



NOTA INFORMACYJNA

**DLA 530 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII 2A
O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100.000 PLN KAŻDA**

WYEMITOWANYCH PRZEZ

**GRIFFIN REAL ESTATE INVEST SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

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

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

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

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

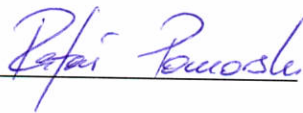
Data sporządzenia: 29 czerwca 2016 roku

1. **OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE
ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ**

Emitent oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w nocie informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominęto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Wartość nominalna Obligacji objętych niniejszą Notą Informacyjną wynosi 53.000.000 PLN, w związku z czym zgodnie z § 18 ust. 18 pkt 3) Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Emitent nie ma obowiązku powoływania Autoryzowanego Doradcy.

Warszawa, dnia 29 czerwca 2016 roku,

 **Rafał Pomorski**
Prokurent

SPIS TREŚCI

1. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ	2
2. CZYNNIKI RYZYKA	4
3. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZONYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	22
4. ZAŁĄCZNIKI	44
Załącznik 1 WYCENY PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI	45
Załącznik 2 AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA (REJESTR PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO).....	96
Załącznik 3 TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI EMITENTA	103
Załącznik 4 PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH OBJĘTYCH NINIEJSZĄ NOTĄ INFORMACYJNĄ	118
Załącznik 5 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII 2A WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI....	124
Załącznik 6 DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	186

NOTA INFORMACYJNA

Wszelkie terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w niniejszej Nocie Informacyjnej mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej.

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o nabyciu Obligacji inwestorzy powinni uważnie przeanalizować i rozważyć omówione poniżej czynniki ryzyka oraz pozostałe informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej.

Kolejność, w jakiej przedstawione zostały poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ziszczenia się lub potencjalnego wpływu na działalność Emitenta.

2.1 Ryzyka związane z sytuacją gospodarczą Emitenta i Grupy Emitenta

2.1.1 Charakter prowadzonej działalności – moment poniesienia nakładów na projekt a moment realizacji przychodów ze sprzedaży

Podstawą funkcjonowania Grupy Emitenta jest działalność inwestycyjna oraz deweloperska. Główną cechą tej działalności jest konieczność zaangażowania przez Grupę Emitenta znacznych środków na nabycie projektu lub przygotowanie produktu gotowego do sprzedaży (nakłady na zakup nieruchomości, prace studialne, projektowe, budowlane, marketing i promocję), na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych na długoterminowy wynajem. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili uzyskania środków z jego sprzedaży lub rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni może być wydłużony. W związku z tym moment ponoszenia nakładów na realizację może być znacznie oddalony od momentu uzyskania przychodu z tego tytułu. Grupa Emitenta jest bardzo zdywersyfikowana oraz posiada wiele projektów na różnym etapie życia w związku z czym ryzyko to jest zminimalizowane.

2.1.2 Ryzyko otoczenia prawno-administracyjnego oraz restrykcyjne przepisy stwarzające możliwości wydłużenia procesu administracyjnego

Z procesem inwestycyjnym w działalności na rynku nieruchomości związane są długotrwałe i skomplikowane procedury prawne dotyczące m.in. wpisów do ksiąg wieczystych, uzyskanie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i pozwoleń na budowę. Jednocześnie duże możliwości strony trzeciej ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają ten proces, wpływając na termin zakończenia i rentowność danej inwestycji. Należy również zwrócić uwagę na uzależnienie instytucji od sytuacji politycznej. To ryzyko minimalizowane jest dzięki współpracy na każdym etapie realizowania inwestycji ze specjalistami najwyższej klasy oraz profesjonalnemu przygotowaniu realizacji wszelkich procesów.

2.1.3 Ryzyko nasilenia się konkurencji

Grupa Emitenta prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku nieruchomości. Obecnie rynek nieruchomości jest rynkiem najemców, a rosnąca liczba nieruchomości handlowych i biurowych tę konkurencję zaostrza. Ponadto rynek nieruchomości w Polsce pod względem rentowności jest atrakcyjny w porównaniu do ustabilizowanych rynków Europy zachodniej dla uznanych koncernów zagranicznych, które koncentrują się na realizacji znacznych projektów w największych miastach Polski.

Grupa Emitenta inwestuje w najatrakcyjniejsze nieruchomości znajdujące się w ścisłych centrach miast oraz dba, by standard tych nieruchomości był wysoki, a szeroka współpraca z największymi sieciami najemców handlowych gwarantuje stabilną bazę najemców centrów handlowych.

Grupa Emitenta zabezpiecza przychody z najmu kaucjami i gwarancjami oraz wprowadziła procedury weryfikujące standing najemców poczynając od etapu przed podpisaniem umowy oraz monitoruje terminowość płatności najemców, dzięki czemu może na wczesnym etapie reagować na pogorszenie sytuacji finansowej najemcy.

2.1.4 Ryzyka związane z wynajmowaniem oraz zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości

Działalność Grupy Emitenta zakłada, że spółki celowe Grupy Emitenta będą wynajmowały powierzchnie użytkowe na cele komercyjne. Ta działalność może narażać je na odpowiedzialność wynikającą z umów najmu, bądź też ze zobowiązań poprzedzających zawarcie tych umów (np. oddania w najem określonej powierzchni w danym terminie). Odpowiedzialność ta może obejmować m.in. roszczenia najemców o odszkodowanie bądź też o obniżenie czynszu. W razie zasadności tych roszczeń, spółki z Grupy Emitenta mogą ponieść określone koszty wynikające z ich zaspokojenia.

Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą także konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli spółkom z Grupy Emitenta nie uda się pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla Grupy Emitenta warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta. Nadto, jeśli zdolność finansowa najemców pogorszy się w krótkim lub średnim terminie, tak że nie będą oni w stanie wykonywać swoich zobowiązań względem wynajmujących, wówczas dochody Grupy Emitenta z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu.

Grupa Emitenta przywiązuje dużą uwagę do tego, by przychody z najmu pochodziły w większości od firm o zdrowej sytuacji finansowej, zweryfikowanych, w tym zwłaszcza najemców sieciowych. Kondycja finansowa ma znaczący wpływ na osiąmane wpływy z najmu przez Grupę Emitenta. Ponadto w celu ograniczenia negatywnego wpływu tego ryzyka, Grupa Emitenta diagnozuje na bieżąco stan i perspektywy popytu na tym rynku oraz podejmuje działania marketingowe.

Z wynajmem nieruchomości związana jest także konieczność jej należytego utrzymania. Aby utrzymywać atrakcyjność i dochodowość nieruchomości w długim terminie, nieruchomość musi być utrzymywana w dobrym stanie, a w niektórych

przypadkach może wymagać ulepszeń w celu sprostania zmieniającym się potrzebom rynku. Przewiduje się, że większość nieruchomości wznoszonych w ramach projektów deweloperskich Grupy Emitenta i przeznaczonych pod wynajem, po ich wybudowaniu będzie wymagała w ciągu pierwszych lat eksploatacji jedynie standardowej konserwacji. W późniejszym okresie konserwacja lub podniesienie standardu nieruchomości może się wiązać z istotnymi kosztami, jakie ponieść będą musiały spółki z Grupy Emitenta, jeśli nadal będą właścicielami nieruchomości.

Wszystkie te okoliczności mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Grupy Emitenta. Należy jednak podkreślić, że obecnie wynajem nieruchomości nie stanowi istotnej części prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności. Emitent przewiduje ponadto, że nieruchomości będące przedmiotem projektów deweloperskich będą stanowiły jego własność przez okres maksymalnie kilku lat, do czasu ich sprzedaży podmiotom zajmującym się profesjonalnie zarządzaniem nieruchomościami. Wyżej opisane czynniki, jakkolwiek istotne, winne być oceniane przy uwzględnieniu tych zastrzeżeń.

2.1.5 Ryzyko uzależnienia Grupy Emitenta od wykonawców zewnętrznych

Grupa Emitenta pełni rolę inwestora dla realizowanych inwestycji budowlanych. Wykonawstwo powierza podmiotom wyłanianym na podstawie procedury przetargowej. Realizacja tych obiektów, terminowość wykonania, a także ewentualny wzrost kosztów w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki ten jednak w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych.

