowska (centralny obszar miejski)	
Spółka Projektowa:	Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A.	
Powierzchnia działki:	20.865 m^2	

Źródło: Emitent

Opis Projektu

Warsaw Spire to jeden z największych kompleksów biurowych powstających obecnie w Europie, a zarazem największa do tej pory inwestycja w Warszawie. W samym centrum miasta powstanie kompleks łączący cele biznesowe, rozrywkowe i wypoczynkowe. Nowa przestrzeń miejska wypełniona będzie zielenią i elementami architektury (np. fontannami).

Warsaw Spire powstaje przy konstruowanej obecnie stacji drugiej linii metra na rondzie Daszyńskiego w Warszawie. W skład kompleksu, który dostarczy na rynek blisko 109.000 m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej, wchodzi liczący 48 pięter budynek wieżowy – Tower (220 m wysokości wraz z iglicą) oraz dwa budynki boczne (każdy z nich o wysokości 55 m). Warsaw Spire będzie jednym z najwyższych budynków biurowych w Europie i najwyższym biurowcem w Polsce.

Projekt Warsaw Spire to łącznie blisko 109.000 m^2 powierzchni podlegającej wynajmowi w 3 budynkach. Budynek wieżowy A obejmuje ok. 60.000 m^2 powierzchni biurowej (48 pięter) z 3 niezależnymi wejściami. Powierzchnia typowego piętra w budynku: 1.300--1.700 m^2. Budynek boczny B (Faza 1) obejmuje ok. 20.000 m^2 powierzchni biurowej (15 pięter) z recepcją na parterze. Powierzchnia typowego piętra w budynku – 1.500 m^2. Budynek boczny C (Faza 2) obejmuje ok. 20.000 m^2 powierzchni biurowej (15 pięter) z recepcją na parterze. Powierzchnia typowego piętra w budynku – 1.500 m^2.

Projekt Warsaw Spire zaoferuje ok. 4.300 m^2 powierzchni handlowych, restauracyjnych oraz ok. 1.300 miejsc parkingowych na 5 podziemnych kondygnacjach.

Ponadto Projekt Warsaw Spire obejmuje projekt wieżowca mieszkalnego. Budowa rozpocznie się w późniejszym terminie (w oddzielnej Spółce Projektowej).

Tabela 30: Wartość Projektu Warsaw Spire z uwzględnieniem finansowania bankowego

	Na dzień 31.12.2011 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 31.12.2012 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 31.12.2013 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 30.06.2014 (tys. EUR)	(tys. PLN)
Wartość rynkowa	114.425	505.392	121.488	503.835	160.555	656.381	200.518	834.335
Wartość księgowa	48.177	212.788	59.942	248.591	101.968	416.866	137.262	571.133
Kwota finansowania bankowego	22.385	98.870	22.385	92.835	49.112	200.780	70.476	293.244

Źródło: Emitent

Status realizacji projektu

Grunt pod budowę zakupiono w lipcu 2006 roku. Uzyskano ostateczne i prawnie wiążące pozwolenie na budowę kompleksu Warsaw Spire. W czerwcu 2011 roku rozpoczęto budowę ściany szczelinowej i prac ziemnych. Prowadzone są prace budowlane kondygnacji podziemnych budynku oraz kondygnacji nadziemnych budynku. W tej chwili realizowane są prace związane z budową budynków C oraz A (budynek wieżowy). Zostało wydane pozwolenie na użytkowanie dla budynku B oraz części garażu podziemnego. Termin oddania budynku C planowany jest na pierwszą połowę 2015 roku. Budynek wieżowy zostanie oddany do użytku na przełomie 2015 i 2016 roku.

Komercjalizacja

W grudniu 2012 roku podpisano umowę najmu z Frontex – Europejską Agencją Zarządzania Współpracą Operacyjną na Zewnętrznych Granicach państw członkowskich Unii Europejskiej, na wynajem 14.600 m^2 powierzchni w budynku B. Europejska Agencja Frontex przejmie swoje powierzchnie we wrześniu 2014 roku.

Obecnie prowadzone są rozmowy z potencjalnymi kluczowymi najemcami: z sektora usług (w tym usług budowlanych) na około 6.500 m^2, z sektora finansowego na łącznie około 34.500 m^2, z sektora IT oraz nowych technologii około 31.000 m^2, z branży usług doradczych na około 4.000 m^2 oraz firmy z sektora publicznego na łącznie około 12.000 m^2.

Finansowanie

Budowa projektu jest finansowana w drodze kredytu udzielonego przez konsorcjum banków: Bank Polska Kasa Opieki S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Bank PKO Bank Polski S.A. oraz mBank S.A. (dawniej BRE Bank S.A.).

8.8.2 Projekt: Wołoska 24

Tabela 31: Projekt Wołoska 24

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Warszawa (Mokotów), ul. Wołoska	
Spółka:	Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	
Powierzchnia działki:	7.398 m^2	

Źródło: Emitent

Projekt składa się z budynku biurowego wraz z częścią usługową na parterze, o powierzchni ok. 21.300 m^2 podlegającej wynajmowi wraz z parkingiem podziemnym. Planowany budynek będzie się składać z czterech kondygnacji podziemnych, które dostarczą 526 miejsc postojowych oraz części naziemnej o zróżnicowanej wysokości, która dostarczy 12 miejsc postojowych.

Zachodnia część budynku, od strony Wołoskiej, posiadać będzie 11 kondygnacji nadziemnych, natomiast wschodnia część, od strony Magazynowej, 7 kondygnacji nadziemnych. Na parterze budynku zaprojektowane zostaną lokale handlowe.

Status realizacji projektu

Uzyskano pozwolenie na budowę projektu. Rozpoczęto prace budowlane.

Komercjalizacja

Obecnie prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie do wynajmu powierzchni w projekcie.

Podpisano umowę najmu z pierwszym najemcą na 2.492 m^2 powierzchni biurowej.

Finansowanie

Nabycie nieruchomości jest finansowane kredytem udzielonym przez Raiffeisen Bank Polska S.A. w kwocie 16.000.000 PLN.

8.8.3 Projekt: Synergy Business Park

Tabela 32: Projekt Synergy Business Park

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Wrocław, ul. Horbaczewskiego/ Na Ostatnim Groszu	
Spółka:	Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A.	
Powierzchnia działki:	33.257 m^2 gruntów komercyjnych (plan zagospodarowania przestrzennego w podziale na strefy)	

Źródło: Emitent

Opis Projektu

Synergy Business Park został zaprojektowany jako czternastokondygnacyjny biurowiec klasy A. Biura i punkty usługowe zajmują około 66.000 m^2 powierzchni biurowej realizowanej w kolejnych fazach, 1.400 miejsc parkingowych oraz parking wielokondygnacyjny wraz z supermarketem i powierzchniami handlowymi. I etap inwestycji to budynki B i C o łącznej powierzchni 15.096 m^2. II etap inwestycji to budynek A o powierzchni 25.062 m^2.

Obiekt zlokalizowany jest niedaleko głównej ulicy Wrocławia prowadzącej z centrum miasta do Międzynarodowego Portu Lotniczego im. Mikołaja Kopernika.

Tabela 33: Wartość Projektu Synergy Business Park z uwzględnieniem finansowania bankowego

	Na dzień 31.12.2011 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 31.12.2012 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 31.12.2013 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 30.06.2014 (tys. EUR) (tys. PLN)	
Wartość rynkowa	19.183	84.727	21.318	88.410	19.339	79.062	19.857	82.623
Wartość księgowa	18.002	79.511	19.892	82.496	21.227	86.780	21.844	90.891
Kwota finansowania bankowego	7.000	30.918	7.000	29.030	7.000	28.617	7.000	29.126

Źródło: Emitent

Status realizacji projektu

Istnieje plan zagospodarowania przestrzennego miasta dla wszystkich faz projektu.

Pozwolenia na budowę uzyskano dla I i II fazy inwestycji. Spółka Projektowa jest gotowa rozpocząć budowę fazy I projektu.

Komercjalizacja

Grupa Gwaranta prowadzi rozmowy celem pozyskania najemców powierzchni przewidzianej w pierwszym etapie inwestycji.

Finansowanie

Grunt jest finansowany przez BNP Paribas Bank Polska S.A.

8.8.4 Projekt: Sienna Towers

Tabela 34: Projekt Sienna Towers

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Warszawa, Wola, ul. Towarowa/ ul. Sienna/rondo Daszyńskiego	
Spółka:	Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A.	
Powierzchnia działki:	9.957 m^2	

Źródło: Emitent

Opis Projektu

Projekt Sienna Towers będzie obejmował kompleks biurowy (3 wieże oraz podium) posiadający ok. 84.000 m^2 powierzchni biurowej, 15.000 m^2 powierzchni handlowo-usługowej oraz ok. 1.000 miejsc parkingowych.

Projekt będzie realizowany etapami. W ramach etapu I Grupa Gwaranta planuje budowę powierzchni handlowo-usługowej (sklepów) wraz z jedną wieżą przeznaczoną na powierzchnię biurową.

Tabela 35: Wartość Projektu Sienna Towers z uwzględnieniem finansowania bankowego

	Na dzień 31.12.2011 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 31.12.2012 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 31.12.2013 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 30.06.2014 (tys. EUR)	(tys. PLN)
Wartość rynkowa	38.670	170.798	41.230	170.989	45.607	186.451	51.511	214.332
Wartość księgowa	9.259	40.895	10.479	43.459	12.305	50.305	15.455	64.307
Kwota finansowania bankowego	7.707	34.040	7.707	31.962	7.707	31.508	7.707	32.068

Źródło: Emitent

Status realizacji projektu

W kwietniu 2012 roku uzyskano decyzję o warunkach zabudowy terenu dla nieruchomości. W maju 2014 roku uzyskano pozwolenie na budowę projektu.

Komercjalizacja

Obecnie trwają negocjacje z dużą międzynarodową, kluczową dla projektu firmą jako potencjalnym najemcą.

Finansowanie

Grunt jest finansowany przez BNP Paribas Bank Polska S.A.

8.8.5 Projekt: Postępu Business Park

Tabela 36: Projekt Postępu Business Park

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Warszawa, Mokotów, ul. Postępu	
Spółka:	Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.	
Powierzchnia działki:	10.389 m^2	

Źródło: Emitent

Projekt zakłada budowę przy ulicy Postępu na warszawskim Mokotowie kompleksu biurowego o około 29.000 m^2 powierzchni biurowej i usługowej w dwóch budynkach.

Tabela 37: Wartość Projektu Postępu Business Park z uwzględnieniem finansowania bankowego

	Na dzień 31.12.2011 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 31.12.2012 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 31.12.2013 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 30.06.2014 (tys. EUR)	(tys. PLN)
Wartość rynkowa	8.270	36.527	10.220	42.384	10.516	42.992	10.790	44.896
Wartość księgowa	1.089	4.810	4.221	17.505	4.362	17.833	4.738	19.714
Kwota finansowania bankowego	0	0	2.283	9.468	2.221	9.080	2.164	9.005

Źródło: Emitent

Status realizacji projektu

Spółka nabyła 100% udziałów w spółce Bisho Investments sp. z o.o., będącej użytkownikiem wieczystym sąsiedniej nieruchomości. Połączenie obu spółek poprzez

przejęcie Bisho Investments sp. z o.o. przez Business Bud sp. z o.o. nastąpiło w sierpniu 2012 roku.

W grudniu 2011 roku Rada m.st. Warszawy uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę projektu budowlanego w dniu 19 grudnia 2013 roku. W lipcu 2014 roku Spółka uzyskała pozwolenie na budowę projektu.

Finansowanie

Projekt jest finansowany przez BIZ Bank (dawniej FM Bank PBP S.A.).

8.8.6 Projekt: Sobieski Towers

Tabela 38: Projekt Sobieski Towers

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Warszawa, centralny obszar miejski, plac Zawiszy	
Spółka:	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A.	
Powierzchnia działki:	2.749 m^2	

Źródło: Emitent

Sobieski Towers powstanie w punkcie Warszawy, gdzie krzyżuje się wiele linii tramwajowych i autobusowych. W tej okolicy usytuowanych jest również wiele hoteli, np. Radisson Blu.

Budynek Sobieski Towers obejmie 35.000 m^2 powierzchni biurowych i usługowych w ramach jedno- lub dwuetapowego rozwoju, z 4-poziomowym garażem podziemnym.

Tabela 39: Wartość Projektu Sobieski Towers z uwzględnieniem finansowania bankowego

	Na dzień 31.12.2011 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 31.12.2012 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 31.12.2013 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 30.06.2014 (tys. EUR) (tys. PLN)	
Wartość rynkowa	13.393	59.154	11.560	47.942	14.360	58.707	15.635	65.056
Wartość księgowa	8.110	35.820	8.970	37.200	12.497	51.090	14.275	59.397
Kwota finansowania bankowego	3.830	16.916	3.830	15.884	3.530	14.431	3.480	14.480

Źródło: Emitent

Status realizacji projektu

Decyzja o warunkach zabudowy dotyczy budowy powierzchni biurowej wynoszącej ponad 35.000 m^2, jednak Spółka Projektowa przygotowuje obecnie projekt budowlany do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Finansowanie

Grunt jest finansowany przez Bank Zachodni WBK S.A.

8.8.7 Projekt: Spinnaker

Tabela 40: Projekt Spinnaker

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Spółka:	Apollo Invest sp. z o.o.	
Lokalizacja:	Warszawa, centralny obszar miejski, rondo Daszyńskiego	
Powierzchnia działki:	3.223 m^2	

Źródło: Emitent

Opis Projektu

Docelowa powierzchnia Spinnaker wyniesie około 40.000 m^2. Ze względu na swoje centralne położenie, projekt zapewnia wygodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy. Okolica budynku charakteryzuje się bogatą infrastrukturą biznesową i rozrywkową.

Tabela 41: Wartość Projektu Spinnaker z uwzględnieniem finansowania bankowego

	Na dzień 31.12.2011 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 31.12.2012 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 31.12.2013 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 30.06.2014 (tys. EUR) (tys. PLN)	
Wartość rynkowa	9.632	42.543	9.556	39.631	15.728	64.299	15.931	66.287
Wartość księgowa	3.040	13.427	3.466	14.374	6.105	24.958	6.321	26.301

Źródło: Emitent

Status realizacji projektu

Spółka Projektowa Grupy Gwaranta posiada decyzję o warunkach zabudowy (WZT) dla nieruchomości zezwalającą na budowę wieżowca o wysokości 180 m. Obecnie trwa regulacja stanu prawnego tej nieruchomości oraz prace planistyczne mające na celu wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego parametrów wyżej wymienionej decyzji WZT.

Finansowanie

Projekt jest obecnie finansowany ze środków własnych oraz pożyczki udzielonej przez inwestora.

8.8.8 Projekt: Foksal 13/15

Tabela 42: Projekt Foksal 13/15

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Warszawa (Śródmieście), ul. Foksal 13 i Foksal 15	
Spółka:	Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.	
Powierzchnia działki:	2.251 m^2	

Źródło: Emitent

Projekt składa się z dwóch zabytkowych budynków (Foksal 13 i Foksal 15) zlokalizowanych na działce o powierzchni 2.251 m^2 i obejmuje 49 apartamentów o powierzchni mieszkalnej 6.229 m^2 oraz 990 m^2 powierzchni użytkowej.

Tabela 43: Wartość Projektu Foksal 13/15 z uwzględnieniem finansowania bankowego

	Na dzień 31.12.2011 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 31.12.2012 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 31.12.2013 (tys. EUR) (tys. PLN)		Na dzień 30.06.2014 (tys. EUR) (tys. PLN)	
Wartość księgowa	10.662	47.092	14.101	58.480	14.895	60.894	15.618	64.985
Kwota finansowania bankowego	4.000	17.667	4.000	16.589	4.000	16.353	4.000	16.644

Źródło: Emitent

Status realizacji projektu

Projekt uzyskał decyzję WZT. Projekt uzyskał również pozytywne uzgodnienie przywrócenia zabytkowej XIX-wiecznej elewacji frontowej Foksal 13. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i jest w trakcie procedury uzyskiwania przedmiotowego pozwolenia.

Grupa Gwaranta przygotowuje obecnie strategie marketingową i sprzedażową dla tego projektu.

8.8.9 Projekt: Plac Vogla

Tabela 44: Projekt Plac Vogla

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Warszawa (Wilanów), ul. Syta/Vogla	
Spółka:	Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.	
Powierzchnia działki:	41.387 m^2	

Źródło: Emitent

Projekt zakłada realizację budynków handlowo-usługowych i mieszkaniowych o powierzchni do 12.000 m^2 pod wynajem lub sprzedaż, wraz z parkingiem naziemnym.

Tabela 45: Wartość Projektu Plac Vogla z uwzględnieniem finansowania bankowego

	Na dzień 31.12.2013 (tys. EUR)	(tys. PLN)	Na dzień 30.06.2014 (tys. EUR)	(tys. PLN)
Wartość rynkowa	7.883	32.227	8.631	35.913
Wartość księgowa	4.878	19.942	5.622	23.393

Źródło: Emitent

Status realizacji projektu

Dla działki istnieje miejscowy plan zagospodarowania. Spółka Projektowa uzyskała pozwolenie na budowę w dniu 31 października 2013 roku.

Komercjalizacja

Grupa Gwaranta rozpoczęła proces komercjalizacji dla tego projektu. Grupa Gwaranta otrzymała wstępne, niewiążące warunki finansowania budowy tego projektu.

8.8.10 Projekt: PKP Dworzec Gdański

Tabela 46: Projekt PKP Dworzec Gdański

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Warszawa (Śródmieście/Żoliborz)	
Spółka:	Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A.	
Powierzchnia działki:	46.990 m^2	

Źródło: Emitent

W ramach projektu wybudowany zostanie nowy dworzec kolejowy Warszawa Gdańska, otoczony budynkami komercyjnymi. Powierzchnia całkowita zabudowy to około 165.000 m^2.

Status realizacji projektu

Wartość inwestycji szacowana jest na 1,5 mld PLN. Pierwszy etap budowy rozpocznie się w 2015 roku i obejmować będzie przede wszystkim budowę budynku nowego dworca kolejowego.

Podpisana umowa inwestycyjna oczekuje na akceptację Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.

8.9 Projekty zakończone, z pozwoleniem na użytkowanie, w procesie komercjalizacji i w procesie sprzedaży

8.9.1 Projekt: Woronicza Qbik

Tabela 47: Projekt Woronicza Qbik

Charakterystyka inwestycji		Wizualizacja
Lokalizacja:	Warszawa (Mokotów, skrzyżowanie ulic Woronicza i Racjonalizacji)	
Spółka:	Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.K. (dawniej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A.)	
Powierzchnia działki:	13.456 m^2	

Źródło: Emitent

Woronicza Qbik to pierwszy w Polsce projekt tzw. loftów, czyli nowo wybudowanego budynku (w przeciwieństwie do klasycznego loftu powstającego w wyniku przekształcenia przestrzeni poprzemysłowej), łączącego tradycję loftów z najnowszymi osiągnięciami technologii budowlanej.

Projekt obejmuje 27.915 m^2 powierzchni mieszkalnej oraz 2.616 m^2 powierzchni użytkowych i handlowych zlokalizowanych na parterze budynku oraz 508 miejsc parkingowych. Atmosferę projektu podkreśla projekt patio z bogatą zielenią, elementami małej architektury oraz dodatkowy budynek mieszczący klub fitness do użytku mieszkańców.

Woronicza Qbik obejmuje 350 apartamentów jednopoziomowych i dwupoziomowych o powierzchni od 32 do 206 m^2. W kompleksie znajdują się głównie apartamenty dwupokojowe (44%) oraz trzypokojowe (30%). Odpowiada to preferencjom klientów: 44,8% deklaruje chęć zakupu mieszkań dwupokojowych, a 32,9% mieszkań trzypokojowych.

Tabela 48: Wartość Projektu Woronicza Qbik z uwzględnieniem finansowania bankowego

	Na dzień 31.12.2011 (tys. EUR) (tys. PLN)		**Na dzień 31.12.2012 (tys. EUR) (tys. PLN)**		**Na dzień 31.12.2013 (tys. EUR) (tys. PLN)**		**Na dzień 30.06.2014 (tys. EUR) (tys. PLN)**	
Wartość księgowa	51.503	227.478	52.143	216.247	36.990	151.223	31.236	129.970
Kwota finansowania bankowego	27.257	120.389	23.734	98.430	14.935	61.057	7.710	32.080

Źródło: Emitent

Komercjalizacja

Do dnia tego opracowania sprzedano i przedsprzedano 257 apartamentów oraz 8 lokali usługowych.

Status realizacji projektu

Projekt w budowie od stycznia 2010 roku, budynek został oddany do użytku w lipcu 2012 roku.

8.10 Projekty zrealizowane oraz sprzedane przez grupę kapitałową w latach 2002-2006

Projekty zrealizowane oraz sprzedane przed utworzeniem Granbero (2002-2006):

8.10.1 Krakowska Distribution Park

Tabela 49: Krakowska Distribution Park

Spółka	**Mulitbud sp. z o.o.**
Adres	ul. Szyszkowa, budynek biurowy we Wrocławiu
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	11.000
Koszt inwestycji (mln EUR)	8,4
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	13,0
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	51,4[9]
Zakończenie budowy	III kwartał 2006
Data sprzedaży	1 września 2006
Główni najemcy	Pilkington • Pantos Logistics, Alshaya Poland, MMC Car Polska, Prosper S.A.
Banki finansujące	Fortis Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	First Property General Partner Limited

Źródło: Emitent

[9] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.10.2 Trinity Park I

Tabela 50: Trinity Park I

Spółka	**Location Invest sp. z o.o.**
Adres	ul. Domaniewska 52, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	18.250
Koszt inwestycji (mln EUR)	35,1
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	62,6
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	247,2[10]
Zakończenie budowy	I kwartał 2006
Data sprzedaży	7 czerwca 2006
Główni najemcy	Axel Springer, Philip Morris, LeasePlan, Xerox, Cargill
Banki finansujące	Fortis Bank (grunt), budowa BPH S.A., refinansowanie Fortis Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	ARKA BZ WBK

Źródło: Emitent

[10] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.10.3 Crown Tower

Tabela 51: Crown Tower

Spółka	**Central Bud sp. z o.o.**
Adres	ul. Hrubieszowska, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	8.500
Koszt inwestycji (mln EUR)	14,1
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	25,6
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	106,8[11]
Zakończenie budowy	IV kwartał 2004
Data sprzedaży	9 grudnia 2004
Główni najemcy	Gerling, Fresenius-Kabi, PepsiCo
Banki finansujące	Fortis Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Obecnie w posiadaniu Immoeast (wcześniej sprzedane Akron)

Źródło: Emitent

[11] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.10.4 Łopuszańska Business Park

Tabela 52: Łopuszańska Business Park

Spółka	**Secure Bud sp. z o.o.**
Adres	ul. Łopuszańska, budynek magazynowo-biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	13.700
Koszt inwestycji (mln EUR)	9,6
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	16,4
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	67,0[12]
Zakończenie budowy	III kwartał 2004
Data sprzedaży	12 kwietnia 2005
Główni najemcy	Nestle Waters Polska, Matras
Banki finansujące	Fortis Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Obecnie w posiadaniu Immoeast (wcześniej sprzedane Akron)

Źródło: Emitent

[12] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.10.5 Zaułek Piękna

Tabela 53: Zaułek Piękna

Spółka	**Maxivest sp. z o.o.**
Adres	ul. Piękna, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	8.700
Koszt inwestycji (mln EUR)	20,7
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	34,5
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	134,7[13]
Zakończenie budowy	III kwartał 2005
Data sprzedaży	30 listopada 2005
Główni najemcy	Deloitte, Bang and Olufsen
Banki finansujące	Fortis Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Invesco

Źródło: Emitent

[13] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.10.6 Crown Point

Tabela 54: Crown Point

Spółka	**Flex Invest sp. z o.o.**
Adres	ul. Prosta, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	10.850
Koszt inwestycji (mln EUR)	20,2
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	26,1
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	108,7[14]
Zakończenie budowy	I kwartał 2004
Data sprzedaży	15 grudnia 2004
Główni najemcy	Aviva (d. Commercial Union), Storck, BMW (Inchcape Motor)
Banki finansujące	Fortis Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Obecnie w posiadaniu Immoeast (wcześniej sprzedane Akron)

Źródło: Emitent

[14] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.10.7 Cybernetyki Office Center

Tabela 55: Cybernetyki Office Center

Spółka	**Atlantis Invest sp. z o.o.**
Adres	ul. Cybernetyki, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	7.500
Koszt inwestycji (mln EUR)	9,6
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	15,3
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	74,7[15]
Zakończenie budowy	IV kwartał 2002
Data sprzedaży	18 lutego 2004
Główni najemcy	Wyeth, Securitas, OFI
Banki finansujące	Fortis Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Obecnie w posiadaniu Immoeast (wcześniej sprzedane Akron)

Źródło: Emitent

[15] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.10.8 Bokserska Office Invest

Tabela 56: Bokserska Office Invest

Spółka	**Omega Invest sp. z o.o.**
Adres	ul. Bokserska, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	25.200
Koszt inwestycji (mln EUR)	12,6
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	26,3
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	128,4[16]
Zakończenie budowy	I kwartał 2001
Data sprzedaży	18 lutego 2004
Główni najemcy	Carlsberg, Okocim, Epson, LeasePlan, Daewoo Electronics, US Embassy, Carey Agri (7.200 m^2 powierzchni biurowej plus 18.000 m^2 powierzchni magazynowej)
Banki finansujące	Fortis Bank, finansowanie długoterminowe przez Aareal Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Obecnie w posiadaniu Immoeast (wcześniej sprzedane Akron)

Źródło: Emitent

[16] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.10.9 Bitwy Warszawskiej Office Center

Tabela 57: Bitwy Warszawskiej Office Center

Spółka	**Coral Bud sp. z o.o. (Bitwy Warszawskiej Office Center)**
Adres	ul. Bitwy Warszawskiej, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	20.000
Koszt inwestycji (mln EUR)	34,7
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	51,3
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	203,3[17]
Zakończenie budowy	II kwartał 2002
Data sprzedaży	16 grudnia 2002
Główni najemcy	Grupa Żywiec, Shell, Prokor, ORIX, Pliva Kraków (obecnie TEVA Pharmaceuticals), Scandinavian Tobacco, OCE Poland
Banki finansujące	Fortis Bank, finansowanie długoterminowe przez Aareal Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Europolis Property sp. z o.o.

Źródło: Emitent

[17] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11 Projekty zrealizowane oraz sprzedane w latach 2007-2014, tj. od powołania Granbero, obecnego udziałowca polskich Spółek Projektowych

8.11.1 Łopuszańska Business Park

Tabela 58: Łopuszańska Business Park

Spółka	**Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A.**
Adres	ul. Łopuszańska, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	16.524
Koszt inwestycji (mln EUR)	32,0
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	39,9
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	167,0[18]
Zakończenie budowy	II kwartał 2013
Data sprzedaży	19 sierpnia 2014 roku
Główni najemcy	Alior Bank S.A., Allianz Polska Services sp. z o.o., Cemex Polska sp. z o.o.
Banki finansujące	Alior Bank S.A.
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Starwood Capital Group

Źródło: Emitent

[18] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.2 T-Mobile Office Park

Tabela 59: T-Mobile Office Park

Spółka	**Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A.**
Adres	ul. Marynarska, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	40.875
Koszt inwestycji (mln EUR)	90,0
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	112,6
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	471,4[19]
Zakończenie budowy	II kwartał 2013
Data sprzedaży	19 sierpnia 2014 roku
Główni najemcy	T-Mobile Polska S.A., Citibank International plc (Publiczna Spółka Akcyjna) oddział w Polsce
Banki finansujące	Bank Polska Kasa Opieki S.A.
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Starwood Capital Group

Źródło: Emitent

[19] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.3 Katowice Business Point

Tabela 60: Katowice Business Point

Spółka	**Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A.**
Adres	ul. Ściegiennego, budynek biurowy w Katowicach
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	16.864
Koszt inwestycji (mln EUR)	33,0
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	36,4
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	152,4[20]
Zakończenie budowy	II kwartał 2013
Data sprzedaży	19 sierpnia 2014 roku
Główni najemcy	PwC Services, Polska Grupa Dealerów, Alior Bank S.A., Polskie Towarzystwo Ubezpieczeń S.A., Polskie Towarzystwo Wspierania Przedsiębiorczości S.A., Grupa Żywiec, Nortgate Arinso People Services sp. z o.o., ESAB Polska Energia S.A., sg Equipment Leasing Polska S.A.
Banki finansujące	Bank Polska Kasa Opieki S.A.
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Starwood Capital Group

Źródło: Emitent

[20] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.4 Mokotów Nova

Tabela 61: Mokotów Nova

Spółka	**Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A.**
Adres	ul. Wołoska, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	42.198
Koszt inwestycji (mln EUR)	86,0
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	119,4[21]
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	504,3[22]
Zakończenie budowy	I kwartał 2012
Data sprzedaży	12 września 2013
Główni najemcy	Cargill, Medicover, Ghelamco Poland, Hyundai, Impaq, Bacardi Martini, ConnectMedica, Rada, Reckitt Benckiser, Oriflame, PTU S.A., Guess Poland, Lego Poland, Prima Pasta, BMW, Alphabet Polska, Svenska Handelsbanken, CBG International, LG Electronics, Cegedim, EmiTel
Banki finansujące	Bank Pekao S.A.
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Nova Investments sp. z o.o.

Źródło: Emitent

[21] Cena podlegać będzie dalszym zwiększeniom po wprowadzeniu się kolejnych najemców i korekcie ceny.

[22] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.5 Senator

Tabela 62: Senator

Spółka	**Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A.**
Adres	ul. Bielańska, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	24.566
Koszt inwestycji (mln EUR)	72,0
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	113,0[23]
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	472,4[24]
Zakończenie budowy	II kwartał 2012
Data sprzedaży	22 maja 2013
Główni najemcy	PKN Orlen, spółki z grupy Rabobank, BRE Bank S.A., Bankomat 24/Euronet sp. z o.o., Discovery Poland, Legg Mason
Banki finansujące	Bank Zachodni WBK S.A.
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Union Investment Real Estate GmbH

Źródło: Emitent

[23] Cena podlegać będzie dalszym zwiększeniom po wprowadzeniu się kolejnych najemców i korekcie ceny

[24] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.6 Crown Square

Tabela 63: Crown Square

Spółka	**Best Invest sp. z o.o.**
Adres	ul. Przyokopowa 31, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	16.120
Koszt inwestycji (mln EUR)	35,0
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	63,4
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	246,9[25]
Zakończenie budowy	I kwartał 2010
Data sprzedaży	21 stycznia 2011
Główni najemcy	NIKE Poland, GATX Rail Poland, ORLEN Upstream, MicroStrategy, Signal Iduna, Bon Appetit, Diageo Polska, Oracle
Banki finansujące	Fortis Bank (grunt), Bank Pekao S.A. (budowa)
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	Invesco

Źródło: Emitent

[25] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.7 Trinity Park III

Tabela 64: Trinity Park III

Spółka	**Signal Bud sp. z o.o.**
Adres	ul. Domaniewska 49, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	30.516
Koszt inwestycji (mln EUR)	69,4
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	85,1
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	331,9[26]
Zakończenie budowy	II kwartał 2009
Data sprzedaży	11 marca 2010
Główni najemcy	Unilever Polska, Kraft Foods Polska, LU Polska, MTV Networks Polska, PPD Poland, TEVA Pharmaceuticals Polska, Aegis Media Central Services, Amadeus Polska, Arval Service Lease Polska, CTL Logistics, Centrum Medyczne ENEL-MED, Hypermedia, TRI Food
Banki finansujące	Fortis Bank (grunt), Bank Zachodni WBK S.A. (budowa)
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	SEB Investment GmbH

Źródło: Emitent

[26] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.8 Marynarska Business Park

Tabela 65: Marynarska Business Park

Spółka	**Horizon Investment sp. z o.o.**
Adres	ul. Taśmowa 7, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	43.750
Koszt inwestycji (mln EUR)	98,0
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	157,3
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	520,4[27]
Zakończenie budowy	I kwartał 2008
Data sprzedaży	20 sierpnia 2008
Główni najemcy	Netia S.A., P4, Wyeth, Colgate-Palmolive Services (Poland), Ford Polska, FCE Bank Polska, Reader's Digest Polska, Tebodin Sap-Projekt
Banki finansujące	Fortis Bank (grunt), Bank Pekao S.A. (budowa), Hypo Real Estate (long term financing)
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	DEGI Deutsche Gesellschaft fur Immobilienfonds GmbH

Źródło: Emitent

[27] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.9 Bema Plaza

Tabela 66: Bema Plaza

Spółka	**Concept Invest sp. z o.o.**
Adres	ul. gen. Józefa Bema 2, budynek biurowy we Wrocławiu
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	28.044
Koszt inwestycji (mln EUR)	64,2
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	104,6
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	398,1[28]
Zakończenie budowy	I kwartał 2008
Data sprzedaży	27 czerwca 2007
Główni najemcy	Google Poland, KPMG, Millennium Service, UPS Polska, BRE Bank, Expander Advisor, Finamo, Getin Bank S.A.
Banki finansujące	Fortis Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	DEKA Immobilien Investment GmbH

Źródło: Emitent

[28] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.10 Trinity Park II

Tabela 67: Trinity Park II

Spółka	**Service Invest sp. z o.o.**
Adres	ul. Suwak 3, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	23.500
Koszt inwestycji (mln EUR)	44,5
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	87,2
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	329,4[29]
Zakończenie budowy	I kwartał 2007
Data sprzedaży	28 czerwca 2007
Główni najemcy	Fortis Bank, Axel Springer, Pliva Kraków, Olympus, Bull, Sygma Bank
Banki finansujące	BNP Paribas Bank Polska (grunt), budowa z emisji obligacji, finansowanie długoterminowe przez Aareal Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	ING Real Estate

Źródło: Emitent

[29] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.11.11 Prosta Office Center

Tabela 68: Prosta Office Center

Spółka	**Trade Investment Company sp. z o.o.**
Adres	ul. Prosta, budynek biurowy w Warszawie
Powierzchnia podlegająca wynajmowi (m^2)	18.600
Koszt inwestycji (mln EUR)	38,0
Cena sprzedaży projektu (mln EUR) (*enterprise value*)	79,6
Cena sprzedaży projektu (mln PLN) (*enterprise value*)	300,6[30]
Zakończenie budowy	IV kwartał 2006
Data sprzedaży	28 czerwca 2007
Główni najemcy	Presspublica, Matrix, Raiffeisen Leasing, Pracuj.pl, La Caixa
Banki finansujące	BNP Paribas Bank Polska (grunt), budowa z emisji obligacji, finansowanie długoterminowe przez Aareal Bank
Inwestor, który nabył projekt po jego zakończeniu	ING Real Estate

Źródło: Emitent

[30] Przyjęto średni kurs NBP z dnia podpisania umowy sprzedaży.

8.12 Nagrody i certyfikaty

Grupa Gwaranta cieszy się opinią lidera rynkowego, wiarygodnego dewelopera świadczącego usługi o wysokiej jakości, o czym świadczą liczne nagrody przyznane przez prestiżowe wydawnictwa nieruchomościowe oraz organizacje branżowe.

8.12.1 Nagrody dla deweloperów

Tabela 69: Nagrody dla deweloperów

PODMIOT PRZYZNAJĄCY NAGRODĘ/NAZWA NAGRODY	TYTUŁ	ROK PRZYZNANIA NAGRODY
Magazyn „Builder”	Developer and general contractor of the year 2013	2013
Eurobuild Awards	Business Achievement of the Year in CEE for 2013	2013
Eurobuild Awards	Office Developer of the Year in CEE	2012 oraz 2011
Construction and Investment Journal	Office Developer of the Year in Poland	2013, 2012, 2011, 2010, 2008, 2007 oraz 2006
Pierwsze miejsce w Book of Lists w kategorii	„Deweloper nieruchomości komercyjnych”	2012, 2011, 2010 oraz 2009
CEE Real Quality Awards	„Deweloper Europy Środkowo-Wschodniej Roku 2006”	2006
Pierwsze miejsce „Construction and Investment Journal – 50 Top Office Dewelopers in CEE: 2000-2010”	„TOP 10 Dewelopers in Poland in 2000-2010”	2011
Trzecie miejsce w rankingu „Construction and Investment Journal – 50 Top Office Dewelopers in CEE: 2000-2010”	„Top Office Dewelopers in the CEE in 2000-2010”	2011
Belgian Business Chamber	The Best Belgian Exporter in Poland	2012
Construction and Investment Journal	Office Lease of the Year (nagroda przyznana za wynajęcie powierzchni przez Frontex w budynku Warsaw Spire)	2013
Construction and Investment Journal	Office Lease of the Year in Poland, nagroda przyznana za wynajęcie 27.000 m^2 powierzchni biurowej przez T-Mobile w budynku T-Mobile Office Park	2012

Źródło: Emitent

8.12.2 Nagrody dla budynków

Tabela 70: Nagrody dla budynków

PODMIOT PRZYZNAJĄCY NAGRODĘ/NAZWA NAGRODY	TYTUŁ	ROK PRZYZNANIA NAGRODY
T-Mobile Office Park		
CEE Green Building Awards	Green Office Building of the Year 2013	2013
Prime Property Awards	Zielony Budynek 2013	2013

PODMIOT PRZYZNAJĄCY NAGRODĘ/NAZWA NAGRODY	TYTUŁ	ROK PRZYZNANIA NAGRODY
Senator		
Construction and Investment Journal	Office Investment of the Year 2013	2013
International Property Awards London	Best International Office Development 2012	2012
International Property Awards London	Best Office Development in Poland for 2012	2012
International Property Awards London	Best Office Development in Europe for 2012	2012
„Construction and Investment Journal”	Office Development of the Year in Poland 2012	2012
Eurobuild Awards	New Office of the Year Poland 2012	2012
„Construction and Investment Journal”	Essa Award in recognition of sustainability standard	2012
Warsaw Spire		
Eurobuild Awards	Architectural Design of the Year 2011 in Poland	2011
Mokotów Nova		
„Construction & Investment Journal”	Best New Office Development in Poland in 2011	2011
Crown Square		
„Construction & Investment Journal”	Best Office Development in Poland in 2010	2010
Marynarska Business Park		
Eurobuild	Best Office Development in CEE in 2008	2008
„Construction & Investment Journal”	Best Overall Development in Poland in 2008	2008
Zaułek Piękna		
„Construction & Investment Journal”	Best Office Development in Poland in 2005	2005
Crown Point & Crown Tower		
CEEQA	Best Office Development in CEE in 2004	2004

Źródło: Emitent

8.12.3 Nagrody i certyfikaty za standardy ekologiczne

Grupa Gwaranta jest nie tylko wiodącym deweloperem na polskim rynku nieruchomości, ale również liderem zrównoważonego budownictwa w Europie Środkowo-Wschodniej.

Tabela 71: Nagrody ESSA za standardy ekologiczne

ESSA AWARD	
NAZWA BUDYNKU	**ROK**
T-Mobile Office Park	2013
Senator	2012
Mokotów Nova	2011

Źródło: Emitent

Certyfikat BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*)

Grupa Gwaranta była pierwszym deweloperem, który uczynił certyfikat ekologiczny BREEAM standardem dla swoich budynków i obecnie posiada 8 certyfikowanych projektów, które w sumie zaoferują około 300.000 m^2 zrównoważonej powierzchni biurowej. Projekt T-Mobile Office Park uzyskał pierwszy w Polsce certyfikat na poziomie „*excellent*" (2013) dla budynku oddanego do użytku, a będący w budowie Warsaw Spire otrzymał certyfikat na poziomie „*excellent*" w odniesieniu do fazy projektowej (2014). Ponadto sześć projektów Ghelamco posiada certyfikaty na poziomie „*very good*": Łopuszańska Business Park (2013), Senator (2013), Mokotów Nova (2013), Trinity Park III (2010), Crown Square (2010), Katowice Business Point (2010).

Dodatkowo budynki T-Mobile Office Park, Łopuszańska Business Park, Mokotów Nova i Senator zostały włączone jako partnerzy do prestiżowego programu Komisji Europejskiej „*Green Building Programme*". Zaproszenie do partnerstwa w tym programie oznacza, że budynek przeszedł weryfikację potwierdzającą zużycie energii na poziomie co najmniej o 25% niższym niż przewidywany przez regulacje prawne.

Tabela 72: Certyfikaty BREEAM za standardy ekologiczne

BREEAM	
NAZWA BUDYNKU	**ROK**
Warsaw Spire – BREEAM Design stage Excellent	2014
T-Mobile Office Park	2013
Łopuszańska Business Park	2013
Senator	2013
Mokotów Nova	2012
Trinity Park III, Katowice Business Point i Crown Square	2011

Źródło: Emitent

8.13 Finansowanie działalności Grupy Gwaranta w Polsce

8.13.1 Podstawowe informacje o warunkach finansowania

Zdecydowana większość kredytów Grupy Gwaranta jest denominowana w EUR.

Wyjątkami od tej zasady są odnawialne kredyty udzielane Spółkom Projektowym na finansowanie VAT jako uzupełnienie do finansowania budowy, jak również kredyty udzielone następującym podmiotom: spółce Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.k. (poprzednio Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A.), Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A., Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A. Powyższe kredyty zostały udzielone w PLN.

W przypadku kredytów w walucie innej niż EUR Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A. zawarła transakcje zabezpieczające stopy procentowe (transakcje CIRS) w celu wyeliminowania ryzyka wynikającego z długoterminowych kredytów inwestycyjnych.

Grupa Gwaranta monitorują krótkoterminowe kredyty oparte na zmiennych stopach procentowych.

Struktura finansowania odzwierciedla główne etapy projektów deweloperskich (etapy projektów przedstawione są na rysunku 3) w następujący sposób:

(a) kredyty na zakup gruntu (wstępnie uzyskiwane na okres dwóch lat z możliwością ich przedłużenia na kolejne lata), w przypadku których odsetki naliczane są według zmiennych stóp rynkowych (od 1 do 6 miesięcy) powiększonych o marżę;

(b) kredyty budowlane udzielane do zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie (dwa-trzy lata), w przypadku których odsetki są w większości przypadków naliczane według zmiennych stóp procentowych (jeden-sześć miesięcy) powiększonych o marżę. Na tym etapie kredyt na nabycie gruntu jest konsolidowany z kredytem na budowę. Kredyty budowlane zawierają opcję ich konwersji na kredyt długoterminowy.

Po zakończeniu budowy nieruchomości, jej wynajęciu i spełnieniu wszystkich bieżących warunków uzyskany kredyt na budowę może być skonwertowany na kredyt inwestycyjny, zwykle udzielany na okres pięciu lat, począwszy od podpisania umowy na kredyt inwestycyjny i spłacany przy sprzedaży lub refinansowaniu nieruchomości. Banki skłonne są podwyższać kredyty budowlane do kwoty stanowiącej od 65% do 75% wartości rynkowej nieruchomości po spełnieniu wszystkich warunków zawieszających. Odsetki obliczane są w oparciu o zmienne stopy procentowe i stałe marże. Ponadto kapitał jest spłacany na poziomie od 4% do 7% rocznie, raty są płatne miesięcznie bądź kwartalnie łącznie z narosłymi odsetkami.

Konwersja kredytów na finansowanie kredytem długoterminowym w przypadku Spółek Projektowych jest przypadkiem rzadkim z uwagi na fakt, że projekty były zbywane na rzecz inwestorów instytucjonalnych przed terminem ewentualnej konwersji.

8.13.2 Finansowanie w formie obligacji

Spółki Projektowe aktywnie korzystają z finansowania w drodze emisji obligacji. Obligacje te obejmowane są przez Emitenta. Kupon odsetkowy oparty jest o zmienną stopę procentową. Ryzyko stopy procentowej w tym przypadku nie jest zabezpieczone. Wysokość marży wynika z marży płaconej przez Emitenta na rzecz inwestorów powiększonej o koszty emisji obligacji, koszty gwarancji spłaty obligacji oraz zysk wyliczony zgodnie z warunkami rynkowymi.