2.1.6 Ryzyko opóźnienia realizacji sprzedaży nieruchomości

Nieruchomości należą do aktywów, których zbycie po cenie rynkowej jest zwykle procesem długotrwałym i wymaga aktywnego poszukiwania nabywcy. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może negatywnie wpłynąć na efektywność finansową przedsięwzięć realizowanych przez Grupę Emitenta. Grupa Emitenta poprzez wpływ wywierany na spółki celowe będzie minimalizowała ryzyko realizacji założonej strategii wychodzenia z inwestycji, dochowując najwyższej staranności w przygotowaniu procesu sprzedaży i wykorzystując wszystkie dostępne kanały sprzedaży.

2.1.7 Ryzyko wad prawnych nieruchomości

Inwestorzy inwestujący w Polsce spotykają się z sytuacją nieuregulowania stanu prawnego nieruchomości z powodu, nierozwiązanych na poziomie kompleksowej ustawy, roszczeń restryktoryjnych. Szczególnie dotknięta tym problemem jest Warszawa. Nieruchomości w Warszawie były objęte specjalnym dekretem z 1945 roku, na podstawie którego wiele obecnych nieruchomości warszawskich zostało znacjonalizowanych. Byli właściciele mogą próbować dochodzić zwrotu tychże nieruchomości lub wypłaty odpowiedniego odszkodowania od Skarbu Państwa.

Należy odróżnić dwa rodzaje roszczeń restryktoryjnych. Pierwsze to jest grupa roszczeń do dużych, zwartych terenów. W takim przypadku ryzyko inwestycyjne jest duże, gdyż były właściciel może dochodzić zwrotu tej nieruchomości, jako że sama w sobie stanowi pewną wartość.

Drugi rodzaj roszczeń, to roszczenia wobec małych fragmentów działek, które wchodziły w skład większej nieruchomości – które po nacjonalizacji i ustanowieniu na nich użytkowania wieczystego były przedmiotem obrotu – z reguły niesamodzielnych, czyli takich, na których nie można nic zrealizować. Wówczas ryzyko inwestycyjne jest małe, często ubezpieczalne (tj. jest możliwe uzyskanie ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości), a spadkobiercy mogą w najlepszym wypadku liczyć na odszkodowanie od Skarbu Państwa. Jeśli istnieje ten rodzaj ryzyka, wówczas nie jest on przeszkodą do inwestowania w nieruchomość, co pokazuje działalność czołowych deweloperów oraz inwestorów w Polsce.

Dotychczas Grupa Emitenta zidentyfikowała zgłoszone w stosunku do części Nieruchomości CH Towarowa (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji Obligacji) roszczenia repriwatyzacyjne mające związek z następującymi postępowaniami: (a) dwoma w stosunku do części działki ewidencyjnej nr 14/3, (b) jednym w stosunku do części działki ewidencyjnej nr 14/13, (c) dwoma w stosunku do części działki ewidencyjnej nr 14/14 (w części 1437/14850 oraz w części 460/14850), które zdaniem Grupy Emitenta należą do roszczeń drugiego rodzaju opisanych powyżej.

W celu zminimalizowania tego ryzyka, Grupa Emitenta wnikliwie bada stan prawny nieruchomości, które mają zostać nabyte oraz dochowuje należytej staranności w zakresie stosowania mechanizmów ochrony prawnej nabywców.

2.1.8 Ryzyko związane z transakcją zakupu nieruchomości

Zakup nieruchomości wymaga zawarcia umowy sprzedaży z jej zbywcą. Wady prawne takiej umowy lub niedopełnienie wymogów formalnych (np. wpis do księgi wieczystej, prawo pierwokupu, zezwolenia właściwych organów) może, w skrajnym przypadku, doprowadzić do stwierdzenia nieważności zawartej transakcji.

W celu zminimalizowania tego ryzyka Emitent i spółki celowe będą korzystać z prawników o odpowiedniej renomie, posiadających doświadczenie w działaniu na rynku nieruchomości.

2.1.9 Ryzyka związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców

Niektóre z projektów deweloperskich Grupy Emitenta są realizowane na nieruchomościach położonych w ścisłych centrach miejskich, sąsiadujących z gęstą, nierzadko zabytkową zabudową mieszkaniową, wielorodzinną (np. projekt Emilii Plater). 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 Grupie Emitenta i jej spółkom celowym 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 spółki z grupy Emitenta 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. Powyższe może negatywnie wpłynąć na sytuację majątkową i finansową spółek celowych Grupy Emitenta.

Grupa Emitenta minimalizuje opisane powyżej ryzyka dokładając najwyższej staranności już na etapie projektowania wznoszonych budynków i przygotowywania dokumentacji projektowej, prowadząc aktywny dialog ze stronami postępowania administracyjnego i starając się rozstrzygnąć wszystkie wątpliwości już w toku postępowań administracyjnych poprzedzających wydanie pozwolenia na budowę.

2.1.10 Ryzyko błędnej wyceny nieruchomości

Wycena nieruchomości dokonywana jest na etapie zakupu nieruchomości oraz na etapie sprzedaży. Wartość nieruchomości jest kształtowana m.in. przez następujące czynniki: lokalizację, atrakcyjność i funkcjonalność projektu architektonicznego oraz standard wykonania. Ewentualne nieprawidłowości lub błędne założenia dla wyceny nieruchomości mogą przyczynić się do nabycia nieruchomości po cenie zawyżonej lub sprzedaży po cenie niższej od wartości rynkowej, a w konsekwencji doprowadzić do pogorszenia rentowności działalności, sytuacji finansowej oraz perspektyw rozwoju Grupy Emitenta.

Czynnikiem ograniczającym ryzyko jest także doświadczenie i kompetencje pracowników Grupy Emitenta. Należy mieć jednak na uwadze, że wycena nieruchomości dokonywana jest na określonej dacie i nie ma gwarancji, że dane w niej zawarte precyzyjnie oddają wartość rynkową nieruchomości Grupy Emitenta na inny moment. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, pomimo dochowania należytej staranności w wycenie nieruchomości na moment jej zakupu, wartość rynkowa nieruchomości w późniejszym czasie – w tym na moment jej sprzedaży – będzie niższa.

2.1.11 Ryzyko niepozyskania nabywców sfinalizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego

Istnieje ryzyko niedostatecznego popytu na wytworzoną przez Grupę Emitenta przestrzeń użytkową przeznaczoną do sprzedaży dla klientów końcowych oraz na kompletne zrealizowane obiekty kierowane do inwestorów. Sytuacja taka może mieć miejsce np. w przypadku nietrafionej lokalizacji nieruchomości, pogorszenia się sytuacji rynkowej lub wystąpienia wad prawnych nieruchomości. Grupa Emitenta może być wówczas zmuszona do obniżenia ceny sprzedaży. W efekcie spółka celowa, a w konsekwencji Grupa Emitenta, może nie odzyskać części lub całości zainwestowanych w nieruchomość środków, co niekorzystnie wpłynie na zakładane wyniki finansowe Grupy Emitenta.

W celu ograniczenia tego ryzyka, Grupa Emitenta dochowuje należytej staranności, badając historyczne wyniki nieruchomości przed ich kupnem oraz szacuje potencjał ekonomiczny danego przedsięwzięcia w określonej lokalizacji. Czynnikiem ograniczającym niniejsze ryzyko są także doświadczenie i kompetencje kadry zarządzającej Grupy Emitenta.

2.1.12 Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi (zobowiązania podatkowe)

Emitent zawiera liczne umowy z podmiotami powiązanymi, przede wszystkim ze spółkami z Grupy Emitenta. Prawo podatkowe wymaga, aby wszelkie transakcje odbywały się na warunkach rynkowych. W przypadku, gdy transakcje zawierane są w oparciu o wartości nierynkowe, wówczas organy podatkowe mają kompetencję do określenia rynkowej wartości dochodu wynikającego z tych transakcji i określenia właściwej wysokości zobowiązania podatkowego, przy czym mogą także zastosować sankcję w postaci zwiększenia stawki podatkowej, według której opodatkowany będzie ten dochód. Grupa Emitenta zwraca uwagę na to, aby umowy z podmiotami powiązanymi, zawierane były na warunkach rynkowych oraz aby te warunki poparte były analizami benchmarków. Ponadto wartość transakcji wewnątrzgrupowych nie jest na tyle duża, by ewentualne wyniki kontroli podatkowych mogły wpłynąć w sposób istotny na wyniki finansowe Grupy Emitenta.