8.13.3 Finansowanie w formie pożyczek wewnątrzgrupowych

Spółki Projektowe korzystają z finansowania w formie pożyczek wewnątrzgrupowych. Podmiotami udzielającymi pożyczek są Gwarant oraz Peridot. Podmioty te pełnią rolę pośredników finansowych. Środki finansowe pochodzą od podmiotów z nimi powiązanych. Pożyczki są oprocentowane zgodnie ze zmiennymi stopami procentowymi.

8.13.4 Finansowanie w formie kredytów

Przy realizacji projektów Grupa Gwaranta korzysta z finansowania bankowego. Grupa Gwaranta dywersyfikuje podmioty udzielające finansowania w formie kredytów, zabezpieczając się tym samym przed uzależnieniem od polityki kredytowej jednej instytucji finansowej.

Tabela 73: Kredyty udzielone na rzecz Spółek Projektowych[31]

Nazwa handlowa/Spółka Projektowa	Bank finansujący/ Instytucja finansująca na dzień 30.09.2014	Data spłaty	Kwota pozostająca do spłaty (tys. EUR)	Kwota pozostająca do spłaty (tys. PLN)
Warsaw Spire Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A./Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Konsorcjum Banków: Bank Pekao S.A., PKO Bank Polski S.A., Bank Zachodni WBK S.A., mBank S.A. (dawniej BRE Bank S.A.)	31.01.2025; zapadalność kredytu, po zakończeniu budowy i spełnieniu warunków konwersji, w zależności od budynku od 30.09.2015 do 31.01.2025	75.716	316.152
Sienna Towers Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A./ Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Capital S.K.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	30.09.2015	7.707	32.183
Woronicza Qbik Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.k.	Bank Millennium S.A.	31.03.2015	5.467	22.828
Synergy Business Park Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A./ Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pro Business S.K.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	30.09.2015	7.000	29.229
Foksal 13/15 Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A./ Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Creative S.K.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	30.09.2015	4.000	16.702
Sobieski Towers Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A./Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Innovation S.K.A.	Bank Zachodni WBK S.A. (grunt)	31.12.2016	3.429	14.318
Postępu Business Park Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A./ Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Business Bud S.K.A.	BIZ Bank (dawniej FM Bank PBP S.A.)	30.01.2015	2.132	8.902
Nieruchomości nabyte w drodze prywatyzacji Bellona S.A. Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 S.K.A./ Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bellona Grzybowska 77 S.K.A. (dawniej Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o.)	Alior Bank S.A.	31.12.2028	7.475	31.212
Wołoska 24 Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.	Raiffeisen Bank Polska S.A.	23.04.2015	3.832	16.000
ŁĄCZNIE			**116.758**	**487.526**

Źródło: Emitent

Kwoty powyżej nie zawierają kwot udzielonych na finansowanie VAT, które są spłacane ze zwrotów VAT.

Kredyty zaciągane przez Spółki Projektowe zabezpieczone są gwarancjami korporacyjnymi lub poręczeniami udzielonymi przez Gwaranta. W latach 2009-2014 żadna z gwarancji nie była wykorzystywana.

[31] Przedstawione kwoty nie zawierają kwot udzielonych na finansowanie podatku VAT, które są spłacone ze zwrotów VAT.

W dniu 19 sierpnia 2014 roku spłacone zostały kredyty udzielone następującym spółkom:

(a) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A./Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A.

(b) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A./Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A.

(c) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A./Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A.

Tabela 74: Poręczenia udzielone przez Gwaranta w związku z bankowym zadłużeniem finansowym Spółek Projektowych – finansowanie kredytami bankowymi

Nazwa handlowa/Spółka Projektowa	**Bank finansujący/ Instytucja finansująca na dzień 30.09.2014**	**Kwota nominalna pozostająca do spłaty na dzień 30.09.2014**	**Kwota nominalna pozostająca do spłaty na dzień 30.09.2014**	**Poręczenia związane z finansowaniem**
		(tys. EUR)	**(tys. PLN)**	
Warsaw Spire Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A./Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Konsorcjum Banków: Bank Pekao S.A., PKO Bank Polski, Bank Zachodni WBK, mBank	75.716	316.152	Gwarancja korporacyjna spłaty wierzytelności Kredytu (pierwszej fazy finansowania), transza w wysokości 60.000.000 EUR zabezpieczona Poręczeniem do wysokości 200% kwoty kredytu; Poręczenie w zakresie deficytu płatności odsetkowych w przypadku zabezpieczenia stopy procentowej, kosztów przekroczenia budżetu inwestycji; wniesienia wkładu własnego do kwoty 92.150.000 EUR zgodnie z budżetem projektu, zobowiązanie do pokrycia deficytu przychodów w przypadku nieosiągnięcia wskaźnika obsługi długu w wysokości 120%, dodatkowych roszczeń, o ile wystąpią
Sienna Towers Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A./ Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Capital S.K.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	7.707	32.181	Gwarancja korporacyjna spłaty Kredytu do kwoty 7.707.471 EUR na spłatę wierzytelności banku
Woronicza Qbik Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.k.	Bank Millennium S.A.	5.467	22.828	Umowa Poręczenia do kwoty 135.000.000 PLN. Poręczenie obejmuje zobowiązania Spółki Projektowej z tytułu umowy zabezpieczanej wraz z odsetkami i kosztami
Synergy Business Park Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A./Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pro Business S.K.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	7.000	29.229	Gwarancja Korporacyjna spłaty Kredytu do kwoty 7.000.000 EUR na spłatę wierzytelności banku
Foksal 13/15 Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A./Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Creative S.K.A.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	4.000	16.702	Gwarancja Korporacyjna spłaty Kredytu do kwoty 4.000.000 EUR na spłatę wierzytelności banku

Nazwa handlowa/Spółka Projektowa	Bank finansujący/ Instytucja finansująca na dzień 30.09.2014	Kwota nominalna pozostająca do spłaty na dzień 30.09.2014	Kwota nominalna pozostająca do spłaty na dzień 30.09.2014	Poręczenia związane z finansowaniem
		(tys. EUR)	(tys. PLN)	
Sobieski Towers Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A./ Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Innovation S.K.A.	Bank Zachodni WBK S.A. (grunt)	3.429	14.318	Umowa Poręczenia do kwoty 4.400.000 EUR na zaspokojenie wierzytelności banku z tytułu kredytu
Postępu Business Park Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A./ Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Business Bud S.K.A.	FM Bank PBP S.A.	2.132	8.902	Umowa Poręczenia do kwoty 13.200.000 PLN; Poręczenie do kwoty 4.400.000 PLN w przypadku niewystarczającego wskaźnika obsługi długu
Nieruchomości nabyte w drodze prywatyzacji Bellona S.A. Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bellona Grzybowska 77 S.K.A.	Alior Bank S.A.	7.475	31.212	Umowa Poręczenia do kwoty na zaspokojenie wierzytelności banku z tytułu kredytu
Wołoska 24 Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A	Raiffeisen Bank S.A.	3.832	16.000	Umowa Poręczenia do kwoty na zaspokojenie wierzytelności banku z tytułu kredytu wraz z narosłymi odsetkami i opłatami

Źródło: Emitent

W dniu 19 sierpnia 2014 roku spłacone zostały kredyty udzielone następującym spółkom:

(a) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A./Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A.;

(b) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A./Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A.;

(c) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A./Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A.

Obok gwarancji i poręczeń kredyty zaciągane przez Spółki Projektowe zabezpieczone są hipotekami, zastawami rejestrowymi, umowami przelewu wierzytelności na zabezpieczenie, umowami zobowiązującymi do dopłat pieniężnych oraz poprzez poddanie się egzekucji.

Hipoteki ustanawiane są na prawie własności nieruchomości, na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości bądź na prawie własności do budynku, które przysługuje Spółce Projektowej.

Zabezpieczenie w postaci zastawów rejestrowych obejmuje ustanowienie zastawów rejestrowych na udziałach w Spółce Projektowej oraz, w niektórych przypadkach, na udziałach w spółce komplementariusza.

Umowa przelewu na zabezpieczenie obejmuje przelew wierzytelności przysługujących Spółkom Projektowym. Zabezpieczenie to obejmuje najczęściej umowy najmu zawierane przez Spółki Projektowe.

Dodatkowym zabezpieczeniem jest także zobowiązanie wspólnika Spółki Projektowej bądź do dopłat pieniężnych w przypadku przekroczenia budżetu inwestycji, bądź do wniesienia wkładu własnego przy finansowaniu inwestycji.

Tak określony pakiet zabezpieczeń finansowania projektów dopełnia poddania się egzekucji przez kredytobiorcę, poręczyciela oraz gwaranta.

8.13.5 Utrzymywanie wskaźników finansowych

Umowy kredytów zawarte przez Spółki Projektowe z bankami zobowiązują do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonym poziomie.

(a) DSCR

Jest to wskaźnik określający wymóg zachowania stosunku przychodów z wynajmu do kosztów obsługi długu powyżej ustalonego, minimalnego poziomu (120-140%).

(b) LTV

Jest to wskaźnik określający wymóg zachowania stosunku długu do wartości rynkowej finansowanej nieruchomości poniżej ustalonego maksymalnego poziomu (65-75%). Wskaźnik LTV kalkulowany jest w oparciu o wyceny nieruchomości sporządzane przez niezależnych rzeczoznawców.

Pomimo iż od początku działalności Emitenta i Grupy Gwaranta do dnia sporządzenia Prospektu nie miało miejsca przekroczenie wskaźników określonych w umowach kredytów zawartych przez spółki z Grupy Gwaranta, Emitent i Grupa Gwaranta nie mogą zapewnić, że w przyszłości nie wystąpi naruszenie postanowień umownych. Wynika to z faktu pozostawania pewnych elementów mających wpływ na kształtowanie się tych wskaźników poza kontrolą Emitenta i Grupy Gwaranta. Dotyczy to w szczególności wskaźnika LTV, kalkulowanego w oparciu o wyceny nieruchomości sporządzane przez niezależnych rzeczoznawców. Pogorszenie sytuacji makroekonomicznej lub zmiana założeń przyjmowanych przez rzeczoznawców mogą skutkować obniżeniem wycen nieruchomości, powodując tym samym wzrost poziomu wskaźnika LTV powyżej maksymalnego dozwolonego poziomu. Jeżeli dojdzie do przekroczenia dozwolonego poziomu któregoś ze wskaźników, Spółka Projektowa może być zobowiązana do wcześniejszej częściowej spłaty kredytu w kwocie zapewniającej przywrócenie wskaźnika do wymaganego poziomu. Taka sytuacja mogłaby negatywnie wpłynąć na płynność finansową Emitenta i Grupy Gwaranta.

8.13.6 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Gwaranta

Gwarant udziela zabezpieczenia kredytów bankowych przez swoje spółki zależne oraz poręcza wierzytelności z obligacji emitowanych przez Emitenta; zabezpieczenia te mają formę gwarancji korporacyjnych, poręczeń i umów wsparcia.

Udzielanie zabezpieczeń przez podmioty dominujące kredytobiorców jest typową praktyką przy finansowaniu nieruchomości przez banki. Zabezpieczenia te są stosowane obok zabezpieczeń rzeczowych, takich jak hipoteka lub zastaw, a także innych form zabezpieczeń udzielanych przez kredytobiorców, takich jak poddanie się egzekucji czy umowy podporządkowania.

Tabela 75: Poręczenia udzielone przez Gwaranta w związku z zadłużeniem finansowym Spółek Projektowych – obligacje[32]

Rodzaj finansowania/Emitent	Bank finansujący/ Instytucja finansująca na dzień 30.09.2014	Kwota nominalna pozostająca do spłaty na dzień 30.09.2014 (tys. PLN)	Kwota nominalna pozostająca do spłaty na dzień 30.09.2014 (tys. EUR)	Poręczenia związane z finansowaniem
Obligacje Serii C w ramach programu do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	55.800	13.364	Poręczenie wierzytelności z Obligacji do maksymalnej kwoty 360.000.000 PLN dla programu do 200.000.000 PLN, Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenie łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii D w ramach programu do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	3.200	766	
Obligacje Serii E w ramach programu do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	20.000	4.790	
Obligacje Serii F w ramach programu do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	9.200	2.203	
Obligacje Serii G w ramach programu do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	6.530	1.564	
Obligacje Serii H w ramach programu do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	27.170	6.507	
Obligacje Serii I w ramach programu do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.		30.000	7.185	
Obligacje Serii J w ramach programu do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.		30.000	7.185	
Obligacje Serii K w ramach programu do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	11.240	2.692	
Obligacje Serii PA w ramach programu publicznego do 250.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	114.520	27.427	Poręczenie wierzytelności z Obligacji do maksymalnej kwoty 450.000.000 PLN w ramach I Programu Publicznych Emisji Obligacji do 250.000.000 PLN, Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenie łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PB w ramach programu publicznego do 250.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	120.360	28.825	
Obligacje Serii PC w ramach III programu publicznego do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	30.800	7.376	Poręczenie wierzytelności z Obligacji do maksymalnej kwoty 360.000.000 PLN w ramach III Programu Publicznych Emisji Obligacji do 200.000.000 PLN, Poręczyciel zobowiązał się także do pokrycia wszelkich udokumentowanych wydatków związanych z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach programu lub poręczenie łącznie z odsetkami ustawowymi do maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN.
Obligacje Serii PD w ramach III programu publicznego do 200.000.000 PLN Ghelamco Invest sp. z o.o.	Obligatariusze	37.780	9.048	
Obligacje Serii EA w ramach programu do 200.000.000 PLN[33] Ghelamco Invest Sp. z o.o.	Obligatariusze	26.389	6.320	
Razem		**522.989**	**125.252**	

Źródło: Emitent

[32] Kwoty uwzględniają umorzenie, o jakim mowa w pkt 7.2.10 części III.

[33] Obligacje serii EA zostały wyemintowane w walucie EUR

8.13.7 Spółki projektowe

Zgodnie ze strategią Grupy Gwaranta elementem realizacji Projektu Inwestycyjnego jest utworzenie lub nabycie Spółki Projektowej. Spółka Projektowa zostaje następnie wyposażona w aktywa. Kolejną fazą realizacji Projektu Inwestycyjnego jest pozyskanie finansowania. W celu zwiększenia zdolności Spółki Projektowej do pozyskania finansowania i zabezpieczenia ryzyka sprzedaży aktywów przez Spółki Projektowe Gwarant udziela zabezpieczeń w formie poręczeń.

Tabela 76: Zestawienie poręczeń Gwaranta zabezpieczających sprzedaż aktywów przez spółki projektowe

Nazwa projektu	Tytuł umowy	Opis zobowiązań Gwaranta	Kwota poręczenia
Crown Square	Umowa Poręczenia z dnia 21 stycznia 2011 roku	Poręczenie zobowiązań Ghelamco Poland na podstawie umowy na roboty budowlane dotyczącej budynku Crown Square	7.000.000 EUR do dnia 18 stycznia 2015 roku 4.500.000 EUR do dnia 18 stycznia 2017 roku
		Poręczenie zobowiązań głównego najemcy na podstawie głównej umowy najmu pod warunkiem, że określone pomieszczenia zostaną zwolnione przez ich obecnych najemców	6.000.000 EUR do dnia 21 kwietnia 2015 roku
Marynarska Business Park	Umowa Poręczenia z dnia 8 listopada 2012 roku	Poręczenie za prace Ghelamco Poland związane z dachem i uszczelnianiem Budynku (Punkt 5.1.1. Umowy)	2.500.000 EUR do dnia 30 kwietnia 2018 roku
		punkt 2.2 Poręczenie w odniesieniu do Ugody z dnia 8 listopada 2012 roku (dotyczącej wykonania określonych prac naprawczych przez Ghelamco Poland w garażu podziemnym budynku MBP)	3.642.000 PLN do dnia 31 grudnia 2018 roku
Trinity Park III	Ugoda z dnia 21 marca 2012 roku	punkt 3.1	1.000.000 EUR do dnia 31 grudnia 2016 roku 500.000 EUR na okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku
		punkt 3.2 Poręczenie za zobowiązania Ghelamco Poland na podstawie Umowy Poręczenia z dnia 11 marca 2010 roku	1.000.000 EUR do dnia 31 grudnia 2016 roku 500.000 EUR na okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku
		punkt 3.3 Poręczenie za zobowiązania Ghelamco Poland na podstawie Umowy Poręczenia z dnia 11 marca 2010 roku	1.000.000 EUR do dnia 31 grudnia 2016 roku 500.000 EUR na okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku
	Umowa Gwarancji z dnia 11 marca 2010 roku	punkt 2.1/2.7/2.8 Poręczenie za zobowiązania płatnicze Signal Bud sp. z o.o. (dawny właściciel budynku TP III) związane z powierzchnią niewynajętą na dzień 11 marca 2010 roku	250.000 EUR do dnia 11 marca 2015 roku, ta kwota zostaje obniżona o około 22.000 PLN PLUS 27.000 EUR miesięcznie ze względu na obniżenie zobowiązań płatniczych Signal Bud na podstawie Umowy Gwarancji
		punkt 3.2 Poręczenie za zobowiązania Tri Food (jednego z dawnych najemców budynku TP III) na podstawie umowy najmu	600.000 EUR do dnia 10 marca 2015 roku
	Umowa Poręczenia z dnia 11 marca 2010 roku	Poręczenie należytego wykonania zobowiązań Ghelamco Poland związanych z prawami rękojmi (również w przypadku braku funduszy, upadłości, niewypłacalności, układu lub likwidacji Ghelamco Poland)	4.200.000 PLN do dnia 11 maja 2014 roku 3.150.000 PLN od dnia 12 maja 2014 roku do dnia 11 maja 2019 roku

Nazwa projektu	Tytuł umowy	Opis zobowiązań Gwaranta	Kwota poręczenia
		Poręczenie należytego wykonania zobowiązań Signal Bud sp. z o.o. (dawny właściciel budynku TP III) związanych z prawami rękojmi (również w przypadku braku funduszy, upadłości, niewypłacalności, układu lub likwidacji Signal Bud sp. z o.o.) z tytułu naruszenia zobowiązań zawartych w umowie sprzedaży budynku TP III lub z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń złożonych przez Signal Bud sp. z o.o. w niniejszej umowie sprzedaży	10.000.000 EUR do dnia 11 marca 2015 roku
Senator	Umowa Poręczenia z dnia 22 maja 2013 roku	Poręczenie za zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości	do kwoty równej wysokości ceny sprzedaży do dnia 22 listopada 2018 roku
		Poręczenie za zobowiązanie do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych	do kwoty 4.092.137 EUR do dnia 22 listopada 2023
		Poręczenie za inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do kwoty 25% ceny sprzedazy nieruchomości do dnia 22 listopada 2018 roku
		Poręczenie za zobowiązania wynikające z Umowy „Rental Guarantee Agreement" za płatności za powierzchnie niewynajęte	do kwoty 6.856.505 EUR do dnia 22 lipca 2018 roku
Mokotów Nova	Umowa Poręczenia z dnia 12 września 2013 roku	Poręczenie za zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości	do kwoty równej wysokości ceny sprzedaży do dnia 12 stycznia 2019 roku
		Poręczenie za zobowiązanie do usunięcia wad w pracach budowlanych	do kwoty 4.000.000 EUR (zmniejszanej co roku o 200.000 EUR przez pierwsze 5 lat, a po pierwszych 5 latach do kwoty 3.000.000 EUR do dnia 30 kwietnia 2022 roku
		Poręczenie za inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do kwoty równej 10% ceny sprzedaży nieruchomości do dnia 12 stycznia 2019 roku
		Poręczenie za zobowiązania wynikające z Umowy „Rental Guarantee Agreement" za ewentualne płatności za powierzchnie niewynajęte	do maksymalnej kwoty 3.713.225,85 EUR do dnia 19 stycznia 2019 roku
T-Mobile Office Park	Umowa Poręczenia z dnia 19 sierpnia 2014 roku	Poręczenie za zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości	do kwoty 56.341.162 EUR do dnia 19 sierpnia 2019 roku
		Poręczenie za zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień zawartych w umowie sprzedaży innych niż dotyczących tytułu prawnego	do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2016 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty Katowice Business Point oraz Łopuszańska Business Park z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień (innych niż dotyczących tytułu do nieruchomości) zawartych w umowach sprzedaży projektu Katowice Business Point oraz Łopuszańska Business Park

Nazwa projektu	Tytuł umowy	Opis zobowiązań Gwaranta	Kwota poręczenia
		Poręczenie za inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2019 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty Katowice Business Point oraz Łopuszańska Business Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach sprzedaży projektu Katowice Business Point oraz Łopuszańska Business Park
		Poręczenie za zobowiązania wynikające z umowy „Rental Guarantee Agreement" za płatności za powierzchnie niewynajęte	do kwoty 740.312,70 EUR do dnia 19 października 2019 roku
		Poręczenie za zobowiązania z „Master Lease" za najem miejsc parkingowych niewynajętych w dacie sprzedaży	do kwoty 3.742.250,40 EUR do dnia 19 października 2021 roku
		Poręczenie za zobowiązania do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych	do kwoty 4.302.989,61 EUR do dnia 26 kwietnia 2018 roku
		Poręczenie za zobowiązania do wykonania prac wykończeniowych w sprzedanym budynku	do kwoty 5.364,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2017 roku
		Poręczenie za zobowiązania wynikające z Umowy „Specific Indemnification Agreement"	do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2018 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty Łopuszańska Business Park oraz Katowice Business Point z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w Umowach „Specific Indemnification Agreements" dotyczących Łopuszańska Business Park oraz Katowice Business Point, przy czym łącznie w związku ze sprzedażą projektu T-Mobile Office Park Gwarant odpowiada nie więcej niż do kwoty 56.341.162 EUR
Łopuszańska Business Park	Umowa Poręczenia z dnia 19 sierpnia 2014 roku	Poręczenie za zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości	do kwoty 19.294.231 EUR do dnia 19 sierpnia 2019 roku
		Poręczenie za zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień zawartych w umowie sprzedaży innych niż dotyczących tytułu prawnego	do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2016 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park oraz Katowice Business Point z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień (innych niż dotyczących tytułu do nieruchomości) zawartych w umowach sprzedaży projektu T-Mobile Office Park oraz Katowice Business Point
		Poręczenie za inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2019 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty Katowice Business Point oraz T-Mobile Office Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w umowach sprzedaży projektu Katowice Business Point oraz T-Mobile Office Park
		Poręczenie za zobowiązania wynikające z Umowy „Rental Guarantee Agreement" za płatności za powierzchnie niewynajęte	do kwoty 1.656.858,60 EUR do dnia 19 października 2019 roku

Nazwa projektu	Tytuł umowy	Opis zobowiązań Gwaranta	Kwota poręczenia
		Poręczenie za zobowiązania z „Master Lease" za najem miejsc parkingowych niewynajętych w dacie sprzedaży	do kwoty 668.628 EUR do dnia 19 października 2019 roku
		Poręczenie za zobowiązania do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych	do kwoty 1.675.122,23 EUR do dnia 23 kwietnia 2018 roku
		Poręczenie za zobowiązania do wykonania prac wykończeniowych w sprzedanym budynku	do kwoty 11.671,50 EUR do dnia 19 sierpnia 2017 roku
		Poręczenie za zobowiązania wynikające z Umowy „Specific Indemnification Agreement"	do kwoty 18.908.363 EUR do dnia 19 sierpnia 2018 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park oraz Katowice Business Point z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w Umowach „Specific Indemnification Agreements" dotyczących T-Mobile Office Park oraz Katowice Business Point, przy czym łącznie w związku ze sprzedażą projektu Łopuszańska Business Park Gwarant odpowiada nie więcej niż do kwoty 19.294.231 EUR
Katowice Business Point	Umowa Poręczenia z dnia 19 sierpnia 2014 roku	Poręczenie za zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszenia oświadczeń i zapewnień dotyczących tytułu prawnego do nieruchomości	do kwoty 18.203.999 EUR do dnia 19 sierpnia 2019 roku
		Poręczenie za zobowiązanie do naprawienia szkody kupującego powstałej z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień zawartych w umowie sprzedaży innych niż dotyczących tytułu prawnego	do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2016 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park z tytułu nierzetelności lub naruszeń oświadczeń i zapewnień (innych niż dotyczących tytułu do nieruchomości) zawartych w umowach sprzedaży projektu T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park
		Poręczenie za inne zobowiązania sprzedającego zawarte w umowie sprzedaży	do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2019 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park z tytułu naruszeń innych zobowiązań zawartych w umowach sprzedaży projektu T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park
		Poręczenie za zobowiązania do usunięcia ewentualnych wad w pracach budowlanych	do kwoty 1.411.483,18 EUR do dnia 9 kwietnia 2015 roku
		Poręczenie za zobowiązania wynikające z Umowy „Specific Indemnification Agreement"	do kwoty 18.908.363,10 EUR do dnia 19 sierpnia 2018 roku, przy czym limit ten jest wspólny dla ewentualnych roszczeń kupujących projekty T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park z tytułu naruszeń zobowiązań zawartych w Umowach „Specific Indemnification Agreements" dotyczących T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park, przy czym łącznie w związku ze sprzedażą projektu Katowice Business Point Gwarant odpowiada nie więcej niż do kwoty 18.203.999 EUR

Źródło: Emitent

8.14 Podstawy wszelkich oświadczeń Emitenta i Gwaranta dotyczących ich pozycji konkurencyjnej

Pozycja konkurencyjna Emitenta wynika z pozycji konkurencyjnej Grupy Gwaranta.

Lista przewag konkurencyjnych Grupy Gwaranta obejmuje:

8.14.1 zatrudnienie w ramach Grupy Gwaranta wysokiej klasy specjalistów odpowiedzialnych za realizację poszczególnych etapów Projektów Inwestycyjnych;

8.14.2 szczegółową analizę finansową oraz prawną dotyczącą decyzji o nabyciu nieruchomości przeprowadzoną przez wewnętrzny, wyspecjalizowany zespół;

8.14.3 przygotowanie projektu pod względem architektonicznym przez wyspecjalizowany wewnętrzny zespół inżynierów;

8.14.4 budowa, nadzór i kontrola realizacji projektu przez generalnego wykonawcę z Grupy Ghelamco, spółkę Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K.;

8.14.5 rozległa wiedza dotycząca realizacji projektów potwierdzona realizacją projektów dla wiodących polskich spółek i filii zagranicznych koncernów w Polsce, w tym oczekiwań najemców;

8.14.6 realizacja projektów metodą built-to-suit na życzenie najemcy;

8.14.7 szybkość i terminowość zakończenia projektów potwierdzona przez realizacje projektów T-Mobile Office Park czy Łopuszańska Business Park;

8.14.8 doświadczona kadra z długoletnim stażem pracy w branży i Grupie Gwaranta;

8.14.9 rozpoznawalna na rynku marka;

8.14.10 bezpośredni i nieograniczony kontakt z kadrą kierowniczą Grupy Ghelamco pozwalający na natychmiastowe podejmowanie kluczowych decyzji biznesowych;

8.14.11 prestiżowe lokalizacje w najbardziej dynamicznie rozwijających się częściach Warszawy i innych polskich miast.

9. STRUKTURA ORGANIZACYJNA EMITENTA I GWARANTA

Emitent oraz Gwarant są podmiotami należącymi do grupy kapitałowej, w której podmiotem kontrolującym jest Ghelamco Group Comm. VA utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Emitent nie posiada podmiotów zależnych. Ghelamco Group Comm. VA posiada oddział w Luksemburgu o nazwie Ghelamco Capital. Ghelamco Group Comm. VA posiada udziały i kontroluje następujące podmioty:

Tabela 77: Podmioty Zależne kontrolowane przez Ghelamco Group Comm. VA

Podmioty zależne kontrolowane przez Ghelamco Group Comm. VA
Granbero Holdings Limited, spółkę utworzoną zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr. Ghelamco Group Comm. VA posiada 100% udziałów;
I.R.C. NV (International Real Estate Construction NV) spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów, I.R.C. NV posiada podmioty zależne;
Safe Holding Belgium NV spółkę utworzoną zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia, Ghelamco Group Comm. VA posiada 99% udziałów, Safe Holding Belgium NV posiada podmioty zależne;
Finaris SA (Finaris Technologies Avancees SA) spółkę utworzoną zgodnie z prawem Luksemburga. Z siedzibą 10A Rue Henri M. Schnadt; L-2530 Luxembourg; Ghelamco Group Comm. VA posiada 100% udziałów.

Źródło: Emitent

Gwarant posiada oddział Granbero Capital z siedzibą w Luksemburgu, 10A, Rue Henri M. Schnadt, L-2530 Luksemburg i jako podmiot dominujący w grupie kapitałowej kontroluje następujące podmioty:

Tabela 78: Podmioty Zależne kontrolowane przez Gwaranta

Podmioty Zależne kontrolowane przez Gwaranta
Creditero Holdings Limited z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr wraz z jej spółką zależną Bellona Bema 87 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka powstała z podziału Bellona S.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; jako podmiot bezpośrednio zależny od Granbero Holdings Limited; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Expert Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Industrial Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w podmiocie zależnym;
Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Signal Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w podmiocie zależnym;
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w podmiocie zależnym;
Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółki S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (komplementariusz dla spółek S.K.A.) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa; Gwarant posiada 100% udziałów i 100% głosów w Podmiocie Zależnym;
Fundusz Inwestycyjny Zamknięty CC26 z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-675 Warszawa;
Fundusz Inwestycyjny Zamknięty CC28 z siedzibą w Warszawie, ul. Grójecka 5, 02-675 Warszawa.

Źródło: Emitent

Tabela 79: Podmioty Zależne kontrolowane przez CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Podmioty Zależne kontrolowane przez CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Axiom S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Callista S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Canna S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dystryvest S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ekina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Esturia S.K.A z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Erato S.K.A., dawniej Erato Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Innovation S.K.A., dawniej Innovation Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Market S.K.A., dawniej Market Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Matejki S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Mszczonów S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Office S.K.A., dawniej Office Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A., dawniej Pattina Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PIB S.K.A., dawniej Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tarima S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tilia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy

Podmioty Zależne kontrolowane przez CC26 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa wraz z jej Spółką Zależną ACG 1 Sp.z o.o z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A., dawniej Unique Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Business Bud S.K.A., dawniej Business Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Capital S.K.A., dawniej Capital Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Creative S.K.A., dawniej Creative Inest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22
Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa
Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pro Business S.K.A., dawniej Pro Business Investment spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22;
Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Towers S.K.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Wronia S.K.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Logistyka S.K.A., dawniej Bellona Logistyka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Bellona Grzybowska 77 S.K.A., dawniej Bellona Grzybowska 77 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Grzybowska 77 z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Services S.K.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa.

Źródło: Emitent

Tabela 80: Podmioty Zależne kontrolowane przez CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Podmioty zależne kontrolowane przez CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Eurema S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A., dawnej Excellent Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A., dawnej Kalea Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;

Podmioty zależne kontrolowane przez CC28 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Primula S.K.A., dawnej Primula Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof Sp.k., dawniej Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Proof S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Qbik S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Woronicza S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zafina S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A., dawniej Focus Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A., dawniej HQ Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa wraz z jej Spółką Zależną Ghelamco Garden Station spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., dawniej Eastern Europe Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;
Ghelamco Warsaw Spire spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WS S.K.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa.

Źródło: Emitent

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

10. INFORMACJE O TENDENCJACH DOTYCZĄCYCH EMITENTA I GWARANTA

Przyszłe wyniki finansowe Gwaranta w dużym stopniu zależeć będą od ogólnej sytuacji gospodarczej i finansowej Emitenta, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Pośrednio dotyczy to również Emitenta jako podmiotu finansującego Spółki Projektowe.

10.1 Tendencje związane z budownictwem komercyjnym

W latach 90. XX w. polski rynek nieruchomości biurowych, głównie warszawski, był najszybciej rozwijającym się sektorem rynku oraz najdynamiczniejszym tego typu rynkiem w Europie. Duże zapotrzebowanie na powierzchnię biurową spowodowało wzrost cen najmu do poziomu znacznie przekraczającego średni poziom w wielu europejskich stolicach, w tym Berlinie, Madrycie czy Lizbonie. Dynamicznie rosnący popyt wywołał jednak zmianę sytuacji na rynku, który kilka lat temu wszedł w fazę spadkową. W chwili obecnej rynek powierzchni biurowych, przede wszystkim w Warszawie, znajduje się w fazie stabilizacji, poprzedzającej bezpośrednio etap wzrostu. Stawki czynszów oraz wskaźniki powierzchni niewynajętych dostosowują się do poziomów innych miast europejskich.

Pomimo sytuacji opisanej w akapicie powyżej, silny wzrost gospodarczy determinuje zdecydowany wzrost znaczenia rynków lokalnych, w szczególności Krakowa, Wrocławia i Katowic. Rosnące inwestycje, między innymi w sektorze usług (np. outsourcing), generują istotne zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie biurowe. W okresie najbliższych kilku lat rynek powierzchni biurowych będzie wchodził powoli w etap wzrostowy. Nadal obserwować będziemy znaczące zainteresowanie tego typu powierzchnią, przy czym nowe inwestycje muszą być dokonywane z dochowaniem wszelkiej staranności przy określeniu podstawowych parametrów inwestycji i wyborze lokalizacji. Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową o dobrym standardzie i w dobrej lokalizacji będzie także determinowała postępująca integracja z Unią Europejską i jej skutki.

10.2 Tendencje związane z budownictwem indywidualnym

Warszawa skupia znaczący odsetek ludzi zamożnej części społeczeństwa, którzy wykazują zainteresowanie kupnem apartamentów. Sprzedaż apartamentów charakteryzuje się wysokimi stopami zwrotu. Bardzo duży wpływ na polskie budownictwo mieszkaniowe ma także integracja z Unią Europejską. Po pierwsze, bezpieczeństwo inwestowania w Polsce dla szerokiej grupy inwestorów indywidualnych znacząco wzrosło. Po drugie, inwestorzy, w szczególności na rynku mieszkaniowym, będą zakładać powtórzenie scenariuszy z biedniejszych państw Unii Europejskiej, w których inwestycje na rynku mieszkaniowym przyniosły niezwykle atrakcyjne stopy zwrotu. W stolicach krajów takich jak Hiszpania, Portugalia czy Grecja cena apartamentu w ścisłym centrum kształtuje się na poziomie 4.500-7.000 EUR/m^2, podczas gdy w Warszawie zaczyna dopiero przekraczać 4.000-4.500 EUR/m^2. Prawdopodobieństwo osiągnięcia bardzo atrakcyjnej stopy zwrotu jest duże, a pierwsze, poważne transakcje indywidualnych inwestorów zagranicznych zostały już zawarte.

W związku z powyższym rynek nieruchomości mieszkaniowych jest postrzegany jako jeden z najbardziej atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym. Z punktu widzenia analizy całego rynku szczególnie interesujące wydają się inwestycje w budynki wielofunkcyjne z przewagą funkcji mieszkaniowej, zlokalizowane w ścisłych centrach największych miast.

10.3 Tendencje mające wpływ na perspektywy Emitenta

Od czasu opublikowania ostatnich sprawozdań finansowych Emitenta i Gwaranta zbadanych przez biegłych rewidentów nie wystąpiły żadne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta i Gwaranta. Nieznane są również jakiekolwiek tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta i Gwaranta. Z uwagi na strategię rozwoju Emitenta i Gwaranta jedynie informacje przedstawione w pkt 10.1 i 10.2 powyżej opisujące tendencje na rynku nieruchomości komercyjnych i indywidualnych w Polsce mogą mieć wpływ na perspektywy Emitenta i Gwaranta. Warunki rynkowe będą miały wpływ na możliwość pozyskiwania środków finansowych przez Emitenta w drodze kolejnych emisji obligacji.

11. PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE

Emitent ani Gwarant nie zamieścił w Prospekcie ani nie publikuje prognoz ani wyników szacunkowych.

12. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

12.1 Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze Emitenta

12.1.1 Zarząd Emitenta

Podstawowym celem działania Zarządu Emitenta jest realizacja interesu Emitenta, rozumianego jako powiększanie wartości majątku, z uwzględnieniem praw i interesów podmiotów zaangażowanych w funkcjonowanie, w szczególności wierzycieli Emitenta oraz jej pracowników.

Do zakresu działania zarządu należy prowadzenie wszystkich spraw, które nie są zastrzeżone Kodeksem Spółek Handlowych lub umową Spółki do kompetencji innych organów Emitenta. Wszyscy członkowie zarządu są zobowiązani i uprawnieni do prowadzenia spraw Emitenta.

Zarząd spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Zarząd prowadzi sprawy spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Do zakresu działalności zarządu należą wszelkie sprawy niezastrzeżone do kompetencji zgromadzenia wspólników Emitenta.

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki upoważniony jest każdy członek zarządu.

W skład Zarządu Emitenta wchodzą osoby bezpośrednio kierujące działalnością Emitenta, jak również innych Spółek Projektowych Grupy Gwaranta w Polsce.

Tabela 81: Skład zarządu

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data powołania na stanowisko	Rok, w którym upłynie obecna kadencja	Adres miejsca pracy
Jeroen van der Toolen	Prezes Zarządu	20 czerwca 2011	powołany na czas nieoznaczony	Ghelamco Invest sp. z o.o., przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa
Jarosław Jukiel	Członek Zarządu	20 czerwca 2011	powołany na czas nieoznaczony	Ghelamco Invest sp. z o.o., przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa
Joanna Krawczyk-Nasiłowska	Członek Zarządu	20 czerwca 2011	powołany na czas nieoznaczony	Ghelamco Invest sp. z o.o., przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa
Damian Woźniak	Członek Zarządu	20 czerwca 2011	powołany na czas nieoznaczony	Ghelamco Invest sp. z o.o., przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa
Jarosław Zagórski	Członek Zarządu	20 czerwca 2011	powołany na czas nieoznaczony	Ghelamco Invest sp. z o.o., przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych wewnętrznych Emitenta

W dniu 1 października 2013 roku Arnold Neuville złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu Emitenta.

W dniu 1 października 2013 roku Arnold Neuville został powołany na czas nieoznaczony na stanowisko Prokurenta Spółki.

Jeroen van der Toolen

Dyrektor Zarządzający Grupy Ghelamco na Europę Środkowo-Wschodnią.

Jeroen van der Toolen pracował w Grupie Ghelamco na stanowisku Dyrektora Zarządzającego w Polsce od 2003 roku. Od tego czasu firma powiększyła się trzykrotnie i stała się wiodącym, uznanym dostawcą nowoczesnych powierzchni biurowych w regionie. Gdy firma rozszerzyła obszar swojej aktywności na kraje wschodnioeuropejskie, Jeroen van der Toolen został zaangażowany do współtworzenia oddziałów Grupy Ghelamco w Rosji i na Ukrainie, a w 2006 roku objął stanowisko Dyrektora Zarządzającego Grupy Ghelamco na Europę Środkowo-Wschodnią. Obecnie odpowiedzialny jest za działalność Grupy Ghelamco w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, której portfolio obejmuje obiekty o łącznej powierzchni ponad 390.000 m^2.

Jeroen van der Toolen ukończył Ekonomię Biznesu na Uniwersytecie Vrije w Amsterdamie. Przed rozpoczęciem pracy w Grupie Ghelamco pracował w moskiewskim oddziale Unilever oraz w agencji DTZ.

Działalność członka Zarządu wykonywana poza Emitentem nie ma istotnego znaczenia dla Emitenta.

Jarosław Jukiel

Dyrektor Finansowy Grupy Gwaranta.

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

Przed rozpoczęciem pracy w Grupie Gwaranta przez 10 lat pracował w Ernst & Young Audit, w tym przez cztery ostatnie lata pracy na stanowisku managera w dziale audytu, obsługując klientów z sektora finansowego (banki i towarzystwa ubezpieczeniowe), FMCG, sektora budowlanego i nieruchomościowego oraz spółki farmaceutyczne.

W roku 1989 uzyskał dyplom magistra ekonomii w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Od 1997 roku jest członkiem Międzynarodowej Organizacji Zrzeszającej Specjalistów z Zakresu Finansów i Rachunkowości (ACCA – *Association of Chartered Certified Accountants*).

Działalność członka Zarządu wykonywana poza Emitentem nie ma istotnego znaczenia dla Emitenta.

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Dyrektor Działu Prawnego na Europę Środkowo-Wschodnią.

Joanna Krawczyk-Nasiłowska specjalizuje się w prawie nieruchomości od 17 lat. Od 2002 roku posiada tytuł adwokata, a od 2011 radcy prawnego. Joanna Krawczyk-Nasiłowska doradza Grupie Ghelamco od 2008 roku we wszystkich aspektach prawnych związanych z działalnością grupy na terytorium Polski oraz pozostałych krajów Europy Środkowo-Wschodniej.

Przed rozpoczęciem pracy w Grupie Ghelamco od lipca 1997 roku Joanna Krawczyk-Nasiłowska pracowała w Departamencie Nieruchomości w kancelarii CMS Cameron McKenna sp. z o.o., zaś od grudnia 2000 roku do października 2008 roku w Departamencie Nieruchomości Kancelarii Lovells H.Seisler Sp.k. (od 2006 roku na stanowisku *Counsel*).

Joanna Krawczyk-Nasiłowska jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

Działalność członka Zarządu wykonywana poza Emitentem nie ma istotnego znaczenia dla Emitenta.

Damian Woźniak

Dyrektor ds. Inwestycji i Akwizycji

Z Grupą Gwaranta związany jest od 2003 roku. Odpowiada za zarządzanie portfelem działek i pozyskiwanie nowych nieruchomości. Od 2012 roku koordynuje również rozwój nowego produktu handlowego w strukturze grupy – lokalnych centrów usług.

Wcześniej współpracował między innymi z Dom Development oraz Państwowym Holdingiem Nieruchomości S.A. (dawniej TON Agro S.A.).

Damian Woźniak ukończył Wydział Organizacji i Zarządzania na Uniwersytecie Warszawskim oraz podyplomowe studia Inżynierii Lądowej i Wyceny Nieruchomości na Politechnice Warszawskiej. Posiada również tytuł CCIM (*Certified Commercial Investment Member*).

Działalność członka zarządu wykonywana poza Emitentem nie ma istotnego znaczenia dla Emitenta.

Jarosław Zagórski

Dyrektor Handlowy i Rozwoju.

Z Grupą Gwaranta jest związany od 2007 roku. Odpowiada za strategię i rozwój sektora nieruchomości komercyjnych firmy oraz nadzór nad całościową realizacją projektów. Specjalizuje się w komercjalizacji, sprzedaży oraz marketingu nieruchomości biurowych. Posiada ponad 17-letnie doświadczenie na rynku nieruchomości biurowych.

We wcześniejszych latach pracował w PricewaterhouseCoopers Nieruchomości (obecnie Knight Frank), Healey & Baker Polska (obecnie Cushman & Wakefield), gdzie w 2002 roku został partnerem, oraz w CB Richard Ellis pełniąc obowiązki szefa działu powierzchni biurowych.

Jarosław Zagórski jest absolwentem Wyższej Szkoły Zarządzania w Warszawie.

Działalność członka zarządu wykonywana poza Emitentem nie ma istotnego znaczenia dla Emitenta.

12.1.2 Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Emitenta nie została ukonstytuowana.

12.2 Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze Gwaranta

12.2.1 Zarząd Gwaranta

Zarząd Gwaranta wykonuje wszystkie uprawnienia Gwaranta w zakresie zaciągania pożyczek, gromadzenia środków, ustanawiania zabezpieczeń oraz emisji obligacji.

W skład Zarządu Gwaranta wchodzi obecnie dwóch członków.

Miejscem pełnienia funkcji przez członków zarządu jest siedziba Gwaranta.

12.2.2 Dyrektorzy

Członkowie Zarządu Gwaranta mogą okresowo mianować jednego lub więcej członków zarządu do pełnienia funkcji dyrektorów na taki okres i na takich warunkach, jakie uznają za właściwe.