2.1.13 Ryzyko utraty osób kluczowych

Grupa Emitenta uzależniona jest od osób kluczowych pełniących funkcje kierownicze, posiadających doświadczenie i kompetencje w zakresie prowadzenia działalności deweloperskiej, a w szczególności członków Zarządu. Odejście którejkolwiek z osób kluczowych może mieć negatywny wpływ na zdolność Grupy Emitenta do prowadzenia działalności, a w efekcie może mieć negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

2.1.14 Ryzyko związane z brakiem uzyskania odpowiednich zgód na koncentrację

Działalność Grupy Emitenta może wymagać uzyskania zgód właściwych organów na koncentrację. W szczególności, Grupa Emitenta zamierza realizować niektóre inwestycje w ramach wspólnych przedsięwzięć, co stanowi formę koncentracji w rozumieniu właściwych przepisów ochrony konkurencji i w niektórych przypadkach będzie wymagać zgłoszenia właściwemu organowi ochrony konkurencji oraz uzyskania odpowiedniej decyzji wyrażającej taką zgodę. Zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji, która została zgłoszona, są obowiązani do wstrzymania się od jej dokonania do czasu wydania stosownej decyzji o wyrażeniu zgody na dokonanie koncentracji lub upływu terminu, w jakim taka decyzja powinna zostać wydana. W szczególności, w przypadku dokonania koncentracji bez uzyskania wymaganej zgody, Prezes UOKiK może między innymi nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

2.1.15 Grupa Emitenta może stać się stroną sporów prawnych

Działalność Grupy Emitenta jest związana głównie z wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami, które wiążą się z pewną liczbą spraw sądowych oraz innych postępowań prawnych w ramach zwykłej działalności Grupy Emitenta. Nieruchomości Grupy Emitenta mogą być przedmiotem roszczeń, a Grupa Emitenta może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Inne spory, w jakie Grupa Emitenta

może być zaangażowana, obejmują na przykład spory z poszczególnymi mieszkańcami, dotyczące wymiany lub konserwacji urządzeń lub wykroczeń w lokalach mieszkalnych, spory związane z najmem oraz rozliczaniem opłat za media. Ze względu na powtarzalność sporów, w których Grupa Emitenta występuje jako strona, określone sytuacje/zdarzenia mogą wystąpić ponownie. Ponadto budowa obiektów i sprzedaż nieruchomości, wiąże się z ryzykiem podnoszenia roszczeń z tytułu wadliwości robót budowlanych, roszczeń o prace naprawcze w związku z wadami na takich nieruchomościach, w szczególności w ramach gwarancji. Grupa Emitenta nie może zapewnić, że takie roszczenia nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości lub że prace naprawcze, czy też inne, nie będą konieczne. Ponadto jeżeli aktywa Grupy Emitenta są przedmiotem roszczeń prawnych zgłoszonych przez osoby trzecie i strony sporu nie doszły do porozumienia lub nie zawarto ugody, roszczenia te mogą m.in. w znaczącym stopniu opóźnić planowane działania Grupy Emitenta.

- 2.1.16 Grupa Emitenta może posiadać ubezpieczenie niewystarczające do pokrycia szkód poniesionych przez Grupę Emitenta lub do zaspokojenia roszczeń zgłaszanych przeciwko Grupie Emitenta oraz może z innych przyczyn nie uzyskać od ubezpieczyciela pokrycia szkód poniesionych przez Grupę Emitenta lub zaspokojenia roszczeń zgłaszanych przeciwko Grupie Emitenta

Nieruchomości Grupy Emitenta mogą zostać zniszczone lub uszkodzone z powodu wielu przewidywalnych lub nieprzewidywalnych okoliczności. Możliwe jest także poniesienie szkody przez osoby trzecie w wyniku zdarzeń, za które odpowiada Grupa Emitenta. Ze względu na zakres ochrony ubezpieczeniowej posiadanej obecnie przez Grupę Emitenta, istnieje ryzyko, że takie szkody lub roszczenia nie zostaną pokryte z ubezpieczenia, lub że zostaną tylko częściowo pokryte z ubezpieczenia. Niektóre rodzaje ryzyka nie podlegają ubezpieczeniu, a w przypadku innych rodzajów ryzyka koszty składek ubezpieczenia są niewspółmiernie wysokie w stosunku do prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. Ochrona ubezpieczeniowa Grupy Emitenta może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować straty poniesione w związku z jej nieruchomościami. Inne czynniki, takie jak inflacja, zmiany w prawie budowlanym i wydanych na jego podstawie aktów wykonawczych oraz kwestie związane z ochroną środowiska także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia będą niewystarczające do naprawy lub odtworzenia nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia. Grupa Emitenta może ponieść znaczące straty lub szkody w swoich aktywach lub działalności, za które może nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyskać go w ogóle.

2.2 Ryzyka związane z sytuacją majątkową i finansową Emitenta i jego Grupy Emitenta

2.2.1 Sytuacja społeczno-ekonomiczna

Na realizację założonych przez Grupę Emitenta celów strategicznych i osiągane przez niego wyniki finansowe oddziałują między innymi czynniki makroekonomiczne, których wpływ jest niezależny od działań Grupy Emitenta. Do tych czynników zaliczyć można: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wzrostu produktu krajowego brutto, wzrostu realnych dochodów społeczeństwa, polityki podatkowej. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów, bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególnie istotne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu

produktu krajowego brutto, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności.

W czasie minionych kryzysów Polska gospodarka dowiodła, że jest stabilnym krajem, stosunkowo odpornym na zawirowania na rynkach światowych, co pozytywnie wpływa na zainteresowanie inwestorów światowych lokalnymi aktywami.

Dywersyfikacja działalności Grupy Emitenta, zarówno jeśli chodzi o obszary działalności, jak i etapy życia projektów nieruchomościowych pozwala uniezależnić się od bieżących wahań na rynku.

2.2.2 Ryzyko zmian stóp procentowych oraz wahań walutowych

Zmiany poziomu rynkowych stóp procentowych mogą negatywnie oddziaływać na wyniki finansowe Grupy Emitenta, która w znacznej części dla realizacji konkretnych zadań inwestycyjnych posilkuje się kredytami bankowymi oraz innymi instrumentami finansowymi. Co do zasady, kredyty Grupy Emitenta oparte o zmienne stopy procentowe zabezpieczane są transakcjami IRS. Poziom zalewarowania Grupy Emitenta oraz poszczególnych projektów pozostawia jej bezpieczny margines na wypadek zmian stóp WIBOR/LIBOR.

Znaczna część przychodów Grupy Emitenta wyrażona jest w walucie obcej. Przychody z działalności podmiotów zależnych prowadzących poszczególne obiekty handlowe i biurowe denominowane są w umowach najmu w walucie obcej EUR. Również kredyty inwestycyjne i budowlane denominowane są w EUR. Na poziomie projektu Grupa Emitenta w najszerszym możliwym zakresie stosuje mechanizmy naturalnego hedgingu, w pozostałych przypadkach zabezpiecza przepływy wykorzystując instrumenty pochodne. W skali Grupy Emitenta, dzięki przepływom w różnych walutach, możliwe jest pogłębienie naturalnego hedgingu dzięki przepływom między spółkami Grupy Emitenta. Grupa Emitenta nie dokonuje transakcji spekulacyjnych na rynku instrumentów pochodnych.

2.2.3 Ryzyko zmian regulacji prawnych, ryzyko rozwiązań lub wygaśnięcia podstaw prawnych użytkowania przez Grupę Emitenta nieruchomości

Istotne w działalności Grupy Emitenta są umowy, na mocy których Grupa Emitenta nabywa nieruchomości. Nierozwiązane do końca stosunki własnościowe mogą powodować ewentualne podważanie takiej umowy, co rodziłoby przejściowe trudności lub wyłączenie prowadzenia inwestycji zlokalizowanej na danej nieruchomości. Występująca w Polsce niestabilność regulacji prawnych dotyczących takich obszarów jak system podatkowy, system obrotu gospodarczego, przepisy dotyczące lokowania nieruchomości, w tym szczególnie obiektów handlowych, utrudniają prowadzenie przez przedsiębiorstwa długookresowej polityki gospodarczej, w tym planowanie i realizację wieloletnich przedsięwzięć inwestycyjnych. Zmiany przepisów prawnych mogą prowadzić do pogorszenia się kondycji przedsiębiorstw, a co za tym idzie obniżenia ich zdolności wywiązywania się ze zobowiązań, a przez to pogorszenia kondycji finansowej Emitenta.