Członkowie Zarządu mogą powierzać dyrektorowi wszelkie wykonywane przez nich uprawnienia, na takich warunkach i w takich zakresach, jakie uznają za właściwe, równolegle do lub przy wyłączeniu przysługujących im uprawnień oraz mogą okresowo odwoływać, wycofywać lub zmieniać wszystkie lub którekolwiek z takich uprawnień.

Dyrektorzy aktywnie koordynują, nadzorują, jak również współpracują z lokalnym zespołem zarządzającym, składającym się z lokalnych dyrektorów: dyrektora zarządzającego, dyrektora departamentu technicznego, dyrektora handlowego, dyrektora do spraw rozwoju biznesu, dyrektora prawnego i dyrektora finansowego.

W skład Zarządu Gwaranta wchodzi obecnie dwóch dyrektorów.

Imię i nazwisko	Stanowisko	Data powołania na stanowisko	Rok, w którym upłynie obecna kadencja	Adres miejsca pracy
Eva Agathangelou	Dyrektor/Członek Zarządu	listopad 2012 roku	powołany na czas nieoznaczony	Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr
Frixos Savvides	Dyrektor/Członek Zarządu	listopad 2012 roku	powołany na czas nieoznaczony	Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych wewnętrznych Gwaranta.

Eva Agathangelou

Dyrektor i członek zarządu Granbero Holdings Limited.

Z Grupą Gwaranta jest związana od listopada 2012 roku. Odpowiada za całość działalności Gwaranta, w tym za kwestie prawne i finansowe.

Zdobywała doświadczenie między innymi w Midland Bank.

Od 1979 roku jest Dyrektorem Zarządzającym Hive Management Services Limited – Professional Recruitment Consultants.

Działalność członka Zarządu wykonywana poza Gwarantem nie ma istotnego znaczenia dla Gwaranta.

Frixos Savvides

Dyrektor i członek zarządu Granbero Holdings Limited.

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

Ukończył Poultney College London oraz Walbrook College London.

Pełnił funkcję managera w Summers Morgan & Co Chartered Accountants w Londynie oraz Touche Ross & Co., Chartered Accountants w Limassol. Następnie pełnił funkcję Partnera Zarządzającego w Savvitles & Partners/PKF, Chartered Accountants w Limassol.

W latach 1999-2003 sprawował urząd ministra zdrowia Cypru. W kolejnych latach pracował w charakterze konsultanta lub sprawował funkcję dyrektora w międzynarodowych spółkach z sektorów inwestycji, transportu, energii, ubezpieczeń oraz handlu międzynarodowego.

Aktualny prezes Cypryjskiego Stowarzyszenia Handlu Międzynarodowego.

Działalność członka zarządu wykonywana poza Gwarantem nie ma istotnego znaczenia dla Gwaranta.

12.2.3 Organ nadzorczy Gwaranta nie został ukonstytuowany.

13. PRAKTYKI ORGANU ADMINISTRUJĄCEGO, ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO

Emitent ani Gwarant nie posiadają sformalizowanych praktyk organów administracyjnych i zarządzających.

Emitent ani Gwarant nie posiadają w swoich strukturach komisji ds. audytu oraz komisji ds. wynagrodzeń.

Emitent ani Gwarant, nie będąc spółkami publicznymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie, nie są zobowiązani do przestrzegania zasad ładu korporacyjnego.

14. KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

Według wiedzy Emitenta i Gwaranta nie występują żadne potencjalne konflikty interesów u osób pełniących funkcje zarządzające w Emitencie lub Gwarancie pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta lub Gwaranta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

15. KONTROLA

15.1 Kontrola Emitenta. Gwarant jako podmiot posiadający i kontrolujący Emitenta

Emitent jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Gwaranta. Kontrola sprawowana przez Gwaranta ma charakter kapitałowy, ponieważ Gwarant jako jedyny wspólnik posiada 100% udziałów Emitenta.

Mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli Gwaranta nad Emitentem wynikają z przepisów bezwzględnie obowiązującego prawa. W zakresie znanym Emitentowi Gwarant przestrzega bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego dotyczących takich mechanizmów.

15.2 Kontrola Gwaranta

Gwarant jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Ghelamco Group Comm. VA, która jest spółką holdingową stojącą na czele Grupy Inwestycyjno-Deweloperskiej Ghelamco, działającej jako inwestor i deweloper na rynku nieruchomości w Belgii, Polsce, Rosji i na Ukrainie. Kontrola sprawowana przez Ghelamco Group Comm. VA ma charakter kapitałowy, gdyż Ghelamco Group Comm. VA jako jedyny wspólnik posiada 100% udziałów w Gwarancie.

Mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli nad Gwarantem wynikają z przepisów bezwzględnie obowiązującego prawa. W zakresie znanym Gwarantowi Ghelamco Group Comm. VA przestrzega bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa cypryjskiego dotyczących takich mechanizmów.

16. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA I GWARANTA, ICH SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT

16.1 Historyczne informacje finansowe Emitenta i Gwaranta oraz śródroczne informacje finansowe Emitenta i Gwaranta

16.1.1 Emitent włączył do Prospektu następujące informacje finansowe:

(a) jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(b) jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(c) jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku wraz z opinią biegłego rewidenta.

16.1.2 Gwarant włączył do Prospektu następujące informacje finansowe:

(a) jednostkowe sprawozdanie finansowe Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(b) jednostkowe sprawozdanie finansowe Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(c) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(d) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(e) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku wraz z opinią biegłego rewidenta.

Historyczne informacje finansowe za ostatni rok zostały sporządzone i przedstawione w formie, która zostanie przyjęta w kolejnych opublikowanych przez Emitenta i Gwaranta sprawozdaniach

finansowych, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego sprawozdania finansowego.

16.2 Sprawozdania finansowe

Sprawozdania finansowe Emitenta oraz Gwaranta umieszczone są w Części VI (*Sprawozdania Finansowe wraz z Opiniami Biegłych Rewidentów*) niniejszego Prospektu. Dodatkowo, sprawozdania finansowe są publikowane na stronie internetowej rynku Catalyst w ramach obowiązków informacyjnych dotyczących emitowanych na tym rynku obligacji. Jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Gwaranta za okresy sprawozdawcze zakończone 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2013 roku są udostępniane także na stronie internetowej pod następującym adresem: http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html.

Ponadto Emitent publikuje półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe. Gwarant publikuje półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe. Półroczne sprawozdania finansowe publikowane są na stronie internetowej rynku Catalyst.

16.3 Badanie historycznych rocznych informacji finansowych oraz przegląd śródrocznych informacji finansowych

Historyczne roczne informacje finansowe, o których mowa w punkcie 4 Części III (Dokument Rejestracyjny) Prospektu, zostały zbadane przez biegłych rewidentów. Śródroczne informacje finansowe Emitenta i Gwaranta, o których mowa w punkcie 4 Części III (*Dokument Rejestracyjny*) Prospektu, zostały poddane przeglądowi przez biegłych rewidentów.

Żaden z biegłych rewidentów nie odmówił wyrażenia opinii o badanych historycznych informacjach finansowych oraz o śródrocznych informacjach finansowych, które zostały poddane przeglądowi. Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów nie były negatywne ani nie zawierały zastrzeżeń.

Poza badaniem historycznych informacji finansowych Emitenta i Gwaranta oraz przeglądem śródrocznych informacji finansowych Emitenta i Gwaranta, o których mowa w punkcie 16.1 (*Historyczne informacje finansowe Emitenta i Gwaranta)* Części III (*Dokument Rejestracyjny*) Prospektu oraz w punkcie 16.2 (*Sprawozdania finansowe*) Części III (*Dokument Rejestracyjny*) Prospektu, żadne inne informacje zamieszczone w Prospekcie nie były poddane badaniu ani przeglądowi biegłego rewidenta.

16.4 Data najnowszych informacji finansowych

Ostatnie roczne informacje finansowe Emitenta i Gwaranta dotyczą rocznego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Ostatnie śródroczne informacje finansowe Emitenta i Gwaranta dotyczą półrocznego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku.

16.5 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta i Gwaranta

Według wiedzy Emitenta i Gwaranta od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe, tj. od końca roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2013 roku miały miejsca znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub pozycji handlowej Emitenta, Gwaranta oraz Grupy Gwaranta.

16.5.1 Emisje obligacji:

(a) emisja obligacji serii I w dniu 9 lipca 2014 roku na kwotę 30.000.000 PLN;

(b) emisja obligacji serii J w dniu 4 lipca 2014 roku na kwotę 30.000.000 PLN;

(c) emisja obligacji serii K w dniu 16 lipca 2014 roku na kwotę 11.240.000 PLN;

(d) emisja obligacji serii PC w dniu 15 lipca 2014 roku na kwotę 30.800.000 PLN;

(e) emisja obligacji serii PD w dniu 26 sierpnia 2014 roku na kwotę 37.780.000 PLN;

(f) emisja obligacji serii EA w dniu 30 września 2014 roku na kwotę 6.320.000 EUR.

16.5.2 Wykup obligacji w celu umorzenia:

(a) W dniu 21 lipca 2014 roku Emitent dokonał wykupu i umorzenia obligacji serii A, tj. 401 (czterystu jeden) sztuk obligacji na okaziciela serii A – GHEL A 210714 (ISIN: PLGHLMC00016), o wartości nominalnej 100.000,00 PLN (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 40.100.000,00 PLN (czterdzieści milionów sto tysięcy złotych);

(b) W dniu 21 lipca 2014 roku Emitent dokonał wykupu i umorzenia obligacji serii B, tj. 367 (trzystu sześćdziesięciu siedmiu) sztuk obligacji na okaziciela serii B – GHEL B 210714 (ISIN: PLGHLMC00024), o wartości nominalnej 100.000 PLN (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 36.700.000,00 PLN (trzydzieści sześć milionów siedemset tysięcy złotych).

16.5.3 Nabycie nieruchomości

W dniu 29 lipca 2014 roku spółka Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. należąca do Grupy Kapitałowej, w skład której wchodzi Emitent, zawarła, jako kupujący, umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego:

(a) nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnicy Mokotów, przy ulicach Wołoskiej nr 24 i Magazynowej, stanowiącej działki gruntu nr ewidencyjne 35 i 36, obręb 146505_8.0803, o łącznej powierzchni 6.619 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą nr WA2M/00160322/3 wraz z własnością wzniesionego na niej budynku;

(b) nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnicy Mokotów, przy ulicy Magazynowej nr 7, stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjny 23/2, obręb 146505_8.0803, o powierzchni 773 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą nr WA2M/00167869/8 wraz z własnością wzniesionego na niej budynku.

16.5.4 Podpisanie umowy kredytowej w kwocie 16.000.000,00 PLN

W dniu 24 lipca 2014 roku spółka Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. podpisała umowę kredytową z Raiffeisen Bank Polska S.A. na finansowanie nabycia nieruchomości przy ulicy Wołoskiej 24 w Warszawie w kwocie 16.000.000,00 PLN.

16.5.5 Sprzedaż projektów:

W dniu 19 sierpnia 2014 roku niżej wskazane spółki projektowe należące do Grupy Ghelamco, w skład której wchodzi także Emitent, w ramach realizacji polityki przyjętej przez Grupę na początku bieżącego roku, dnia 19 sierpnia 2014 roku zawarły ze spółkami wchodzącymi w skład Grupy Starwood następujące umowy sprzedaży nieruchomości:

(a) spółka Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A. („M12") – przeniesienie przez M12 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, działka ewidencyjna numer 14, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA2M/00167720/2, wraz z budynkiem T-Mobile Office Park posadowionym na nieruchomości gruntowej i infrastrukturą zlokalizowaną na niej oraz ruchomościami;

(b) spółka Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A. („ŁBP") – przeniesienie przez ŁBP (i) prawa użytkowania wieczystego

nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, działka ewidencyjna numer 34/4, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/00038495/5, wraz z budynkiem Łopuszańska Business Park posadowionym na nieruchomości gruntowej i infrastrukturą zlokalizowaną na niej oraz ruchomościami, (ii) udziału wynoszącego ¼ części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, działka ewidencyjna numer 215, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA1M/00164218/2;

(c) spółka Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A. („KBP") – przeniesienie przez KBP (i) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Katowicach, działka ewidencyjna numer 28/20, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KA1K/00065337/6, wraz z budynkiem Katowice Business Point posadowionym na nieruchomości gruntowej i infrastrukturą zlokalizowaną na niej oraz ruchomościami, (ii) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Katowicach, działka ewidencyjna numer 27/11, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KA1K/00122645/6, (iii) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Katowicach, działka ewidencyjna numer 27/12, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr KA1K/00054425/0.

16.5.6 Udzielone gwarancje przez Gwaranta

Gwarant poręczył w oparciu o umowę poręczenia z dnia 28 lipca 2014 roku, w związku z podpisaniem umowy kredytowej z Raiffeisen Bank Polska S.A. przez spółkę Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. na finansowanie nabycia nieruchomości przy ulicy Wołoskiej 24 w Warszawie w kwocie 16.000.000,00 PLN.

Wyżej wymieniona Umowa Poręczenia odnosi się do kwoty na zaspokojenie wierzytelności banku z tytułu kredytu wraz z narosłymi odsetkami i opłatami.

Gwarant poręczył w oparciu o umowę poręczenia z dnia 19 sierpnia 2014 roku, w związku ze sprzedażą projektów: T-Mobile Office Park w Warszawie (spółka GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A.), Łopuszańska Business Park w Warszawie (spółka GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A.) oraz Katowice Business Point w Katowicach (spółka GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A.), za należyte wykonanie zobowiązań (szczegóły dot. ww. poręczeń znajdują się w Tabeli nr 78).

16.5.7 Spłata kredytów

W dniu 19 sierpnia 2014 roku spłacone zostały kredyty udzielone następującym spółkom:

(a) Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A./Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa S.K.A.;

(b) Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A./Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Focus S.K.A.;

(c) Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A./Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Excellent S.K.A.

16.6 Postępowania sądowe i arbitrażowe Emitenta i Gwaranta

16.6.1 Wszczęte wobec Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta postępowania: upadłościowe, układowe lub likwidacyjne

Według wiedzy Emitenta oraz według wiedzy Gwaranta, wobec Emitenta, Gwaranta ani Grupy Gwaranta nie zostały wszczęte i nie są prowadzone postępowania: upadłościowe, układowe lub likwidacyjne, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta lub Gwaranta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

16.6.2 Wszczęte wobec Emitenta oraz według wiedzy Gwaranta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta postępowania: ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne

Według wiedzy Emitenta oraz według wiedzy Gwaranta, wobec Emitenta, Gwaranta ani Grupy Gwaranta nie zostały wszczęte i nie są prowadzone postępowania: ugodowe, arbitrażowe lub egzekucyjne, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta lub Gwaranta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

16.6.3 Inne postępowania

Według wiedzy Emitenta oraz według wiedzy Gwaranta wobec Emitenta, Gwaranta, ani Grupy Gwaranta, poza postępowaniem z wniosku o zawezwanie do próby ugodowej skierowanego przez jednego z usługodawców wobec Emitenta o zapłatę kwoty 2.340.197,32 PLN z tytułu wynagrodzenia z Umowy zlecenia o świadczenie usług doradztwa, nie zostały wszczęte postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta lub Gwaranta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta, Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

Ocena istotności, o której mowa, została dokonana w oparciu o następujące kryterium: wartość umowy wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, Gwaranta lub podmiotów zależnych Gwaranta (na Dzień Prospektu).

17. INFORMACJE DODATKOWE

17.1 Kapitał zakładowy

17.1.1 Kapitał zakładowy Emitenta

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 25.150.000 PLN (dwadzieścia pięć milionów sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 50.300 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta) równych i niepodzielnych udziałów po 500 PLN (pięćset złotych). Udziały zostały w pełni opłacone. Wielkość wyemitowanego kapitału odpowiada kapitałowi zakładowemu.

Kapitał rezerwowy na dzień 31 grudnia 2013 roku w wysokości 5.565.423,44 PLN został utworzony z zysków lat poprzednich. Emitent nie utworzył kapitału zapasowego. Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

17.1.2 Kapitał zakładowy Gwaranta

Kapitał zakładowy Gwaranta wynosi 9.731 EUR (słownie: dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści jeden euro) i dzieli się na 9.731 równych i niepodzielnych udziałów po 1,00 EUR każdy. Udziały zostały w pełni opłacone. Wielkość wyemitowanego kapitału odpowiada kapitałowi zakładowemu. Kapitał zakładowy Gwaranta został opłacony w całości.

Udziały w pierwotnym lub jakimkolwiek podwyższonym kapitale zakładowym mogą być podzielone na różne rodzaje oraz mogą im służyć różne uprzywilejowane prawa, przywileje, warunki lub ograniczenia, w szczególności w zakresie dywidend, prawa głosu lub innych kwestii.

17.2 Umowa spółki

17.2.1 Umowa spółki Emitenta

Emitent zarejestrowany jest w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000185773.

Podstawowy przedmiot działalności Emitenta stanowi:

(a) działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z),

(b) działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych (PKD 64.30.Z),

(c) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.99.Z).

Szczegółowy przedmiot działalności Emitenta według klasyfikacji PKD znajduje się w § 2 punkt 2 Umowy spółki Emitenta, którego kopia stanowi część II Załącznika 2 do niniejszego Prospektu.

17.2.2 Umowa i statut Gwaranta

Dnia 8 września 2006 roku Gwarant zarejestrowany został w cypryjskim rejestrze handlowym pod numerem 0000183542 jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (*company limited by shares*).

Rejestracja nastąpiła na podstawie rozdziału 113 ustawy o spółkach kapitałowych.

Podstawowy przedmiot działalności Gwaranta związany jest z prowadzeniem działalności inwestycyjnej. Szczegółowy opis działalności Gwaranta znajduje się w punkcie 3 umowy Spółki Gwaranta.

18. ISTOTNE UMOWY

Nie istnieją umowy zawarte poza normalnym tokiem działalności Emitenta, Gwaranta i podmiotów zależnych Gwaranta, które mogą powodować powstanie zobowiązania u Emitenta, Gwaranta i podmiotów zależnych Gwaranta lub nabycie uprawnienia przez Emitenta, Gwaranta i podmiotów zależnych Gwaranta o istotnym znaczeniu dla możliwości realizacji przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań z tytułu Obligacji. Ocena istotności, o której mowa w poprzednim zdaniu, została dokonana w oparciu o następujące kryteria, tj. wartość umowy wynosi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, Gwaranta lub podmiotów zależnych Gwaranta (na Dzień Prospektu).

19. INFORMACJE OSÓB TRZECICH ORAZ OŚWIADCZENIA EKSPERTÓW I OŚWIADCZENIE O ZAANGAŻOWANIU

19.1 Dane osoby, której oświadczenie lub raport zamieszczone zostały w Prospekcie

Emitent ani Gwarant nie zamieścili w Prospekcie oświadczeń ani raportów osoby określanej jako ekspert.

19.2 Potwierdzenie dotyczące rzetelnego przekazania danych pochodzących od osób trzecich

W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie, informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz w zakresie, w jakim Emitent i Gwarant byli w stanie stwierdzić i ustalić, na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, że informacje pochodzące od osób trzecich byłyby niedokładne bądź wprowadzałyby w błąd.

Informacje rynkowe, gospodarcze i branżowe zawarte w Prospekcie zostały zaczerpnięte z wielu źródeł branżowych oraz źródeł niezależnych. Źródła informacji osób trzecich wykorzystanych w Prospekcie są następujące:

(a) Property Times Polska IV kwartał 2013 wydany przez DTZ Polska sp. z o.o.; oraz

(b) Pulse za IV kwartał 2013 roku wydany przez Jones Lang LaSalle Poland.

Podczas sporządzania Prospektu Emitent nie przeprowadził niezależnej weryfikacji takich informacji pochodzących od osób trzecich.

20. DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU

Następujące dokumenty będą udostępnione do publicznej wiadomości w okresie ważności Prospektu w formie papierowej w Biurze Emitenta w Warszawie, ul. Wołoska 22, w zwykłych godzinach pracy, tj. od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 17:00 lub w formie elektronicznej na stronie internetowej http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html:

(i) Umowa spółki Emitenta;

(ii) Umowa spółki Gwaranta;

(iii) jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku;

(iv) jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(v) jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku;

(vi) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(vii) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(viii) jednostkowe sprawozdanie finansowe Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(ix) jednostkowe sprawozdanie finansowe Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta;

(x) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2014 roku wraz z opinią biegłego rewidenta.

Ponadto sprawozdania podmiotów zależnych Gwaranta za dwa ostatnie lata obrotowe zostaną udostępnione do publicznej wiadomości w okresie ważności Prospektu w formie papierowej w Biurze Emitenta w Warszawie, ul. Wołoska 22, w zwykłych godzinach pracy, tj. od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 17:00.

Prospekt wraz z danymi aktualizującymi jego treść będzie udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html w zakładce Relacje Inwestorskie) w okresie ważności Prospektu.

CZĘŚĆ IV. DOKUMENT OFERTOWY

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE

1.1 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych

Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Prospekcie zostały wskazane w punkcie 1 (*Osoby odpowiedzialne*) Części III (*Dokument Rejestracyjny*) Prospektu.

1.2 Oświadczenia osób odpowiedzialnych

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały wskazane w punkcie 1 (*Osoby odpowiedzialne*) Części III (*Dokument Rejestracyjny*) Prospektu.

2. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla oferowanych i dopuszczanych do obrotu Obligacji, dla potrzeb oceny ryzyka rynkowego związanego z tymi papierami przedstawione zostały w Części II (*Czynniki Ryzyka Związane z Ofertą Publiczną Obligacji*) Prospektu.

3. ISTOTNE INFORMACJE

3.1 Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę

(a) Oferujący

Oferującym jest UniCredit CAIB Poland Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Oferujący może powołać konsorcjum dystrybucyjne przyjmujące zapisy na Obligacje.

Oferujący oraz Bank Pekao S.A. są Globalnymi Koordynatorami Oferty („**Globalni Koordynatorzy**").