2.2.4 Ryzyko wzrostu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego lub innych obciążeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami

Ponoszone przez Grupę Emitenta obciążenia publicznoprawne związane z nieruchomościami wzrastały historycznie oraz mogą wzrosnąć w przyszłości. W szczególności dotyczy to opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, która jest ustalana na podstawie wartości danej nieruchomości i stawki procentowej zależnej od przeznaczenia nieruchomości określonej w przepisach. Nie można wykluczyć, iż właściciel nieruchomości (Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki) będących w użytkowaniu wieczystym spółek z Grupy Emitenta dokona aktualizacji opłaty rocznej z urzędu. Aktualizacja taka może być dokonywana nie częściej niż raz na trzy lata, gdy wartość danej nieruchomości ulegnie zmianie. Jej celem jest dostosowanie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do wartości nieruchomości. W przypadku aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego spółki z Grupy Emitenta będące użytkownikami wieczystymi nieruchomości mogą zostać obciążone znacznym wzrostem wysokości opłaty rocznej z tytułu korzystania z prawa użytkowania wieczystego, często w wysokości kilkukrotnie wyższej od dotychczasowej, lub innymi obciążeniami publicznoprawnymi związanymi z nieruchomościami. Wzrost opłat publicznoprawnych może być również następstwem zmian faktycznych dotyczących nieruchomości, w tym zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni użytkowych lub zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, a także sprzedaży nieruchomości w ciągu pięciu lat od zmiany lub uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto jeżeli opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w Polsce zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa Emitenta będzie mogła przenieść takie koszty w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, na najemców, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na nieruchomościach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

2.3 Ryzyka związane z Obligacjami

2.3.1 Ryzyko wcześniejszego wykupu w wyniku naruszenia Warunków Emisji lub wystąpienia ustawowej przesłanki wymagalności obligacji

W przypadku wystąpienia przypadku naruszenia Warunków Emisji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. Dodatkowo, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w Ustawie o Obligacjach, mogą one podlegać natychmiastowemu wykupowi.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

2.3.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego alternatywne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie (nawet uwzględniając premię wypłaconą Obligatariuszowi przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji) Obligatariusz może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

2.3.3 Ryzyko związane ze skutecznością zastawów na prawach komandytariusza i komplementariusza

O ile istnieją liczne przykłady wpisu do rejestru zastawów zastawu na prawach komandytariusza oraz komplementariusza, to w doktrynie istnieją spory, co do dopuszczalności ustanawiania obciążeń na prawach komplementariusza i komandytariusza w spółce osobowej. Poza tym, nie ma wspólnego stanowiska co do prawidłowego opisu przedmiotu takich obciążeń.

Prawa komplementariusza i komandytariusza w spółce komandytowej nie mogą być oddzielone od ich obowiązków (tak jak w przypadku spółki akcyjnej lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością). Z chwilą egzekwowania zastawu rejestrowego na udziale komplementariusza i komandytariusza w spółce komandytowej poprzez sprzedaż takiego udziału w spółce może wystąpić ryzyko, że nabywca nie tylko nabędzie prawa, lecz także przejmie obowiązki odpowiednio komplementariusza lub komandytariusza. Z tego powodu ta forma egzekucji może być trudna do zastosowania w praktyce (poprzez to, że potencjalni nabywcy praw odpowiednio komplementariusza lub komandytariusza nie będą zainteresowani wstąpieniem również w ich obowiązki wynikające z umowy spółki komandytowej).

2.3.4 Ryzyko związane z wykonywaniem praw głosu przez Administratora Zastawu

Wykonywanie przez Administratora Zastawu praw głosu w spółce, której udziały zostały obciążone zastawami, może zostać uznane za zmianę kontroli w rozumieniu ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W związku z tym, w celu wykonania praw głosu (na podstawie pełnomocnictwa lub w inny sposób) Administrator Zastawu może być zobowiązany do uzyskania decyzji organu antymonopolowego, co w najgorszym przypadku może uniemożliwić egzekucję z tego aktywa w przypadku wydania przez organ antymonopolowy decyzji negatywnej.

2.3.5 Ryzyko związane z określeniem pierwszeństwa zaspokojenia z zastawów

Rejestr zastawów rejestrowych ujawnia jedynie te zastawy, które zostały już wpisane, natomiast badając ten rejestr niekoniecznie można uzyskać informacje, czy zostały złożone jakiegokolwiek wnioski o wpis zastawów do rejestru. Powstaje w związku z tym ryzyko dotyczące braku możliwości definitywnego określenia pierwszeństwa zaspokojenia z zastawu w oparciu o odpisy z tego rejestru. Ponadto, analiza informacji w centralnej informacji zastawów rejestrowych wymaga wprowadzenia dokładnych danych poszukiwanego podmiotu (wpisanych dokładnie w ten sam sposób, jak odpowiednie wpisy w tych rejestrach, które będą poszukiwane). Dodane lub pominięte spacje, przecinki, kreski, cyfry lub znaki oraz inne różnice w opisie pól poszukiwania spowodują, że wynik wyszukiwania będzie fałszywie negatywny. Wobec powyższego,

istnieje ryzyko, że w centralnej informacji zastawów rejestrowych mogą być dokonane wpisy zastawów rejestrowych niewykazane w odpisach (wypisach) otrzymanych z sądu rejestrowego.

2.3.6 Ryzyko braku działania Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu oraz upadłości Administratora Zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza, środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora Hipoteki, Administratora Zastawu oraz Administratora Zabezpieczeń. W efekcie taki Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego Administratora, nienależytym działaniem danego administratora, czasowym brakiem Administratora w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Ponadto, o ile do masy upadłości Administratora Zastawu i Administratora Hipoteki nie wchodzi kwota uzyskana z tytułu realizacji, odpowiednio, Zastawu Rejestrowego lub Hipoteki, w części przypadającej zgodnie z umową powołującą Administratora pozostałym wierzycielom, artykuł 63 Prawa Upadłościowego nie przewiduje podobnego wyłączenia dla kwot uzyskiwanych z tytułu realizacji zabezpieczeń przez Administratora Zabezpieczeń. Istnieje więc ryzyko, że środki uzyskane z egzekucji z tytułu poręczeń wejdą do masy upadłości Administratora Zabezpieczeń, a w konsekwencji ich przekazanie Obligatariuszom będzie opóźnione lub wyłączone.

2.3.7 Ryzyko związane z brakiem możliwości precyzyjnego określenia czasu trwania egzekucji zabezpieczeń w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego

Oświadczenia i umowy ustanawiające hipoteki oraz zastawy rejestrowe przewidują, że egzekucja z tych zabezpieczeń może nastąpić jedynie poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami kodeksu postępowania cywilnego, przez co postępowanie egzekucyjne może być uzależnione od terminów podejmowania czynności przez sądy i inne organy państwowe, których precyzyjne określenie może być bardzo trudne.

2.3.8 Ryzyko związane z postępowaniem egzekucyjnym wszczętym przez komornika działającego na zlecenie osoby trzeciej w stosunku do aktywów będących przedmiotem zabezpieczenia Obligacji

Rozpoczęcie przez osobę trzecią postępowania egzekucyjnego wobec Emitenta lub Poręczycieli (działających jako zastawcy) może prowadzić do zajęcia przez komornika sądowego prowadzącego postępowanie egzekucyjne na zlecenie tej osoby trzeciej części lub całości przedmiotu zastawu rejestrowego ustanowionego na rzecz Administratora Zastawu. Administrator Zastawu nie będzie mógł przyłączyć się do takiego postępowania egzekucyjnego z tego aktywa do momentu, w którym zabezpieczona wierzytelność Administratora Zastawu stanie się wymagalna po takim zajęciu. W praktyce może to ograniczyć zakres zabezpieczenia ustanowionego na podstawie odpowiednich umów zastawów rejestrowych zabezpieczających wierzytelności z tytułu Obligacji lub z tytułu Poręczenia oraz negatywnie wpłynąć na

możliwość zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczeń objętych takim zastawem.

2.3.9 Ryzyko utraty ważności zabezpieczeń w związku z tzw. stanem nadzabezpieczenia

W świetle sformułowanych poglądów dotyczących tzw. nadzabezpieczenia oraz ostatnich zmian do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zabezpieczenia skutkujące nadmiernym zabezpieczeniem mogą zostać podważone przez sąd na wniosek właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką w odpowiednim postępowaniu sądowym jako bezskuteczne w całości lub częściowo. Tego typu postępowania są w praktyce prowadzone bardzo rzadko, stąd prawdopodobieństwo wystąpienia niniejszego ryzyka jest ograniczone. Z kolei utrata ważności zabezpieczeń w wyniku orzeczenia sądu może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji Obligacji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń i wcześniejszego wykupu obligacji.

2.3.10 Ryzyko utraty ważności zabezpieczeń w związku z wszczęciem postępowania upadłościowego Emitenta i Poręczycieli

Zgodnie z artykułem 128 Prawa Upadłościowego, czynności prawne odpłatne dokonane przez upadłego, będącego spółką, w terminie sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości z jej współnikami, ich reprezentantami lub ich małżonkami, jak również ze spółkami powiązanymi, ich współnikami, reprezentantami lub małżonkami tych osób są bezskuteczne w stosunku do masy upadłości. Przepis ten stosuje się także do czynności upadłego będącego spółką, których dokonał z inną spółką, jeżeli jedna z nich była spółką dominującą. W związku z tym, ustanowienie zabezpieczeń przez Poręczycieli może być uznane za bezskuteczne, jeżeli wniosek o ogłoszenie upadłości byłby złożony w terminie sześciu miesięcy od daty ustanowienia zabezpieczeń. Z tego względu otworzenie w stosunku do Emitenta lub Poręczycieli postępowania upadłościowego może powodować utratę ważności zabezpieczeń ustanowionych w terminach wskazanych powyżej, co w konsekwencji może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji Obligacji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń i wcześniejszego wykupu obligacji.

Ponadto, sędzia-komisarz na wniosek syndyka, nadzorcy sądowego albo zarządcy uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym lub hipoteką morską, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia. Bez względu na wysokość świadczenia otrzymanego przez upadłego sędzia-komisarz uzna za bezskuteczne obciążenia, o których mowa powyżej, jeżeli obciążenia te zabezpieczają długi osób, o których mowa w art. 128 Prawa Upadłościowego. Z tego względu otworzenie w stosunku do Poręczycieli postępowania upadłościowego może powodować utratę ważności zabezpieczeń ustanowionych w okolicznościach wskazanych powyżej, co w konsekwencji może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji Obligacji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń i wcześniejszego wykupu obligacji.

2.3.11 Ryzyko utraty ważności zabezpieczeń w związku z wszczęciem postępowania sanacyjnego

Na podstawie przepisu art. 304 Prawa Restrukturyzacyjnego, które weszło w życie w dniu 1 stycznia 2016 roku, bezskuteczne w stosunku do masy sanacyjnej są zabezpieczenia, które nie zostały ustanowione bezpośrednio w związku z otrzymaniem przez dłużnika świadczenia, ustanowione przez dłużnika w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego. Bezskuteczne w stosunku do masy sanacyjnej są zabezpieczenia w części, która w dniu ustanowienia zabezpieczenia przewyższa więcej niż o połowę wartość zabezpieczonego świadczenia otrzymanego przez dłużnika wraz z roszczeniami o świadczenie uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę ustanowienia zabezpieczenia ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego. Do poręczeń powyższe przepisy stosuje się odpowiednio. Z tego względu otwarcie w stosunku do Emitenta lub Poręczycieli postępowania sanacyjnego może powodować utratę ważności zabezpieczeń ustanowionych w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego, co w konsekwencji może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji Obligacji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń i wcześniejszego wykupu obligacji.

2.3.12 Ryzyko związane z odwołaniem pełnomocnictw udzielonych na rzecz Administratora Zastawu

Powołanie pełnomocnika może zostać odwołane w każdym czasie (nawet, jeśli zostało określone jako nieodwołalne), a prawo drugiej strony do powołania pełnomocnika do występowania w imieniu drugiej strony (lub jej prawo do występowania w imieniu tej strony) może zostać zakwestionowane. Nieodwołalny charakter pełnomocnictw udzielonych przez Emitenta i Poręczycieli działających jako zastawcy na podstawie umów zastawów rejestrowych może zostać podważony ze względu na fakt, że stosunek prawny stanowiący podstawę do udzielenia tych pełnomocnictw nie uzasadnia jego nieodwołalnego charakteru. Pełnomocnictwa są częścią zabezpieczeń ustanowionych na podstawie umów zastawów rejestrowych, co powinno stanowić uzasadnienie ich nieodwołalnego charakteru, niemniej jednak wynik ewentualnego sporu w tej sprawie nie jest jednoznaczny. Odwołanie pełnomocnictw może zostać uznane za naruszenie Warunków Emisji oraz postanowień umowy zastawu i w konsekwencji prowadzić do wcześniejszego wykupu obligacji.

2.4 Ryzyka związane z notowaniem Obligacji w ASO BondSpot oraz ASO GPW

2.4.1 Ryzyko braku płynności

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu w ASO BondSpot oraz ASO GPW, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez Bondspot

BondSpot jako organizator ASO BondSpot ma prawo, zgodnie z § 13 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu ("**RASO BondSpot**"), zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek Emitenta;
- (b) w przypadku uznania, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;

W przypadkach określonych przepisami prawa BondSpot może zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

W przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych ASO BondSpot, przez co najmniej pięciu członków ASO BondSpot, BondSpot może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, BondSpot jako organizator alternatywnego systemu obrotu, na żądanie KNF, może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc w przypadku, gdy obrót tymi instrumentami jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu lub naruszenia interesów inwestorów.

2.4.3 Ryzyko nałożenia kary pieniężnej przez BondSpot

Zgodnie z § 20b ust. 1 RASO BondSpot, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na ASO BondSpot lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V RASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone w §§ 18 - 20a, BondSpot może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- (a) upomnieć Emitenta;
- (b) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

Bondspot jako organizator ASO Bondspot, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 20b ust. 3 RASO BondSpot, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w RASO BondSpot, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 20b ust. 2 RASO Bondspot Bondspot jako organizator ASO Bondspot może:

- (a) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 20b ust. 1 pkt 2) RASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 PLN;
- (b) zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w alternatywnym systemie;
- (c) wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

2.4.4 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW

GPW jako organizator ASO GPW ma prawo, zgodnie z § 11 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu ("**RASO GPW**"), zawiesić obrót instrumentami dłużnymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek Emitenta;
- (b) w przypadku uznania, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;

Zgodnie z § 17c ust. 1 RASO GPW, GPW jako organizator ASO GPW, w przypadku kiedy Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V RASO GPW dotyczących m.in. obowiązków informacyjnych Emitenta, przestrzegania zasad i przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu oraz obowiązku informowania organizatora alternatywnego systemu obrotu o planach związanych z emitowaniem instrumentów dłużnych, może w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- (a) upomnieć Emitenta;
- (b) nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

GPW jako organizator ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z §17c ust. 3 RASO GPW, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyćie wykonuje obowiązki określone w RASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 RASO GPW, GPW jako organizator ASO GPW może:

- (a) nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) RASO GPW nie może przekraczać 50.000 PLN;

- (b) zawiesić obrót instrumentami finansowymi Emitenta w alternatywnym systemie;
- (c) wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z obrotu w alternatywnym systemie.

2.4.5 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO Bondspot

Zgodnie z § 14 ust. 2 RASO BondSpot, Bondspot wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- (a) w przypadkach określonych przepisami prawa;
- (b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- (c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- (d) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 14 ust. 1 RASO BondSpot, Bondspot może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków;
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- (c) 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;
- (d) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

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

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

2.4.6 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO GPW

Zgodnie z § 12 ust. 2 RASO GPW, GPW wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- (a) w przypadkach określonych przepisami prawa;
- (b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- (c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- (d) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 1 RASO GPW, GPW może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków;
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- (c) 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;
- (d) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta;
- (e) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

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

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

2.4.7 Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz

rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, 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 z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

2.4.8 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 polegające na wymogu informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 100.000 PLN.

3. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZONYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

3.1 Cel emisji

Zgodnie z punktem 14 Suplementu Emisyjnego będącego częścią Warunków Emisji stanowiących Załącznik nr 5 do niniejszej Noty Informacyjnej, celem emisji Obligacji jest finansowanie lub refinansowanie bieżącej działalności grupy Griffin.

3.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela serii 2A, o wartości nominalnej 100.000 PLN każda.

Obligacje zostały wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 23 listopada 2015 r. oraz uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 7 grudnia 2015 r. (akt notarialny z dnia 7.12.2015 roku Rep. A nr 11312/2015).

3.3 Wielkość emisji

W ramach serii 2A Emitent wyemitował 530 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN.