Wysokość wynagrodzenia Globalnych Koordynatorów jest częściowo uzależniona od powodzenia Oferty.

Na Dzień Prospektu żaden z Globalnych Koordynatorów nie posiada akcji stanowiących więcej niż 1% udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane prowadzili w przeszłości oraz mogą w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji z Emitentem oraz jego podmiotami powiązanymi. Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane otrzymywali i mogą w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji.

W związku z każdą Ofertą Globalni Koordynatorzy oraz ich podmioty powiązane działają wyłącznie na rzecz Emitenta oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponoszą jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób.

Globalni Koordynatorzy lub ich podmioty powiązane mogą nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta, jego podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty. W związku z Ofertą każdy z Globalnych Koordynatorów lub ich podmiotów powiązanych może również, działając jako inwestor na własny rachunek, nabyć Obligacje danej serii, a następnie je posiadać, zbyć lub rozporządzić nimi w inny sposób. Każdy z Globalnych Koordynatorów przekaże informacje o nabyciu Obligacji danej serii oraz dokonywaniu transakcji opisanych powyżej jedynie w przypadku, gdy obowiązek ujawniania takich transakcji będzie wynikać z powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub regulacji.

Poza tym, pomiędzy Globalnymi Koordynatorami a Emitentem nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.

(b) Agent ds. Obliczeń

Agentem ds. Obliczeń jest Bank Pekao S.A. Wynagrodzenie Agenta ds. Obliczeń nie jest uzależnione od wielkości środków, jakie Emitent pozyska w ramach przeprowadzonej Oferty.

(c) Doradca prawny Emitenta

Clifford Chance Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k. jako doradca prawny Emitenta otrzyma wynagrodzenie związane ze świadczeniem usług prawnych niezależne od powodzenia Oferty. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest uzależnione od wielkości środków, jakie Emitent pozyska w ramach przeprowadzonej Oferty.

(d) Doradca prawny Oferującego

Baker & McKenzie Krzyżowski i Wspólnicy sp.k. jako doradca prawny Globalnych Koordynatorów otrzyma wynagrodzenie związane ze świadczeniem usług prawnych niezależne od powodzenia Oferty. Wynagrodzenie doradcy prawnego nie jest uzależnione od wielkości środków, jakie Emitent pozyska w ramach przeprowadzonej Oferty.

3.2 Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Zgodnie z Warunkami Emisji, wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii, po odliczeniu Kosztów Emisji, przeznaczone zostaną na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu Istniejących Obligacji) Projektów Inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez Spółki Projektowe, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Projektów Inwestycyjnych, w rozumieniu Warunków Emisji.

Emitent zapewni ponadto, że bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy w jeden Projekt Inwestycyjny nie będą zaangażowane aktywa Emitenta (w formie pożyczek udzielanych danej Spółce Projektowej bądź w drodze nabycia obligacji wyemitowanych przez daną Spółkę Projektową) o wartości przekraczającej 30% łącznej wartości wyemitowanych przez Emitenta w ramach 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.

Termin oferowania kolejnych serii Obligacji i wartość poszczególnych serii uzależnione będą od bieżących potrzeb finansowych Emitenta.

Informacja o całkowitych kosztach emisji i oferty oraz o szacunkowej kwocie wpływów netto stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

4. INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU

Na potrzeby niniejszego punktu 4 wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w Części V (*Definicje*) Prospektu mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

4.1 Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu

Na podstawie Prospektu oferowanych jest do 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach II Publicznego Programu Emisji do maksymalnej łącznej kwoty 250.000.000 PLN (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) na podstawie uchwały wspólnika Emitenta oraz uchwały zarządu Emitenta, z dnia 7 marca 2014 roku, w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 250.000.000,00 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji („**Uchwały o Programie**").

Emitent może zwiększyć maksymalną łączną wartość nominalną Obligacji emitowanych w ramach II Publicznego Programu Emisji w drodze zmiany Uchwały o Programie.

Obligacje w ramach II Publicznego Programu Emisji będą emitowane i oferowane w seriach w okresie 12 miesięcy od Dnia Prospektu. Emisje Obligacji na podstawie niniejszego Prospektu będą następować wyłącznie w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach („**Oferta Publiczna**").

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent może, o ile będzie to wskazane w Warunkach Emisji, występować z wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie poszczególnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW („**Dopuszczenie na Rynek Regulowany**").

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100 PLN (sto złotych).

O ile nie wskazano odmiennie w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii, Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej. Informacja o Cenie Emisyjnej różnej od wartości nominalnej zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Emisja danej serii Obligacji będzie dokonywana każdorazowo na podstawie decyzji dotyczącej emisji Obligacji danej serii („**Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii**"), ustalającej Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii oraz Ostateczne Warunki Oferty Obligacji Danej Serii, w tym: (i) Cenę Emisyjną, jeżeli jest różna od wartości nominalnej, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii.

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

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii, wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii, zawarte w Decyzji Emisyjnej Obligacji Danej Serii, stanowią warunki ostateczne w rozumieniu art. 22 i art. 26 Rozporządzenia o Prospekcie dla Obligacji danej serii oraz informacje o szczegółowych warunkach poszczególnych ofert w rozumieniu art. 24 ust. 1 Ustawy o Ofercie. Wzór Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii stanowi Załącznik 3 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji. Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach. Podstawowe Warunki Emisji stanowią Załącznik 2 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii będą podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie oraz w formie oddzielnego dokumentu zgodnie z art. 26 ust. 5 Rozporządzenia o Prospekcie, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Dodatkowo w celach informacyjnych Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW zgodnie z art. 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN Emitent wystąpi z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu na GPW, jeżeli będzie to wynikało z Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii.

Informacja o kodzie ISIN stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

4.2 Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe

Obligacje emitowane są na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie Ustawy o Ofercie.

4.3 Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela, zdematerializowanymi. Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW, zgodnie z art. 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie Depozytu będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Książęcej 4, 00-498 Warszawa.

4.4 Waluta emitowanych papierów wartościowych

Walutą Obligacji jest złoty polski.

4.5 Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Zobowiązania z Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, niezabezpieczone na majątku Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, są równorzędne (*pari passu*) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

4.6 Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki z Obligacji określone są w Warunkach Emisji, obejmujących Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Obligacji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji stanowią Załącznik Nr 2 do Prospektu. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji Danej Serii zamieszczony jest w Załączniku Nr 3 do Prospektu.

Obligacje emitowane w ramach II Publicznego Programu Emisji są obligacjami oprocentowanymi, z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek.

Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat.

Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w przypadku niewypełnienia przez Emitenta w terminie w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Prawo do wykupu Obligacji

Emitent wykupi Obligacje danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu, wskazanym dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Informacja o Dniu Ostatecznego Wykupu stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na wniosek Emitenta. Informacje o warunkach i zasadach wcześniejszego wykupu określone są w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Wartości Nominalnej, na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw. W Dniu Wykupu zostaną zapłacone Odsetki naliczone za ostatni Okres Odsetkowy do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Szczegółowe zasady dotyczące wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 6 (*Wykup Obligacji*) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji danej serii będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są w Dniu Ustalenia Praw zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub podmiotów, które są uprawnione z Obligacji zapisanych na Rachunkach Zbiorczych.

Szczegółowe zasady dotyczące płatności z tytułu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (*Zobowiązanie do Zapłaty*) oraz w punkcie 8 (*Sposób Wypłaty Świadczeń Pieniężnych z Obligacji*) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Zabezpieczenie

Obligacje wyemitowane w ramach II Publicznego Programu Emisji są zabezpieczone Poręczeniem ustanowionym przez Gwaranta o treści wskazanej w dokumencie Poręczenia, którego wzór zamieszczony jest w Załączniku 3 do Podstawowych Warunków Emisji („**Poręczenie**"). Oryginał dokumentu Poręczenia jest przechowywany przez Agenta Emisji, który na pisemne żądanie Obligatariusza wyda Obligatariuszowi kopię dokumentu Poręczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem.

W ramach Poręczenia Gwarant poręcza wierzytelności przysługujące każdorazowym posiadaczom Obligacji wyemitowanych w ramach II Publicznego Programu Emisji z tytułu zapłaty wszelkich Kwot Płatności wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 450.000.000 PLN, obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki.

Ponadto w dokumencie Poręczenia Gwarant zobowiązuje się, nie jako poręczyciel, ale jako własne zobowiązanie, wykonać świadczenia, które w Warunkach Emisji Obligacji opisane są jako zobowiązania Gwaranta, a także zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Obligatariuszy wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Gwaranta zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub Poręczenia, do łącznej maksymalnej kwoty 10.000.000 PLN („**Zobowiązania Własne Gwaranta**").

Wierzycielem z tytułu Poręczenia oraz z tytułu Zobowiązań Własnych Gwaranta jest każdorazowy Obligatariusz. Każdy Obligatariusz, obejmując lub nabywając Obligacje wyemitowane w ramach II Publicznego Programu Emisji, staje się stroną umowy Poręczenia i wierzycielem z tytułu Zobowiązań Własnych Gwaranta, a między Poręczycielem a Obligatariuszem dochodzi do powstania stosunku umownego o treści określonej w dokumencie Poręczenia.

Płatnikiem podatku w przypadku wypłat (świadczeń), do których zobowiązany jest Gwarant na mocy oświadczenia o ustanowieniu poręczenia wydanego przez Gwaranta na rzecz posiadaczy obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach II Publicznego Programu Emisji Obligacji jest Gwarant jako podmiot dokonujący wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych.

Świadczenia niepieniężne

Zgodnie z Warunkami Emisji z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Element pochodny zawarty w konstrukcji odsetek z tytułu Obligacji

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

Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują, że pewne uprawnienia lub obowiązki Emitenta lub Obligatariuszy posiadających Obligacje danej serii zależeć mogą od decyzji Obligatariuszy podjętych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Tryb podejmowania decyzji Zgromadzenia określony jest w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącym integralną część Warunków Emisji. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi Załącznik 1 do Podstawowych Warunków Emisji.

Każdy Obligatariusz posiadający Obligacje danej serii ma prawo, lecz nie obowiązek, uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% łącznej liczby Obligacji danej serii.

Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują inną większość.

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

4.7 Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Odsetki są naliczane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

Szczegółowe zasady dotyczące oprocentowania wskazane są w punkcie 7 Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Bank Pekao S.A. wykonujący obowiązki Agenta ds. Obliczeń będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej oraz będzie obliczał Odsetki od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

Informacja o nominalnej stopie procentowej stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. W przypadku, gdy dana seria Obligacji będzie oprocentowana według stałej stopy procentowej, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji zostanie podana wysokość stałej stopy procentowej. W przypadku, gdy dana seria Obligacji będzie oprocentowana według zmiennej stopy procentowej, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji zostanie podana (i) Marża, oraz (ii) Stopa Bazowa (stopa WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji). W takim przypadku nominalna stopa procentowa stanowić będzie sumę Marży oraz Stopy Bazowej, wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Odsetki obliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

Odsetki od Obligacji danej serii obliczane są od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu zgodnie z Warunkami Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Okresem Odsetkowym dla danej serii Obligacji jest okres od Dnia Emisji (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia).

W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zapłaci Obligatariuszowi Odsetki, naliczone zgodnie z Warunkami Emisji, od wszystkich Obligacji danej serii posiadanych przez danego Obligatariusza. Odsetki będą płatne z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności lub inny dzień, w którym zgodnie z Warunkami Emisji Emitent ma obowiązek dokonać płatności, przypada na dzień nie będący Dniem Roboczym, zapłata Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po tym dniu, a Obligatariuszom nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki lub odszkodowanie za taki okres.

Informacja o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek oraz wymaganych terminach płatności odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii stanowi informacje oznaczone jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

W przypadku, gdy Odsetki naliczane mają być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będą one obliczane w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie od bezpośrednio poprzedzającego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), albo Dnia Emisji (włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu danej Obligacji przysługują Odsetki w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$O = SP \times WN \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O – oznacza Odsetki od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego,

SP – oznacza Stopę Procentową (w przypadku stopy zmiennej – Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego),

WN – oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

LD – oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Wysokość Odsetek jest zaokrąglana do najbliższego grosza (przy czym wysokość równa i większa od pół grosza będzie zaokrąglona w górę). Odsetki będą obliczane przez Agenta ds. Obliczeń.

Odsetki płatne są z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek na rzecz osób, które posiadały Obligacje w danym Dniu Ustalenia Praw. Dni Płatności Odsetek oraz Dni Ustalenia Praw dla danej serii Obligacji wskazane są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Stopa Procentowa dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym będzie obliczana jako suma marży (wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii) oraz Stopy Bazowej (WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, podana przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony „WIBOR", lub każdego jego oficjalnego następcę, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inna stopa procentowa, która zastąpi powyższą stopę procentową dla depozytów złotówkowych) z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej dla okresów wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej nie będzie dostępna, Stopa Bazowa dla potrzeb obliczania zmiennej Stopy Procentowej zostanie ustalona w następujący sposób: Agent ds. Obliczeń zwróci się bez zbędnej zwłoki w tym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej do Banków Referencyjnych (wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii) o podanie stopy procentowej dla depozytów w PLN na okres o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na polskim rynku międzybankowym. W takim przypadku Stopą Bazową mającą zastosowanie dla obliczenia Odsetek płatnych w danym Dniu Płatności Odsetek będzie średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne, obliczona przez Agenta ds. Obliczeń, pod warunkiem że co najmniej dwa Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla danego Okresu Odsetkowego nie może być określona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w bezpośrednio poprzedzającym Okresie Odsetkowym.

Informacja o Stopie Bazowej stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Zmiana sytuacji rynkowej, sytuacji na rynku międzybankowym, zmiana inflacji, cyklu koniunkturalnego gospodarki, podaży pieniądza lub też zmiana stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej może istotnie wpłynąć na wielkość wskaźnika WIBOR, a w rezultacie na wysokość Stopy Bazowej i odsetek od Obligacji.

4.8 Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty

Obligacje będą wykupywane w Dniu Ostatecznego Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta.

Informacja o Dniu Ostatecznego Wykupu stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariuszy zapłaty Wartości Nominalnej wraz z Odsetkami naliczonymi od ostatniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Wymagalna Kwota Płatności z tytułu Obligacji jest płatna bez jakichkolwiek dodatkowych dspozycji i oświadczeń Obligatariusza, z zastrzeżeniem, iż w przypadku braku zapłaty jakiejkolwiek Kwoty Płatności należnej z Obligacji w terminie wskazanym w Warunkach Emisji, każdy Obligatariusz może złożyć do Emitenta pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji, jednoznacznie wskazując dany brak płatności oraz okoliczności potwierdzające jego wystąpienie. Także w przypadku wystąpienia i trwania naruszenia Warunków Emisji, każdy Obligatariusz będzie miał prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. W tym celu konieczne będzie złożenie do Emitenta pisemnego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, do którego Obligatariusz załącza świadectwo depozytowe potwierdzające posiadanie wszystkich Obligacji podlegających wykupowi wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu, kopię należycie podjętej uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, oraz wskazuje podstawę żądania natychmiastowego wykupu.

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Płatności będą dokonywane na rzecz osób, będących posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych, lub na rzecz osób uprawnionych z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, na których zapisane są prawa z Obligacji w Dniu Ustalenia Praw.

Jeżeli Dzień Płatności lub inny dzień, w którym zgodnie z Warunkami Emisji Emitent ma obowiązek dokonać płatności, przypada na dzień nie będący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po tym dniu, a Obligatariuszom nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki lub odszkodowanie za taki okres.

Obligacje posiadane przez Obligatariusza, który skutecznie złożył żądanie natychmiastowego wykupu, stają się natychmiast wymagalne z dniem otrzymania przez Emitenta prawidłowego żądania. Wykup następuje poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza Wartości Nominalnej wymagalnych Obligacji wraz z Odsetkami narosłymi do dnia płatności, w terminie pięciu Dni Roboczych od doręczenia żądania wykupu, bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wcześniejszy wykup następuje za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Dzień, w którym nastąpił natychmiastowy wykup Obligacji w razie Przypadku Naruszenia Warunków Emisji uważany będzie za Dzień Wykupu tych Obligacji w rozumieniu Warunków Emisji.

W przypadku niedokonania zapłaty Wartości Nominalnej Obligacji w dniu jej wymagalności Emitent będzie zobowiązany do zapłaty Obligatariuszowi odsetek ustawowych, naliczanych od dnia wymagalności tego świadczenia do dnia zapłaty tego świadczenia, w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 roku w sprawie określenia odsetek ustawowych (Dz.U. nr 220, poz. 1434) lub aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie.

Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu. Umorzenie następuje za pośrednictwem KDPW i właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami.

4.9 Wskaźnik rentowności

Podstawowym wskaźnikiem rentowności Obligacji jest rentowność nominalna Obligacji. Informuje ona o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji. Rentowność nominalną Obligacji oblicza się według następującego wzoru:

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

Gdzie

m – oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku;

R_n – oznacza rentowność nominalną;

N – oznacza Wartość Nominalną;

O – oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy.

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

4.10 Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 30 Ustawy o Obligacjach.

4.11 Podstawa prawna emisji

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie (i) Ustawy o Obligacjach, (ii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 7 marca 2014 roku w sprawie emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 250.000.000,00 PLN oraz, (iii) uchwały wspólnika Emitenta z dnia 7 marca 2014 roku w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna Obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 250.000.000,00 PLN.

Podstawą prawną emisji Obligacji poszczególnych serii będą Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii, ustalone przez Emitenta w drodze uchwały Zarządu Emitenta.

4.12 Spodziewana data emisji

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu Emisji nastąpiła w terminie 8 tygodni od dnia opublikowania Prospektu. Emitent zamierza przeprowadzać kolejne emisje kolejnych serii Obligacji w okresie ważności Prospektu, w zależności od potrzeb finansowych.

Dniem Emisji jest dzień zapisania Obligacji danej serii na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW. Dzień Emisji jest dniem powstania praw z Obligacji danej serii.

Przewidywana Data Emisji poszczególnych serii Obligacji zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Informacja o przewidywanej dacie emisji stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Termin rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, czyli Dzień Emisji, zależy w części od działań osób trzecich, na które Emitent nie ma wpływu. Wskazany w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii przewidywany Dzień Emisji jest terminem przewidywanym i może ulec zmianie. Jeżeli Dzień Emisji przypadnie w terminie innym niż przewidywany Dzień Emisji wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, Emitent przekaże informację o Dniu Emisji do wiadomości publicznej w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zmianie Dnia Emisji może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

4.13 Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Na podstawie art. 16 Ustawy o Obligacjach Obligacje można zbywać jedynie bezwarunkowo. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Emitent może nabywać własne Obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

4.14 Opodatkowanie

4.14.1 Podatek dochodowy od osób fizycznych – status podatnika

Zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby fizyczne z odpłatnego zbycia obligacji uzależnione są od posiadania przez osobę fizyczną statusu polskiego rezydenta podatkowego (nieograniczony obowiązek podatkowy) lub nieposiadania takiego statusu (ograniczony obowiązek podatkowy). Status rezydenta podatkowego ustalany jest w oparciu o art. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Zasadniczo przyjmuje się, że status polskiego rezydenta podatkowego posiada osoba, która ma miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tj. posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Poszczególne umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania mogą jednak modyfikować tę zasadę.

4.14.2 Podatek dochodowy od osób fizycznych – regulacje dotyczące rezydentów w rozumieniu art. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych

Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia obligacji przez osoby będące polskimi rezydentami

W przypadku odpłatnego zbycia obligacji przez polskiego rezydenta podatkowego, zgodnie z art. 30b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zasadą jest, iż przedmiotem opodatkowania jest dochód w postaci różnicy pomiędzy sumą przychodów uzyskanych ze sprzedaży obligacji, a kosztami uzyskania przychodów, które stanowią wydatki poniesione na nabycie lub objęcie obligacji. Dochody uzyskane ze sprzedaży obligacji opodatkowane są 19% stawką podatku, chyba że odpłatne zbycie obligacji następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej (wówczas dochody te rozlicza się tak jak pozostałe dochody uzyskane z tej działalności, a opodatkowanie zależy od wyboru podatnika i polegać może na (i) opodatkowaniu według skali podatkowej przewidzianej w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub (ii) opodatkowaniu według stawki liniowej 19%).

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, imienną informację o wysokości dochodu z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, sporządzone według ustalonego wzoru (art. 39 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 30b ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoba fizyczna obowiązana jest do wykazania dochodu i obliczenia należnego podatku w oddzielnym zeznaniu rocznym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. W przypadku, gdy odpłatne zbycie obligacji następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej osoba fizyczna obowiązana jest w ciągu roku wpłacać zaliczki miesięczne na podatek dochodowy stosownie do art. 44 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz wykazać dochody ze zbycia obligacji w zeznaniu rocznym, o którym mowa w art. 45 ust. 1 albo ust. 1a pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji osób będących polskimi rezydentami

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od obligacji uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przychodu z tytułu odsetek od obligacji nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Przychód taki podlega opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym stawką w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji lub podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych dla podatnika, jeżeli wypłata następuje za pośrednictwem tego podmiotu, a dodatkowo dochody (przychody) w postaci odsetek zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tym rachunku. Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub pozostawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek, na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby płatnika (art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

4.14.3 Podatek dochodowy od osób fizycznych – regulacje dotyczące nierezydentów w rozumieniu art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych

Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia obligacji przez zagraniczne osoby fizyczne

Dochody uzyskiwane przez zagraniczne osoby fizyczne z tytułu sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach dotyczących odpłatnego zbycia obligacji przez krajowe osoby fizyczne, chyba że umowa w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, stanowi inaczej.

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, imienną informację o wysokości dochodu z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, sporządzone według ustalonego wzoru. Na pisemny wniosek podatnika, w związku z zamiarem opuszczenia przez niego terytorium Polski, podmiot, o którym mowa w zdaniu pierwszym, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, wspomnianej imiennej informacji (art. 39 ust. 3 i 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji zagranicznych osób prawnych

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od obligacji uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przychodu z tytułu odsetek od obligacji nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Przychód taki podlega opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym stawką w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Wyjątkiem jest sytuacja, w której umowa w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, stanowi inaczej.