3.4 Wartość nominalna i cena emisyjna instrumentów dłużnych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100.000 PLN.

Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100.000 PLN.

3.5 Wyniki subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach. Przydział Obligacji nastąpił w dacie przydziału wskazanej w punkcie 3.5.2 poniżej, w związku z czym Emitent nie podejmował uchwał o dokonaniu przydziału. Poniżej zamieszczono informacje związane z przeprowadzeniem emisji Obligacji:

3.5.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

(a) Data rozpoczęcia subskrypcji: 4 maja 2016 r.

(b) Data zakończenia subskrypcji: 5 maja 2016 r.

3.5.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Przydział instrumentów dłużnych nastąpił w dniu 5 maja 2016 r.

3.5.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

530 sztuk Obligacji.

- 3.5.4 Stopa redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie dokonywano redukcji przydzielonych Obligacji.

- 3.5.5 Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zostało przydzielonych 530 sztuk Obligacji.

- 3.5.6 Cena, po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 100.000 PLN.

- 3.5.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

Na koniec dnia emisji Obligacji, Obligacje posiadało łącznie 60 podmiotów wyłonionych uprzednio w procesie budowy książki popytu. Natomiast od strony technicznej proces sprzedaży przebiegł poprzez objęcie w drodze zapisów wyemitowanych Obligacji przez dealera emisji (na rynku pierwotnym), który jeszcze w tym samym dniu odsprzedał Obligacje docelowym inwestorom (na rynku wtórnym).

- 3.5.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

Na koniec dnia emisji Obligacji, Obligacje posiadało łącznie 60 podmiotów wyłonionych uprzednio w procesie budowy książki popytu. Natomiast od strony technicznej proces sprzedaży przebiegł poprzez objęcie w drodze zapisów wyemitowanych Obligacji przez dealera emisji (na rynku pierwotnym), który jeszcze w tym samym dniu odsprzedał Obligacje docelowym inwestorom (na rynku wtórnym).

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

Nie dotyczy. Emitent nie zawarł umów o subemisję.

- 3.5.10 Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów:

- (a) przygotowanie i przeprowadzenie oferty:

1.588.000,00 PLN

- (b) wynagrodzenie subemitentów, dla każdego oddzielnie:
nie dotyczy;
- (c) sporządzenie noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa:
52.000,00 PLN
- (d) promocja oferty:
nie dotyczy.

Metoda rozliczenia powyższych kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta: powyższe koszty będą rozliczane w czasie przez okres, na jaki zostały wyemitowane Obligacje. W sprawozdaniu finansowym zostaną zaprezentowane jako rozliczenia międzyokresowe, a następnie proporcjonalnie ujmowane w rachunku wyników.

3.6 Warunki wykupu

Emitent wykupi Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu, tj. 29 grudnia 2017 r. Osobami uprawnionymi do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji będą Obligatariusze posiadający Obligacje na swoim rachunku papierów wartościowych w KDPW na sześć dni roboczych przed Dniem Wykupu, tj. w dniu 19 grudnia 2017 r.

Emitent zgodnie z punktem 4.3. Warunków Emisji Obligacji ma prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu.

3.6.1 Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta

- (a) Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego proporcjonalnego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 60 dni oraz nie później niż 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 4.3 Warunków Emisji ("**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**"). Dzień Wcześniejszego Wykupu musi być Dniem Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w Warunkach Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Dzień Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w punkcie 4.3 Warunków Emisji, w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy.
- (b) Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy.

- (c) Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała w Dniu Płatności Odsetek przypadającym w dniu 29 grudnia 2016 r. lub w dniu 29 czerwca 2017 r. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii, w wysokości (i) 0,80% w przypadku wykupu w Dniu Płatności Odsetek przypadającym w dniu 29 grudnia 2016 r.; (ii) 0,40% w przypadku wykupu w Dniu Płatności odsetek przypadającym w dniu 29 czerwca 2017 r. Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do co najmniej 25% (słownie: dwudziestu pięciu procent) łącznej liczby Obligacji danej Serii wyemitowanych w Dniu Emisji, przy czym jeżeli liczba Obligacji jest niewystarczająca na dokonanie takiego wykupu, Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do wszystkich Obligacji takiej Serii.
- (d) Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO BondSpot oraz ASO GPW. Zgodnie z § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, obrót Obligacjami zostanie zawieszony począwszy od trzeciego dnia roboczego poprzedzającego dzień ustalenia praw do wykupu w ramach wcześniejszego wykupu Obligacji do dnia wcześniejszego wykupu.

3.6.2 Obowiązkowy wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta w wyniku zwolnienia Zabezpieczenia

W przypadku wykreślenia Hipotek na Nieruchomości z odpowiednich rejestrów zgodnie z punktem 2.4.10 i 2.4.11 Warunków Emisji, Emitent dokona wcześniejszego całkowitego lub częściowego proporcjonalnego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu ("**Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń**") ze środków stanowiących Kwotę Depozytu zdeponowaną na Rachunku Zastrzeżonym. Emitent dokona częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń w kwocie która zapewni, że w wyniku takiego wykupu Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8 ("**Kwota Utrzymania Wskaźnika**"). W przypadku, w którym środki zdeponowane na Rachunku Zastrzeżonym nie będą wystarczające na dokonanie częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w wysokości Kwoty Utrzymania Wskaźnika różnica pomiędzy Kwotą Utrzymania Wskaźnika a Kwotą Depozytu zdeponowaną na Rachunku Zastrzeżonym zostanie pokryta ze środków własnych Emitenta. Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń nastąpi w najbliższym Dniu Płatności Odsetek ("**Najbliższy Dzień Płatności Odsetek**") przypadającym po dniu uprawomocnienia się postanowień o wykreśleniu odpowiedniej Hipoteki na danej Nieruchomości ("**Data Uprawomocnienia**"), zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW. Jeżeli zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW Data Uprawomocnienia będzie przypadająca w okresie uniemożliwiającym Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń w Najbliższym Dniu Płatności Odsetek to Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń

nastąpi w kolejnym Dniu Płatności Odsetek przypadającym bezpośrednio po Najbliższym Dniu Płatności Odsetek.

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

W przypadku wystąpienia Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń, Emitent wykupi Obligacje za pośrednictwem KDPW poprzez odpowiedni przelew Kwoty Depozytu zdeponowanej na Rachunku Zastrzeżonym (przelew środków z Rachunku Zastrzeżonego na odpowiedni rachunek KDPW w związku z Obowiązkowym Wcześniejszym Wykupem w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń zostanie dokonany przez podmiot prowadzący Rachunek Zastrzeżony, zgodnie z postanowieniami umowy Rachunku Zastrzeżonego).

3.6.3 Wcześniejszy Wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi Podstawa Wcześniejszego Wykupu wskazana w punkcie 8.4 Warunków Emisji (*Niewywiązanie się z obowiązków informacyjnych*), 8.5 Warunków Emisji (*Prowadzenie działalności w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką*), 8.6 Warunków Emisji (*Nieskuteczność Zabezpieczeń*), 8.7 Warunków Emisji (*Naruszenie Wskaźnika*), 8.8 Warunków Emisji (*Brak obrotu w ASO*), 8.9 Warunków Emisji (*Zadłużenie Finansowe Poręczyciela*), 8.10 Warunków Emisji (*Przeniesienie siedziby lub głównego ośrodka podstawowej działalności Emitenta za granicę*), 8.11.2 Warunków Emisji lub 8.13.2 Warunków Emisji Obligatariusze będą mieli prawo żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały upoważniającej Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji.

Jeśli:

- (a) Emitent (i) jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, lub (ii) z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż trzy dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;
- (b) Emitent:
 - (i) nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza,
 - (ii) uniemożliwi zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy, lub

- (iii) nie przekaze oświadczenia, o którym mowa w punkcie 21.2.3 Warunków Emisji;
- (c) wystąpi którakolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu nie będąca Podstawą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 9.1 Warunków Emisji; lub
- (d) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę upoważniającą Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem którejkolwiek Podstawy Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 9.1 Warunków Emisji,

wówczas każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne żądanie natychmiastowego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazywać podstawę żądania natychmiastowego wykupu, (ii) dostarczyć Świadcstwo Depozytowe (z terminem ważności do Dnia Wcześniejszej Wymagalności), oraz (iii) dostarczyć Certyfikat Rezydencji Podatkowej (o ile chce skorzystać z obniżonej stawki Podatku Dochodowego lub zwolnienia z pobrania takiego podatku przez Emitenta). Skuteczne doręczenie żądania natychmiastowego wykupu Obligacji powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie dwóch Dni Roboczych od dnia złożenia takiego żądania ("**Dzień Wcześniejszej Wymagalności**"), w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosła od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszej Wymagalności musi być zapłacona przez Emitenta Obligatariuszowi, który złożył żądanie wcześniejszego wykupu w Dniu Wcześniejszej Wymagalności bez dodatkowych działań lub formalności.

Wcześniejszy wykup dokonywany jest zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW.

3.6.4 Natychmiastowy wcześniejszy wykup obligacji w przypadku wystąpienia likwidacji, zmiany formy prawnej Emitenta lub braku ustanowienia zabezpieczeń

Zgodnie z punktem 10 Warunków Emisji Obligacji w dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji do dnia otwarcia likwidacji (z wyłączeniem tego dnia).

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Szczegółowy opis warunków wykupu oraz warunków wcześniejszego wykupu obligacji znajduje się w punkcie 4, 8, 9, 10, 11 Warunków Emisji Obligacji.

3.6.5 Wystąpienie przesłanek Wcześniejszego Wykupu Obligacji

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

3.7 Warunki wypłaty oprocentowania

3.7.1 Płatność Kwoty Odsetek

Zgodnie z punktem 3 Warunków Emisji, Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 3 Warunków Emisji (*Oprocentowanie*). Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z odpowiednimi zasadami stosującymi się do KDPW.

3.7.2 Okresy Odsetkowe

Okres odsetkowy oznacza 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), wskazany w Suplemencie Emisyjnym ("**Okres Odsetkowy**").

3.7.3 Naliczanie odsetek

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe od niezapłaconej Należności Głównej naliczane od dnia powstania opóźnienia (włącznie) do dnia zapłaty (z wyłączeniem tego dnia).

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

3.7.4 Obliczenie Kwoty Odsetek

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

$$KO = SP \times WN \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP oznacza wyrażoną w procentach Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) Warunków Emisji;

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji;

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

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

3.7.5 Ustalenie Stopy Procentowej

Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o marżę (marża wynosi 5,00% (rocznie)). Stopa Procentowa dla pierwszego Okresu Odsetkowego Obligacji serii 2A wynosi 6,67%.

Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) podanej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBO" lub każdego jej oficjalnego następcy dla 3-miesięcznych depozytów, wyrażonych w PLN z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), publikowanych w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. W przypadku, gdy stawka WIBO będzie niższa od zera, Stopa Bazowa będzie wynosić zero.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o stopy procentowe dla 3-miesięcznych depozytów, oferowane w tym czasie przez każdy z Banków Referencyjnych pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim przypadku Stopa Bazowa będzie to średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, 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 Procentowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Procentowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej równej stawce WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBO" lub

każdego jej oficjalnego następcy dla 3-miesięcznych depozytów wyrażonych w PLN.

Informacje odnośnie wysokości Stopy Procentowej będą dokonywane zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW i ASO.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z odpowiednimi zasadami stosującymi się do KDPW.

Dni Ustalenia Stopy Procentowej, Dni Płatności Odsetek oraz Dni Ustalenia Praw do Świadczeń dla Obligacji serii 2A przypadają:

Nr Okresu Odsetkowego	Początek okresu odsetkowego	Koniec okresu odsetkowego	Dzień ustalenia stopy procentowej dla Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń
1.	5 maja 2016 r.	28 czerwca 2016 r.	29 kwietnia 2016 r.	29 czerwca 2016 r.	21 czerwca 2016 r.
2.	29 czerwca 2016 r.	28 września 2016 r.	24 czerwca 2016 r.	29 września 2016 r.	21 września 2016 r.
3.	29 września 2016 r.	28 grudnia 2016 r.	26 września 2016 r.	29 grudnia 2016 r.	20 grudnia 2016 r.
4.	29 grudnia 2016 r.	28 marca 2017 r.	23 grudnia 2016 r.	29 marca 2017 r.	21 marca 2017 r.
5.	29 marca 2017 r.	28 czerwca 2017 r.	24 marca 2017 r.	29 czerwca 2017 r.	21 czerwca 2017 r.
6.	29 czerwca 2017 r.	28 września 2017 r.	26 czerwca 2017 r.	29 września 2017 r.	21 września 2017 r.
7.	29 września 2017 r.	28 grudnia 2017 r.	26 września 2017 r.	29 grudnia 2017 r.	19 grudnia 2017 r.

3.8 Wysokość i forma zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

3.8.1 Zabezpieczenia

Roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zabezpieczone są (i) Poręczeniami, (ii) Hipotekami, (iii) Zastawami oraz (iv) Oświadczeniami o Poddaniu się Egzekucji, z tym zastrzeżeniem, że Hipoteki, Zastawy na Prawach oraz Zastawy na Udziałach zabezpieczają także roszczenia z odpowiednich Poręczeń (w zależności od przypadku), a wymienione zabezpieczenia stanowią również zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy posiadających pozostałe obligacje emitowane w ramach Programu Emisji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej w ramach Programu Emisji, poza Obligacjami objętymi niniejszą Notą Informacyjną, w dniu 29 grudnia 2015 r. Emitent dokonał emisji obligacji serii 1A. Zabezpieczenia, o których mowa w niniejszym punkcie 3.8 Noty Informacyjnej stanowią zabezpieczenie Obligacji oraz pozostałych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, w tym obligacji serii 1A wyemitowanych w dniu 29 grudnia 2015 r. Emitent nie ustanawiał innych zabezpieczeń dla Obligacji niż zabezpieczenia zabezpieczające wszystkie obligacje emitowane w ramach

Programu Emisji. Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, Emitent wyemitował w ramach Programu Emisji łącznie 2.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 200.000.000 PLN. Wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji korzystają z zabezpieczeń, przy czym każde z zabezpieczeń ustanowione jest do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej do 150% (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN.

Zabezpieczenia są ustanowione odpowiednio na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu działających na rachunek Obligatariuszy oraz innych obligatariuszy posiadających obligacje emitowane w ramach Programu Emisji.

Obligatariusze mogą skorzystać z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji, pod warunkiem doręczenia instrukcji egzekucyjnej, sporządzonej zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 9 do Warunków Emisji, odpowiednio (i) Administratorowi Zabezpieczeń (w przypadku egzekucji z Poręczeń), (ii) Administratorowi Hipoteki (w przypadku egzekucji z Hipotek), (iii) Administratorowi Zastawu (w przypadku egzekucji z Zastawów), z kopią do pozostałych Administratorów.

3.8.2 Wysokość i forma zabezpieczenia

(a) Poręczenia Poręczycieli Grupy A

- (i) wysokość zabezpieczenia każdego poręczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy poręczenia z dnia 14 grudnia 2015 r. rządzone prawem polskim zawarte w formie pisemnej pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy A a Administratorem Zabezpieczeń, dla których sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów z nich wynikających lub z nimi związanych;
- (iii) przedmiot zabezpieczenia: wszelkie wierzytelności Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z Obligacji;
- (iv) warunki zabezpieczenia: bezwarunkowe poręczenia udzielone przez każdego z Poręczycieli Grupy A zgodnie z art. 876 Kodeksu Cywilnego, na podstawie których każdy z poręczycieli jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny. Dany Poręczyciel Grupy A jest zobowiązany do wykonania zobowiązania wynikającego z jego poręczenia na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń złożone Emitentowi i danemu Poręczycielowi Grupy A;
- (v) administrator zabezpieczeń: funkcję administratora zabezpieczeń pełni kancelaria prawnicza DJBW Daniłowicz

Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zabezpieczeń z dnia 14 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń;