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji lub podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych dla podatnika, jeżeli wypłata następuje za pośrednictwem tego podmiotu, a dodatkowo dochody (przychody) w postaci odsetek zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tym rachunku. Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub pozostawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek, na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby płatnika (art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Warunkiem zastosowania stawki podatkowej wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobrania (niezapłacenia) podatku zgodnie z taką umową jest posiadanie przez podmiot wypłacający odsetki (dyskonto) od obligacji zaświadczenia o miejscu zamieszkania odbiorcy odsetek (dyskonta) wydanego do celów podatkowych przez zagraniczną administrację podatkową (tzw. certyfikat rezydencji).

Płatnik jest także zobowiązany, w terminie do końca miesiąca następującego po zakończeniu roku podatkowego podmiotu wypłacającego przychody (dochody) z odsetek od obligacji przesłać, sporządzone według ustalonego wzoru, imienne informacje o tych przychodach (dochodach) faktycznemu albo pośredniemu odbiorcy, któremu wypłaca lub stawia do dyspozycji przychody (dochody) i który ze względu na miejsce zamieszkania lub odpowiednio siedzibę (miejsce prowadzenia działalności) podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów (i) w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej, lub (ii) na terytoriach zależnych lub terytoriach stowarzyszonych Zjednoczonego Królestwa Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej oraz Królestwa Niderlandów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy w sprawie opodatkowania przychodów (dochodów) z oszczędności osób fizycznych oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych (art. 42c ust. 1, 2 i 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W stosunku do odbiorców niewymienionych w poprzednim akapicie, płatnik jest zobowiązany, w terminie do końca lutego następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano dochód, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach osób zagranicznych, imienne informacje o wysokości dochodu sporządzone według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Na pisemny wniosek podatnika, płatnik w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach osób zagranicznych, wspomnianej imiennej informacji (art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

4.14.4 Podatek dochodowy od osób prawnych – status podatnika

Podobnie jak w przypadku osób fizycznych, zasady opodatkowania dochodów osiąganych przez osoby prawne z odpłatnego zbycia obligacji uzależnione są od posiadania przez te osoby statusu polskiego rezydenta podatkowego (nieograniczony obowiązek podatkowy) lub nieposiadania takiego statusu (ograniczony obowiązek podatkowy). Status rezydenta podatkowego ustalany jest w oparciu o art. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Zasadniczo przyjmuje się, że status polskiego rezydenta podatkowego posiada osoba prawna, która ma siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poszczególne umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, mogą jednak modyfikować tę zasadę.

4.14.5 Podatek dochodowy od osób prawnych – regulacje dotyczące rezydentów w rozumieniu art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych

Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia obligacji

Dochody z odpłatnego zbycia obligacji osiągane przez osoby prawne będące polskimi rezydentami podatkowymi łączone są z dochodami osiąganymi z innych źródeł i podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych przewidzianych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 7). Wydatki na objęcie lub nabycie obligacji nie są kosztem uzyskania przychodu podatnika w dacie ich poniesienia, jednakże uwzględnia się je przy ustalaniu dochodu z odpłatnego zbycia obligacji (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku

Dochodowym od Osób Prawnych). Stosownie do art. 19 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wysokość podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) od obligacji osiągane przez osoby prawne będące polskimi rezydentami podatkowymi łączone są z dochodami osiąganymi z innych źródeł i podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych przewidzianych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 7). Stosownie do art. 19 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wysokość podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania.

4.14.6 Podatek dochodowy od osób prawnych – regulacje dotyczące nierezydentów w rozumieniu art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych

Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia obligacji

Dochody uzyskiwane przez zagraniczne osoby prawne z tytułu sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach dotyczących odpłatnego zbycia obligacji przez krajowe osoby prawne, chyba że umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, stanowi inaczej.

Opodatkowanie odsetek i dyskonta od obligacji

Podatek od przychodu z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji osiągniętego przez zagraniczne osoby prawne jest zryczałtowany i wynosi 20% przychodu (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), chyba że umowa w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, stanowi inaczej. Zwalnia się od podatku dochodowego przychody z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji, jeżeli spełnione są warunki określone w art. 21 ust. 3-8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Płatnikiem podatku jest podmiot dokonujący wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu odsetek (dyskonta) od obligacji. Płatnik pobiera zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat lub pozostawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy i przekazuje go w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano ten podatek, na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zastosowanie w stosunku do odsetek stawki wynikającej z umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową lub Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w przypadku przychodów z odsetek od obligacji jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego zaświadczenia o miejscu zamieszkania odbiorcy odsetek, wydanego do celów podatkowych przez zagraniczną administrację podatkową (tzw. certyfikatu rezydencji). Obowiązek dostarczenia certyfikatu ciąży na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje dochody ze źródeł polskich. Warunkiem zastosowania do wypłacanych odsetek zwolnienia podatkowego z art. 21 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych i niepobrania podatku zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych jest ponadto uzyskanie przez płatnika pisemnego oświadczenia podatnika, że w stosunku do wypłacanych należności spełnione zostały warunki zwolnienia, o których mowa odpowiednio w art. 21 ust. 3a i 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz istnienia podstawy prawnej do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych, o których mowa w art. 22b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Płatnik jest także zobowiązany, w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat, przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, imienną informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, sporządzoną według ustalonego wzoru. Na pisemny wniosek podatnika, płatnik w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych, wspomnianej imiennej informacji (art. 26 ust. 3a i 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz art. 6 ust 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw z obligacji podlega, co do zasady, opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych.

Niemniej jednak, zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi jest zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych.

4.14.7 Prawo dewizowe

Przekazywanie za granicę dochodów z tytułu odsetek lub dochodów ze zbycia obligacji osiąganych przez podmioty zagraniczne na terenie Rzeczypospolitej Polskiej jest normowane przepisami Ustawy z dnia 27 lipca 2002 roku prawo dewizowe. Obrót dewizowy z zagranicą, którego przedmiotem są wyżej wymienione dochody, w myśl art. 3 ust. 1 Prawa Dewizowego, jest dozwolony, z zastrzeżeniami ograniczeń zawartych w art. 9 tej Ustawy. Zgodnie z art. 9 pkt 5 ograniczeniom podlega zbywanie w kraju przez nierezydentów z krajów trzecich, a także przez organizacje międzynarodowe, do których nie należy Rzeczpospolita Polska, zarówno bezpośrednio, jak i za pośrednictwem innych podmiotów: (i) papierów wartościowych dłużnych o terminie wykupu krótszym niż rok, z wyjątkiem nabytych w kraju, (ii) wierzytelności i innych praw, których wykonywanie następuje poprzez dokonywanie rozliczeń pieniężnych, z wyjątkiem nabytych w kraju lub powstałych w obrocie z rezydentami w zakresie niewymagającym zezwolenia dewizowego.

Odstępowanie od ograniczeń i obowiązków określonych w Prawie Dewizowym wymagać będzie zezwolenia dewizowego ogólnego bądź indywidualnego. Indywidualnych zezwoleń dewizowych udzielać będzie prezes NBP w drodze decyzji administracyjnych. Ogólne zezwolenia dewizowe będą natomiast zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 20 kwietnia 2009 roku w sprawie ogólnych zezwoleń dewizowych (Dz.U. Nr 69, poz. 597, z późn. zm.).

5. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent oferuje do 2.500.000 Obligacji o wartości nominalnej 100 PLN każda, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

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

Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty.

5.1 Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym punktem 5.1 stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie są możliwe do uwzględnienia w niniejszym Prospekcie. Informacje te są zidentyfikowane w odpowiednich miejscach niniejszego punktu 5.1 Prospektu. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

5.1.1 Warunki oferty

Szczegółowe warunki oferty Obligacji danej serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii, których wzór stanowi Załącznik 3 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunki Emisji Danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Dodatkowo w celach informacyjnych Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii i Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent oraz osoby odpowiedzialne za sporządzenie Prospektu wyrażają zgodę na wykorzystanie Prospektu oraz przyjmują odpowiedzialność za treść Prospektu również w odniesieniu do późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośrednika finansowego, który otrzymał zgodę na wykorzystanie Prospektu.

Zgoda na wykorzystanie Prospektu została wydana na okres ważności Prospektu. W okresie tym pośrednicy finansowi mogą dokonywać odsprzedaży Obligacji lub ich ostatecznego plasowania.

Pośrednicy finansowi mogą wykorzystywać Prospekt do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgoda na wykorzystanie przez pośredników finansowych Prospektu nie jest uzależniona od spełnienia przez pośredników finansowych żadnych dodatkowych warunków.

W przypadku składania oferty przez pośrednika finansowego pośrednik ten będzie udzielać inwestorom informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez tego pośrednika finansowego oferty. Na każdym pośredniku finansowym wykorzystującym Prospekt spoczywa obowiązek zamieszczenia na swojej stronie internetowej oświadczenia o tym, że wykorzystuje Prospekt zgodnie ze zgodą i towarzyszącymi jej warunkami.

Wszelkie informacje dotyczące pośredników finansowych, którzy nie byli znani w momencie zatwierdzania Prospektu lub w momencie złożenia Ostatecznych Warunków Oferty, będą udostępnione do publicznej wiadomości na stronie Emitenta (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html).

5.1.2 Wielkość ogółem emisji lub oferty

Na podstawie Prospektu w ramach II Publicznego Programu Emisji oferowanych jest łącznie do 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) zdematerializowanych obligacji zwykłych na okaziciela. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100 PLN (sto złotych).

Obligacje emitowane są w seriach. Liczba Obligacji oferowana w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii. Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii mogą przewidywać podział na transze, to jest wskazywać, w ramach łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii, liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Indywidualnym oraz liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym.

Informacja o ostatecznej liczbie Obligacji stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W przypadku, gdy przewidziano podział na transze, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy Indywidualni złożyli zapisy, będzie mniejsza niż liczba Obligacji danej serii oferowanych Inwestorom Indywidualnym, Emitent może, według swojego swobodnego uznania, przed dokonaniem przydziału, przesunąć te Obligacje, w liczbie stanowiącej różnicę między liczbą Obligacji danej serii oferowanych Inwestorom Indywidualnym a łączną liczbą Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy Indywidualni złożyli zapisy, do puli Obligacji danej serii oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym. Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy Instytucjonalni złożyli zapisy, będzie mniejsza niż liczba Obligacji danej serii oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym, Emitent może, według swojego swobodnego uznania, przed dokonaniem przydziału, przesunąć te Obligacje, w liczbie stanowiącej różnicę między liczbą Obligacji danej serii oferowanych Inwestorom Instytucjonalnym a łączną liczbą Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy Instytucjonalni złożyli zapisy, do puli Obligacji danej serii oferowanych Inwestorom Indywidualnym.

5.1.3 Terminy, wraz z wszelkimi możliwymi zmianami, obowiązywania oferty i opis procedury składania zapisów

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia.

Ważność Prospektu wygasa z upływem dnia (i) przydziału Obligacji w ostatniej z ofert publicznych przewidzianych przez Emitenta do przeprowadzenia na podstawie Prospektu, albo (ii) dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Obligacji objętych Prospektem, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie później. Ponadto ważność Prospektu wygasa z dniem (i) przekazania przez Emitenta do KNF oświadczenia o rezygnacji odpowiednio z dokonania wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu, oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym na podstawie Prospektu, który nie został jeszcze udostępniony do publicznej wiadomości, albo (ii) ogłoszenia przez Emitenta, na stronie internetowej Emitenta, informacji odpowiednio o odwołaniu wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, na podstawie Prospektu, który już został udostępniony do publicznej wiadomości.

Obligacje oferowane będą wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Termin zapisów na Obligacje poszczególnych serii (to jest termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów oraz termin zakończenia przyjmowania zapisów) będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii.

Informacja o terminach zapisów na Obligacje stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii zawierające terminy przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Dodatkowo w celach informacyjnych Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii i Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii.

Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje. Decyzja taka może zostać podjęta i zostanie podana do publicznej wiadomości przed zakończeniem pierwotnego terminu przyjmowania zapisów. Informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może zmienić termin przydziału Obligacji. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zmianie terminu przydziału może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Procedura składania zapisów na Obligacje

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Oferującego. Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w POK-ach (co oznacza także siedziby oraz punkty usług maklerskich) innych niż Oferujący podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html).

Zapisy muszą być składane na formularzach zapisu udostępnianych w miejscach przyjmowania zapisów. Zapisy składa się na piśmie pod rygorem nieważności oraz zgodnie z Prospektem i Ostatecznymi Warunkami Oferty Danej Serii. Zapisy można składać w postaci elektronicznej, jeżeli Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii to przewidują. Zapisy Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów Indywidualnych, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych w podmiotach biorących udział w Ofercie, wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego i przyjmujących zapisy od Inwestorów Indywidualnych. Inwestorzy Indywidualni zamierzający złożyć zapis, a nie posiadający Rachunku Papierów Wartościowych powinni otworzyć taki rachunek przed złożeniem zapisu.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Oferującym lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Po upływie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, określonym w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii, z zastrzeżeniem możliwości skrócenia lub przedłużenia okresu przyjmowania zapisów, Emitent dokona przydziału Obligacji danej serii. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii zostaną one zarejestrowane w KDPW, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

Obligacje danej serii, po rejestracji w KDPW, zostaną zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych, zgodnie z Regulacjami KDPW. Dzień zapisania Obligacji danej serii Obligacji stanowi Dzień Emisji i dzień powstania praw z Obligacji danej serii.

W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje danej serii nie zostaną przydzielone Inwestorowi. W przypadku Inwestorów Indywidualnych Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy wskazywany przez Inwestora w formularzu zapisu powinien być prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie, w którym składany jest zapis.

Możliwość odwołania zapisu

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych poniżej.

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy aneks, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w dowolnym POK firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych zapisu, podmiot, który przyjął zapis, zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, w sposób określony w formularzu zapisu i zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przysługuje, jeżeli aneks jest udostępniany w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji. Aneks zawierać będzie informację o dacie, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

Inwestor może uchylić się od skutków prawnych zapisu również po przekazaniu do publicznej wiadomości informacji o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji danej serii lub ostatecznej liczbie Obligacji oferowanych poszczególnym kategoriom Inwestorów, jeżeli takie informacje nie były podane przed rozpoczęciem zapisów na Obligacje danej serii.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku wystąpienia sytuacji opisanej powyżej Emitent może dokonać przydziału Obligacji danej serii po przewidywanym terminie przydziału wskazanym w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii. Konsekwencją zmiany terminu przydziału Obligacji danej serii może być również odpowiednia zmiana Dnia Emisji, Dnia Płatności Odsetek i Dnia

Wykupu dla Obligacji danej serii, co będzie wymagało zmiany Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii, zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie.

Zmienione Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii zostaną przekazane przez Emitenta do wiadomości publicznej w formie raportu bieżącego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, Zmienione Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii mogą być udostępnione na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu, związane są złożonym zapisem na Obligacje danej serii zgodnie z warunkami zawartymi w Prospekcie i aktualnych Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii.

W przypadku, gdy aneks odnosi się do informacji dotyczących jednej lub kilku serii Obligacji, prawo uchylenia się od skutków prawnych zapisu dotyczy tylko zapisów na te serie Obligacji, których dotyczy aneks.

Działanie przez pełnomocnika

Inwestor może działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Procedurę składania zapisów za pośrednictwem pełnomocnika oraz wymogi formalne pełnomocnictwa określają regulaminy Oferującego lub innych podmiotów biorących udział w Ofercie, za pośrednictwem których składany jest zapis.

Odstąpienie od Oferty

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, w uzgodnieniu z Oferującym, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Grupy Gwaranta (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie); (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Gwaranta lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę Gwaranta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy Gwaranta; (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub (v) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy Gwaranta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Zawieszenie Oferty

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta, w uzgodnieniu z Oferującym, w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Oferującym, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć między innymi zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty danej serii Obligacji lub powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców danej serii Obligacji. Decyzja w przedmiocie zawieszenia Oferty danej serii Obligacji może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty danej serii Obligacji, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji w Ofercie danej serii, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia, w terminie 2 dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości decyzji o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji.

Informacja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zawieszeniu Oferty może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Niedojście Oferty do skutku

Emisja danej serii Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku odstąpienia przez Emitenta od Oferty lub w przypadku, gdy w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona ani jedna Obligacja danej serii albo w przypadku, gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW.

Informacja o niedojściu emisji danej serii Obligacji do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o niedojściu emisji do skutku może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

5.1.4 Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot inwestorom

W przypadku oferty serii Obligacji niepodzielonej na transze, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie Obligacji oferowanych w danej serii, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje, w takiej liczbie, na jaką złożyli zapisy. Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych w danej serii, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji.

W przypadku oferty serii Obligacji podzielonej na transze, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy Indywidualni złożą zapisy, będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie Obligacji danej serii oferowanych Inwestorom Indywidualnym, po uwzględnieniu przesunięć między transzami opisanych powyżej w punkcie 5.1.2, Inwestorom Indywidualnym zostaną przydzielone Obligacje, w takiej liczbie, na jaką złożyli zapisy. Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy Indywidualni złożą

zapisy, po uwzględnieniu przesunięć między transzami opisanych powyżej w punkcie 5.1.2, będzie większa od liczby Obligacji danej serii oferowanych Inwestorom Indywidualnym, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji. Przydział Obligacji danej serii Inwestorom Instytucjonalnym nastąpi według swobodnego uznania Emitenta, w porozumieniu z Globalnymi Koordynatorami. Oznacza to, iż Inwestorowi Instytucjonalnemu mogą zostać przydzielone wszystkie Obligacje objęte zapisem, część, lub żadna.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii przeznaczonych do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii. Dla potrzeb zdania poprzedniego liczba Obligacji danej serii, na które ten sam Inwestor złoży zapisy, nie będzie sumowana. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje danej serii przeznaczonych do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji, w drodze losowania.

W szczególnych okolicznościach jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikła z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, Inwestorowi może nie być przydzielona ani jedna Obligacja danej serii.

Inwestorowi w żadnym przypadku nie zostanie przydzielona większa liczba Obligacji danej serii niż liczba, na którą złożył zapis.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii niepodzielonej na transze mogą przewidywać, że Obligacje danej serii będą przydzielane Inwestorom w kolejności złożonych zapisów, na następujących zasadach („**Przydział w Kolejności Zapisów**”):

(a) Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie Obligacji oferowanych w danej serii, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje, w takiej liczbie, na jaką złożyli zapisy.

(b) Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych w danej serii, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji, zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

(c) Inwestorom, którzy złożyli zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożyli zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów, przekroczyła łączną liczbę Obligacji oferowanych w danej serii („**Dzień Przekroczenia Zapisów**”), zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów.

(d) Zapisy złożone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego Dnia Roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane. Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli zapisy w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego Dnia Roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów), będzie równa różnicy między łączną liczbą Obligacji oferowanych w danej serii a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli zapisy w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów.

(e) Po Dniu Roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów Obligacje danej serii zapisy nie będą przyjmowane.

(f) Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

5.1.5 Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej ilościowo lub wartościowo)

Minimalna wielkość zapisu to jedna Obligacja. Maksymalna wielkość zapisu to liczba Obligacji oferowanych w danej serii albo, jeżeli Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii przewidują podział na transze, liczba Obligacji danej serii oferowanych danej kategorii Inwestorów. Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu. Inwestor ma prawo złożyć więcej niż jeden zapis, ale łączna liczba Obligacji, na jaką dany Inwestor złożył zapisy, nie może być większa niż liczba Obligacji oferowanych w danej serii albo, jeżeli przewidziano podział na transze, liczba Obligacji danej serii oferowanych danej kategorii Inwestorów.

5.1.6 Sposób i terminy wnoszenia wpłat na papiery wartościowe oraz dostarczenie papierów wartościowych

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Oferującego lub innego podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnym przydziale przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Oferującego, i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych instrukcji rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment*) nabycia przez Inwestora Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Oferującego w imieniu Emitenta.

Wpłaty na Obligacje objęte zapisem, powiększone o ewentualną prowizję maklerską Oferującego lub innego podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis, nie podlegają oprocentowaniu. Nierozliczone należności lub promesa kredytowa nie mogą stanowić formy pokrycia Ceny Emisyjnej za Obligacje.

Oferujący lub inne podmioty, za pośrednictwem których składany jest zapis, mogą pobierać prowizje z tytułu złożenia zapisu na Obligacje.

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

Inwestor składający zapis na Obligacje wskazuje w formularzu zapisu numer Rachunku Papierów Wartościowych oraz nazwę podmiotu prowadzącego ten Rachunek, na którym mają być zdeponowane wszystkie przydzielone mu Obligacje. Rachunek Papierów

Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy Inwestora Indywidualnego powinien być prowadzony przez podmiot biorący udział w Ofercie. Przydzielone Inwestorowi Obligacje zostaną zaksięgowane za pośrednictwem KDPW na wskazanym przez Inwestora Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwym Rachunku Zbiorczym.

5.1.7 Szczegółowy opis sposobu podania wyników oferty do publicznej wiadomości wraz ze wskazaniem daty, kiedy to nastąpi

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz średniej stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta w formie raportu bieżącego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. W tej samej formie Emitent przekaże do publicznej wiadomości informację o rejestracji Obligacji danej serii w KDPW. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o wyniku Oferty oraz średniej stopie redukcji może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

5.1.8 Procedura wykonania prawa pierwokupu, zbywalności praw do subskrypcji papierów wartościowych oraz sposób postępowania z prawami do subskrypcji papierów wartościowych, które nie zostały wykonane

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

5.2 Zasady dystrybucji i przydziału

5.2.1 Rodzaje inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Do składania zapisów na Obligacje uprawnione są osoby fizyczne, osoby prawne, a także jednostki nie posiadające osobowości prawnej wpisane do rejestru sądowego, a w przypadku nierezydentów, również wpisane do innego rejestru urzędowego. O ile nie wskazano odmiennie w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii, do składania zapisów uprawnieni są zarówno Inwestorzy Instytucjonalni, jak i Inwestorzy Indywidualni. Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii mogą wskazywać inwestorów bądź kategorie inwestorów, którym będą oferowane Obligacje danej serii.

Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (*US Securities Act 1933*).

Do składania zapisów na Obligacje uprawnieni są zarówno rezydenci, jak i nierezydenci w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego. Nierezydenci zamierzający złożyć zapis winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Oferty nie będą przeprowadzane jednocześnie w dwóch lub w większej liczbie krajów.

5.2.2 Procedura zawiadamiania subskrybentów o liczbie przydzielonych papierów wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu przed dokonaniem zawiadomienia

Po dokonaniu przydziału Obligacji zostaną one zarejestrowane w KDPW, a następnie na Rachunkach Papierów Wartościowych Inwestorów lub właściwych Rachunkach Zbiorczych wskazanych w formularzu zapisu na Obligacje. Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy Inwestorów Indywidualnych powinien być prowadzony przez podmiot biorący udział w Ofercie. Inwestorzy nie będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu. Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na GPW nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

5.3 Cena

O ile nie wskazano odmiennie w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii, Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej. Informacja o Cenie Emisyjnej różnej od wartości nominalnej będzie podana w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje.

Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 120 PLN.

Informacja o Cenie Emisyjnej stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W momencie składania zapisów na Obligacje danej serii Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis. Informacje na temat opodatkowania znajdują się w Części IV Prospektu, w punkcie 4.14 (*Opodatkowanie*).

5.4 Plasowanie i gwarantowanie

5.4.1 Nazwa i adres koordynatorów całości i poszczególnych części oferty oraz, w zakresie znanym Emitentowi lub Oferentowi, podmiotów zajmujących się plasowaniem w różnych krajach, w których ma miejsce Oferta

Oferta koordynowana jest przez Oferującego, to jest: UniCredit CAIB Poland Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

5.4.2 Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

5.4.3 Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania Oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dołożenia wszelkich starań"

Do Dnia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną oraz umowy plasowania i nie planuje zawierania takich umów. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie, a aneks będzie zawierał informacje o warunkach danej umowy.

Przed rozpoczęciem oferty Emitent zamierza zawrzeć umowę emisyjną Obligacji, której stronami poza Oferującym, będzie także Gwarant oraz Agent Emisji. Umowa zawierać będzie określone oświadczenia i zapewnienia Emitenta, w tym klauzulę indemnifikacyjną, oraz określać będzie zwyczajowe warunki wykonania zobowiązań Oferującego.

Na Dzień Prospektu nie jest znana liczba Obligacji, jaka zostanie ostatecznie wyemitowana w ramach II Publicznego Programu Emisji, stąd nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji. Wysokość prowizji za plasowanie danej serii Obligacji zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji.

5.4.4 Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Emitent nie przewiduje zawierania umów o subemisję usługową lub inwestycyjną dotyczących Obligacji. W przypadku zawarcia takich umów Emitent poinformuje o tym fakcie w formie aneksu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zawarciu umowy może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

6.1 Wskazanie czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych wraz z określeniem tych rynków

Emitent planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji w KDPW poszczególnych serii Obligacji.

O ile będzie to wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, Emitent wystąpi z wnioskiem do GPW lub BondSpot o dopuszczenie danej serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.

W takim przypadku przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Informacja o terminie wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Termin wprowadzenia Obligacji do obrotu zależy w części od działań osób trzecich, na które Emitent nie ma wpływu. Wskazany w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii termin wprowadzenia Obligacji do obrotu jest terminem przewidywanym i może ulec zmianie. Emitent poinformuje o przesunięciu terminu wprowadzenia Obligacji do obrotu, jeżeli opóźnienie w stosunku do przewidywanego terminu przekroczy siedem dni. Informacja o przesunięciu terminu wprowadzenia zostanie opublikowana przez Emitenta w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej (http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html) w zakładce Relacje Inwestorskie. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o przesunięciu terminu wprowadzenia do obrotu może być udostępniona na stronach internetowych podmiotów biorących udział w Ofercie.

6.2 Wskazanie rynków regulowanych lub rynków równoważnych, na których, zgodnie z wiedzą Emitenta, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu

Na Dzień Prospektu żadne Obligacje wyemitowane przez Emitenta nie są dopuszczone do obrotu na jakimkolwiek rynku regulowanym lub rynku równoważnym.

Obligacje Emitenta wyemitowane przed dniem zatwierdzenia Prospektu są przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez BondSpot lub GPW. Informacje na temat dotychczas wyemitowanych Obligacji Emitenta zamieszczone są w niniejszym Prospekcie. Dotychczas wyemitowane obligacje są zabezpieczone poręczeniem Gwaranta.

6.3 Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działań jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży oraz podstawowe warunki ich zobowiązań

Do Dnia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji w rozumieniu Regulaminu GPW. Emitent nie wyklucza, że taka umowa może zostać zawarta w przyszłości.

7. INFORMACJE DODATKOWE

7.1 Opis zakresu działań doradców związanych z emisją

Oferujący

Oferujący jest podmiotem odpowiedzialnym za pośredniczenie w proponowaniu przez Emitenta nabycia Obligacji.

Doradcy Prawni

Clifford Chance Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie pełni rolę doradcy prawnego Emitenta.

Baker & McKenzie Krzyżowski i wspólnicy Sp.k. z siedzibą w Warszawie pełni rolę doradcy prawnego Globalnych Koordynatorów.

7.2 Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

W Części IV (*Dokument Ofertowy*) Prospektu nie zostały zamieszczone dodatkowe informacje, które zostałyby zbadane lub przejrzane przez biegłych rewidentów.

7.3 Dane dotyczące eksperta

W Części IV (*Dokument Ofertowy*) Prospektu nie zostały zamieszczone oświadczenia ani raporty osób określanych jako ekspert.

7.4 Potwierdzenie dokładnego powtórzenia informacji uzyskanych od osób trzecich oraz uwzględnienia (w stopniu, w jakim Emitent jest tego świadomy oraz w jakim można to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osobę trzecią) wszelkich faktów mających wpływ na poprawność tych informacji, wraz z podaniem źródeł tych informacji

W Części IV (*Dokument Ofertowy*) Prospektu nie zostały zamieszczone jakiekolwiek informacje pochodzące od osób trzecich.

7.5 Ratingi kredytowe przyznane Emitentowi lub jej dłużnym papierom wartościowym na wniosek Emitenta lub we współpracy z Emitentem podczas procesu ratingowego. Krótkie wyjaśnienie znaczenia ratingów, jeżeli zostało wcześniej opublikowane przez podmiot przyznający rating

Na Dzień Prospektu Emitentowi ani Obligacjom nie zostały przyznane jakiekolwiek ratingi kredytowe.

W przypadku uzyskania takiego ratingu zostanie on wskazany w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Informacja o ratingu stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

CZĘŚĆ V. DEFINICJE

Terminy pisane w Prospekcie wielką literą a niezdefiniowane w nim inaczej mają następujące znaczenie:

„**Agent ds. Obliczeń**" oznacza Bank Pekao S.A.

„**Bank Pekao S.A.**" oznacza Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 53/57, 00-950 Warszawa, wpisany pod numerem KRS: 0000014843 do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

„**Banki Referencyjne**" oznacza banki wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„**BondSpot**" oznacza BondSpot S.A., spółkę akcyjną prowadzącą polski rynek pozagiełdowy.

„**BPO**" (ang. *Business Process Offshoring***)** oznacza proces przenoszenia poszczególnych funkcji przedsiębiorstwa poza granice kraju, w którym prowadzona jest główna działalność operacyjna danego podmiotu.

„**BREEAM**" (ang: *BRE: Environmental Assessment Method*) oznacza certyfikat dostosowany do norm UE, który ocenia budynek całościowo, czyli bada, czy dany budynek tworzy przyjazne środowisko pracy ze wszystkimi aspektami. Kryteria brane pod uwagę przy ocenie budynku to: jakość zarządzania procesem budowy, jak i już funkcjonującym budynkiem, wpływ na stan zdrowia i samopoczucie użytkowników, zużycie i zapotrzebowanie na energię, dostęp do środków transportu, zużycie wody, użyte materiały, gospodarka odpadami, wykorzystanie gruntu, zagadnienia ekologiczne w odniesieniu do użytkowania gruntu, zanieczyszczenia gruntu.

„**Cena Emisyjna**" oznacza cenę emisyjną Obligacji ustalaną przez Emitenta w uzgodnieniu z Globalnym Koordynatorem lub Globalnymi Koordynatorami przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów.

„**CIRS**" (ang. *Currency Interest Rate Swap*) oznacza transakcję polegającą na zamianie płatności odsetkowych liczonych w jednej walucie (np. EUR) według stopy procentowej zmiennej lub stałej na płatności odsetkowe liczone w innej walucie (np. PLN) według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Obie płatności odsetkowe naliczane są od uzgodnionych przez strony transakcji kwot nominalnych (ustalonych w oparciu o dany kurs walutowy), a wymiana ich dokonywana jest cyklicznie w uzgodnionych dniach.

„**Depozytariusz**" oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

„**Dłużne Papiery Wartościowe**" oznacza obligacje lub inne dłużne papiery wartościowe o podobnym charakterze.

„**DTZ**" oznacza DTZ Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Złotej 59, 00-120 Warszawa, wpisaną pod numerem KRS: 0000065209 do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

„**Dyrektywa Prospektowa**" oznacza dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/71/WE z dnia 4 listopada 2003 roku w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniającej dyrektywę 2001/34/WE z późniejszymi zmianami.

„**Dzień Emisji**" dla danej serii Obligacji – dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych. Dzień Emisji wskazany jest w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii i ogłoszony w formie komunikatu aktualizacyjnego zgodnie z postanowieniami art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie.

„**Dzień Ostatecznego Wykupu**" oznacza dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„**Dzień Płatności**" oznacza Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.

„**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień tygodnia, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną.

„**Dzień Subskrypcji**" oznacza pierwszy dzień okresu subskrypcji Obligacji danej serii, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza, o ile Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, Dzień Roboczy przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności.

„**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**" oznacza, o ile Regulacje GPW lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w stosunku do którego będzie obowiązywała dana Stopa Procentowa. Jeżeli Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w dniu niebędącym dniem sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach GPW) Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w pierwszym dniu sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach GPW) poprzedzającym taki dzień.

„**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza dzień, w którym Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

„**Dzień Wykupu**" oznacza Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.

„**EBIT**" oznacza zysk przed odsetkami i opodatkowaniem (ang. *earnings before interest and tax*).

„**EBITDA**" oznacza zysk przed odsetkami, opodatkowaniem i amortyzacją (ang. *earnings before interest, tax, depreciation and amortisation*).

„**Emitent**" oznacza Ghelamco Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółkę utworzoną zgodnie z prawem polskim z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa.

„**EUR**" oznacza euro będące jednostką monetarną Unii Europejskiej.

„**Forward walutowy**" oznacza transakcję kupna lub sprzedaży określonej kwoty waluty w ściśle określonym dniu w przyszłości, po kursie terminowym, z góry ustalonym w dniu zawarcia transakcji.

„**Ghelamco Invest**" oznacza Ghelamco Invest spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem przy ul. Wołoskiej 22, 02-675 Warszawa;, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 185773.

„**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie, pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa.

„**Granbero**" oznacza Granbero Holdings Limited spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, założoną zgodnie z przepisami prawa Cypru, z siedzibą przy Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr, zarejestrowaną w cypryjskim rejestrze handlowym pod numerem 183542.

„**Grupa Ghelamco**" oznacza Ghelamco Group Comm. VA wraz ze spółkami zależnymi, działającą jako inwestor i deweloper na rynku nieruchomości w Belgii, Polsce, Rosji i na Ukrainie.

„**Grupa Gwaranta**" oznacza Granbero Holdings Limited oraz Podmioty Zależne.

„**Gwarant**" oznacza Granbero.

„**II Publiczny Program Emisji**", „**Program**" oznacza program emisji Obligacji ustanowiony na podstawie (i) Ustawy o Obligacjach, (ii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 7 marca 2014 roku, oraz (iii) uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 7 marca 2014 roku, w ramach którego Emitent może w okresie trwania Programu dokonywać wielokrotnych emisji Obligacji w ramach ofert publicznych, do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nieprzekraczającej 250.000.000 PLN dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW lub BondSpot – jeżeli warunki emisji Obligacji tak stanowią.

„**Inwestor Indywidualny**" oznacza inwestora nie będącego Inwestorem Instytucjonalnym.

„**Inwestor Instytucjonalny**" oznacza inwestora będącego klientem profesjonalnym w rozumieniu art. 3 pkt 39b Ustawy o Obrocie.

„**Inwestor**" oznacza Inwestora Indywidualnego oraz Inwestora Instytucjonalnego.

„**IRR**" (ang. *Internal Rate of Return)* oznacza tzw. wewnętrzną stopę zwrotu zwaną także wskaźnikiem rentowności. Jest to metoda oceny efektywności ekonomicznej inwestycji rzeczowej oraz wskaźnik finansowy wyznaczony w oparciu o tę metodę.

„**IRS**" oznacza umowę pomiędzy dwoma podmiotami, w której strony zobowiązują się do cyklicznej wymiany, w ustalonym okresie, płatności odsetkowych naliczanych od uzgodnionej kwoty nominalnej według odmiennych zasad (ang. *Interest Rate Swap*).

„**Istniejące Obligacje**" wyemitowane i niewykupione obligacje Emitenta, wprowadzone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu Ustawy o Obrocie lub zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez KDPW.

„**Istotna Umowa**" oznacza (i) umowę zawartą przez Emitenta, której wartość przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta na dzień zawarcia umowy, lub (ii) umowę, która nie spełnia wskazanego powyżej kryterium finansowego, jednak jest dla Grupy Gwaranta istotna z innych względów i o której zawarciu Emitent podał informację w formie raportu bieżącego.

„**Kapitały Własne**" oznacza wartość kapitałów własnych danego podmiotu wskazaną w jego ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

„**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa.

„**KNF**" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.

„**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2014, poz. 121).

„**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę Kodeks Spółek Handlowych z dnia 15 września 2000 roku (Dz.U. z 2014 r. poz. 265).

„**Kwota Płatności**" oznacza Wartość Nominalną lub Odsetki.

„**Marża**" oznacza wartość procentową określoną przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.

„**MSSF UE**" oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, których podstawa prawna zawarta jest w Rozporządzeniu 1606/2002 Parlamentu Europejskiego oraz Rady z dnia 19 lipca 2002 roku w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

„**NBP**" oznacza Narodowy Bank Polski.

„**Obligacje**" oznacza obligacje emitowane na podstawie II Publicznego Programu Emisji przez Ghelamco Invest ustanowionego do maksymalnej kwoty nieprzekraczającej 250.000.000 PLN.

„**Obligatariusz**" oznacza Osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja, lub inną Osobę, jeżeli to wynika z właściwych przepisów prawa. Za Obligatariusza uważa się także osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym.

„**Odsetki**" oznaczają odsetki od Obligacji.

„**Oferta**" oznacza ofertę Obligacji przeprowadzaną wyłącznie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF.

„**Oferujący**" oznacza UniCredit CAIB Poland S.A., z siedzibą w Warszawie, pod adresem 02-675 Warszawa, ul. Wołoska 18, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

„**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 4.7 części IV (*Dokument Ofertowy*) niniejszego Prospektu.

„**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**" oznacza szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii zasadniczo zgodne ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 do Prospektu.

„**Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii**" oznacza szczegółowe warunki Oferty danej serii Obligacji zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 do Prospektu.

„**Państwo członkowskie**" oznacza państwo członkowskie Unii Europejskiej.

„**Peridot**" oznacza Peridot SL, spółkę utworzoną zgodnie z prawem Hiszpanii, udzielającą pożyczek podmiotom z Grupy Gwaranta.

„**PKB**" oznacza Produkt Krajowy Brutto.

„**PKD**" oznacza Polską Klasyfikację Działalności, o której mowa w ustawie o swobodzie działalności gospodarczej z dnia 2 lipca 2004 roku (Dz.U. z 2013 roku, poz. 672, ze zm.).

„**PLN**" oznacza złoty polski.

„**Podmioty Zależne**" oznaczają: (i) każdą spółkę lub inny podmiot, w którym Gwarant posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot 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 UE, konsolidowane ze sprawozdaniami Gwaranta; spółki zależne Granbero, objęte sprawozdaniem skonsolidowanym, wymienione zostały w punkcie VII.2. niniejszego Prospektu.

„**Podstawowe Warunki Emisji**" oznacza podstawowe warunki emisji Obligacji stanowiące Załącznik 2 do Prospektu.

„**Prawo Dewizowe**" oznacza ustawę prawo dewizowe z dnia 27 lipca 2002 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 roku, poz. 826, ze zmianami).

„**Prawo Upadłościowe i Naprawcze**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2012 roku, poz. 1112, ze zm.).

„**Projekt Inwestycyjny**" oznacza dowolny projekt budowlany lub infrastrukturalny (w szczególności biurowy, biurowo-magazynowy, biurowo-usługowy, usługowy lub mieszkaniowy, nie wyłączając projektów handlowych) o charakterze komercyjnym realizowany przez Spółkę Projektową w Polsce.

„**Prospekt**" oznacza prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach II Publicznego Programu Emisji, wraz z aneksami i komunikatami aktualizującymi.

„**Przypadek Naruszenia**" oznacza każde ze zdarzeń lub okoliczności opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji stanowiących Załącznik 2 do Prospektu.

„**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

„**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

„**Regulacje GPW**" oznacza Regulamin GPW wraz z wszelkimi zmianami, Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego GPW oraz uchwały i decyzje organów GPW.

„**Regulacje KDPW**" oznacza Regulamin KDPW wraz z wszelkimi zmianami, Szczegółowe Zasady Działania KDPW wraz z wszelkimi zmianami oraz uchwały i decyzje organów KDPW.

„**Rozporządzenie o Prospekcie**" oznacza Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonujące dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączne przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam z późniejszymi zmianami.

„**Spółka Projektowa**" oznacza Podmiot Zależny Gwaranta przeznaczony do realizacji Projektu Inwestycyjnego, który (i) posiada nieruchomość, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny, lub (ii) zamierza zawrzeć umowę nabycia nieruchomości, na której realizowany będzie Projekt Inwestycyjny.

„**Stopa Bazowa**" oznacza – dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym – stopę procentową WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jego oficjalnego następcę, pochodzącą z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowaną w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustaloną z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową dla depozytów denominowanych w PLN.

„**Stopa Procentowa**" oznacza wartość wyrażoną w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z Warunkami Emisji.

„**Strona Internetowa**" oznacza stronę internetowa o adresie http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html, zakładka Relacje Inwestorskie lub inną stronę internetową, która ją zastąpi.

„**Uchwały o Programie**" oznacza uchwałę wspólnika Emitenta oraz uchwałę zarządu Emitenta, z dnia 7 marca 2014 roku, w sprawie: emisji obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych w okresie 12 miesięcy nie przekroczy 250.000.000,00 PLN oraz wyrażenia zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ustanowieniem programu oraz ofertami publicznymi Obligacji.

„**UOKiK**" oznacza Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z siedzibą w Warszawie, pod adresem: plac Powstańców Warszawy 1, 00-950 Warszawa.

„**USD**" oznacza dolara amerykańskiego.

„**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tekst jedn.: Dz.U. z 2014 roku, poz. 736).

„**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2014 roku, poz. 94, z późn. zm.).

„**Ustawa o Ofercie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 roku, poz. 1382).

„**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych**" oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. Dz.U. z 2012 roku, poz. 361, ze zm.).

„**Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych**" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2014 roku, poz. 851).

„**Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych**" oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 roku, Nr 101, poz. 649, ze zmianami).

„**Wartość Nominalna**" oznacza kwotę, od której naliczane są odsetki.

„**Warunki Emisji**" oznacza – dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii.

„**Warunki Emisji**" oznacza Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii.

„**WIBOR**" oznacza stopę procentową przyjętą na polskim rynku międzybankowym dla kredytów międzybankowych (ang. *Warsaw Inter Bank Offered Rate*).

„**Zadłużenie**" oznacza zobowiązanie Emitenta do zapłaty (w tym kwoty głównej i odsetek) wynikające z umowy pożyczki, leasingu, kredytu, depozytu, transakcji typu *buy/sell back*, transakcji repo, emisji Dłużnych Papierów Wartościowych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu, zobowiązania do dokonania lokaty oraz jakakolwiek transakcja pochodna, która zabezpiecza Emitenta przed zmianami kursu walutowego, ceny lub stóp procentowych (przy czym dla potrzeb określenia wartości zadłużenia wynikającego z transakcji pochodnej będzie brana pod uwagę ujemna wartość wyceny).

SPÓŁKA

Ghelamco Invest sp. z o.o.
ul. Wołoska 22
02-675 Warszawa

GLOBALNI KOORDYNATORZY

UniCredit CAIB Poland S.A.
ul. Wołoska 18
02-675 Warszawa

Bank Pekao S.A.
ul. Grzybowska 53/57
00-950 Warszawa

OFERUJĄCY

UniCredit CAIB Poland S.A.
ul. Wołoska 18
02-675 Warszawa

AGENT DS. OBLICZEŃ

Bank Pekao S.A.
ul. Grzybowska 53/57
00-950 Warszawa

DORADCA PRAWNY SPÓŁKI

Clifford Chance
Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k.
ul. Lwowska 19
00-660 Warszawa

DORADCA PRAWNY
GLOBALNYCH KOORDYNATORÓW I OFERUJĄCEGO

Baker & McKenzie
Krzyżowski i Wspólnicy Sp.K.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

BIEGŁY REWIDENT

Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
(dawniej Deloitte Audyt sp. z o.o.)

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Reviseurs d'Entreprises BV/CVBA