(b) Poręczenia Poręczycieli Grupy B

- (i) wysokość zabezpieczenia każdego poręczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy poręczenia z dnia 14 grudnia 2015 r. rządzone prawem polskim zawarte w formie pisemnej pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy B a Administratorem Zabezpieczeń, dla których sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów z nich wynikających lub z nimi związanych;
- (iii) przedmiot zabezpieczenia: wszelkie wierzytelności Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z Obligacji;
- (iv) warunki zabezpieczenia: bezwarunkowe poręczenia udzielone przez każdego z Poręczycieli Grupy B zgodnie z art. 876 Kodeksu Cywilnego, na podstawie których każdy z poręczycieli jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny. Dany Poręczyciel Grupy B jest zobowiązany do wykonania zobowiązania wynikającego z jego poręczenia na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń złożone Emitentowi i danemu Poręczycielowi Grupy B. Łączna kwota należna do zapłaty przez Bianco SCSp na podstawie umowy poręczenia będzie w każdym czasie ograniczona, bez podwójnego liczenia, do łącznej kwoty nieprzekraczającej sumy: (i) wszelkich wpływów z Obligacji otrzymanych bezpośrednio lub pośrednio przez Bianco SCSp (ii) wszelkich wpływów z Obligacji otrzymanych przez którąkolwiek spółkę zależną Bianco SCSp (*filiales*, w rozumieniu art. 311 (2) luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 r. dotyczącej spółek handlowych, ze zm.) na podstawie umowy poręczenia, (iii) każdego długu Bianco SCSp podporządkowanego w prawie do spłaty (ustawowo bądź na mocy porozumienia co do pierwszeństwa zapłaty) w stosunku do wierzytelności Obligatariuszy i Administratora Zabezpieczeń na podstawie umowy poręczenia, oraz (iv) 95 procent funduszy własnych Bianco SCSp (*capitaux propres*, o których mowa w art. 34 luksemburskiej ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. dotyczącej rejestru handlu i spółek oraz rachunkowości i rocznych sprawozdań przedsiębiorstw, ze zm.), wykazanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu Bianco SCSp dostępnym na dzień płatności na podstawie umowy poręczenia

lub wykazanych w jego ostatnim rocznym sprawozdaniu dostępnym na dzień umowy poręczenia;

- (v) administrator zabezpieczeń: funkcję administratora zabezpieczeń pełni kancelaria prawnicza DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zabezpieczeń z dnia 14 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń;

(c) Hipoteki na Nieruchomości Emilii Plater

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenie z dnia 14 grudnia 2015 r. (Rep. Nr 11617/2015) sporządzone przed Małgorzatą Mirkowską-Potocką notariuszem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipotek o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
- (iii) wpis do ksiąg wieczystych: Hipoteki zostały ustanowione z dniem wpisu do ksiąg wieczystych (tj. 15 grudnia 2015 roku);
- (iv) obciążona nieruchomość: użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążonej Hipotekami jest Emilia Development sp. z o.o.;
- (v) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz z wszelkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) spłata zabezpieczonych wierzytelności z tytułu poręczenia ustanowionego na podstawie umowy poręczenia zawartej w dniu 14 grudnia 2015 roku pomiędzy Emilia Development sp. z o.o. a Administratorem Zabezpieczeń; tj. zobowiązań Emitenta do dokonania wszelkich płatności z tytułu Obligacji;
- (vi) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z Hipotek ustanowionych na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- (vii) administrator hipoteki: funkcję administratora hipoteki pełni kancelaria prawnicza DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej

87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora hipoteki z dnia 14 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Hipoteki;

(d) Hipoteki na Nieruchomości CH Towarowa

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenie z dnia 14 grudnia 2015 r. (Rep. Nr 11616/2015) sporządzone przed Małgorzatą Mirkowską-Potocką notariuszem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipotek o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego wraz z zobowiązaniem Właściciela Nieruchomości do przeniesienia Hipotek na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipoteki zabezpieczające Istniejące Zobowiązania (które zostaną spłacone przez emisję obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji lub z innych środków) z chwilą, gdy to opróżnione miejsce hipoteczne stanie się wolne;
- (iii) wpis do ksiąg wieczystych: Hipoteki zostały ustanowione z dniem wpisu do ksiąg wieczystych (tj. 15 grudnia 2015 roku);
- (iv) obciążone nieruchomości: użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążonych Hipotekami jest Fidelin Development sp. z o.o.;
- (v) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz z wszelkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) spłata zabezpieczonych wierzytelności z tytułu poręczenia ustanowionego na podstawie umowy poręczenia zawartej w dniu 14 grudnia 2015 roku pomiędzy Fidelin Development sp. z o.o. a Administratorem Zabezpieczeń; tj. zobowiązań Emitenta do dokonania wszelkich płatności z tytułu Obligacji;
- (vi) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z Hipotek ustanowionych na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- (vii) administrator hipoteki: funkcję administratora hipoteki pełni kancelaria prawnicza DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej

87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora hipoteki z dnia 14 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Hipoteki;

(e) Zastaw na Zbiorze

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowa z dnia 7 grudnia 2015 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
- (iii) przedmiot zabezpieczenia: istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;
- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowa ustanawiająca Zastaw na Zbiorze przewiduje zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Zbiorze oraz obciążania go prawami osób trzecich.
- (v) wpis do rejestru: zastaw rejestrowy został ustanowiony z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawu rejestrowego do rejestru zastawów (tj. 11 grudnia 2015 roku) pod numerem 2474680;
- (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;

(f) Zastawy na Udziałach w Emitencie

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich udziałach w Emitencie z dnia 7 grudnia 2015 r., zawarte pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy A a Administratorem Zastawu;
- (iii) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Administratora Zabezpieczeń wobec Poręczyciela A, wynikające z tytułu odpowiedniej umowy poręczenia wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;
- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emitencie, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Udziałach w Emitencie przewidują (i) zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Udziałach w Emitencie i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zobowiązanie zastawcy, że w każdym momencie okresu zabezpieczenia wszystkie udziały Emitenta (w tym nowo utworzone udziały) będą obciążone Zastawem na Udziałach.
- (v) wpis do rejestru: zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych do rejestru zastawów (tj. 11 grudnia 2015 roku) pod numerami 2474684, 2474689, 2474688 oraz 2474682;
- (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
- (g) Zastawy na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o.

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
- (ii) forma zabezpieczenia: (i) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., zawarta pomiędzy Griffin Topco II S.à r.l. a Administratorem Zastawu z dnia 7 grudnia 2015 r.; oraz (ii) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. z dnia 7 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Griffin Netherlands BV a Administratorem Zastawu;
- (iii) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Administratora Zabezpieczeń wobec odpowiednio Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Netherlands BV, wynikające z tytułu odpowiedniej umowy poręczenia wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;
- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. przewidują (i) zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zobowiązanie zastawcy, że w każdym momencie okresu zabezpieczenia wszystkie udziały Emilia Development Sp. z o.o. (w tym nowo utworzone udziały) będą obciążone Zastawem na Udziałach.
- (v) wpis do rejestru: zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych do rejestru zastawów (tj. 11 grudnia 2015 roku) pod numerami 2474681, 2474685, 2474683 oraz 2474679;
- (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o

ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;

- (h) Zastawy na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k.
- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
 - (ii) forma zabezpieczenia: (i) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich prawach komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 10 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Bianco SCSp a Administratorem Zastawu; oraz (ii) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich prawach komplementariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 10 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Fidelin Development Sp. z o.o. a Administratorem Zastawu;
 - (iii) przedmiot zabezpieczenia: (i) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem; oraz (ii) istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Administratora Zabezpieczeń wobec odpowiednio Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. oraz Fidelin Development Sp. z o.o., wynikające z tytułu odpowiedniej umowy poręczenia wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;
 - (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie umowy zastawów rejestrowych na wszystkich prawach komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. przewidują zakaz (i) rozporządzania przedmiotem Zastawu na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zmiany udziałów dotychczasowych wspólników w zyskach i stratach Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k.
 - (v) wpis do rejestru: zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawów rejestrowych do rejestru zastawów pod numerami 2475253, 2475254 oraz 2475252 (tj. 15 grudnia 2015 roku) oraz 2475332 (tj. 16 grudnia 2015 roku);

- (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
- (i) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji
 - (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
 - (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenia każdego z Poręczycieli oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu (w zależności od przypadku), sporządzone w formie aktów notarialnych;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie przy pomocy oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożonego zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego następuje z całego majątku, w szczególności z ruchomości oraz nieruchomości, bez żadnych ograniczeń w zakresie obowiązku spłaty zabezpieczonych wierzytelności, poprzez zaopatrzenie odpowiedniego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w klauzulę wykonalności zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego i nie wymaga poddawania go wycenieniu. Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji zostały złożone w dniu 14 grudnia 2015 r., a w przypadku Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji Bianco SCSp w dniu 15 grudnia 2015 r.
- (j) Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym
 - (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu, co stanowi 450.000.000 PLN;
 - (ii) forma zabezpieczenia: umowa z dnia 14 grudnia 2015 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
 - (iii) przedmiot zabezpieczenia: istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z

Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem;

- (iv) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie umowy zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowa ustanawiająca Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym przewiduje zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym oraz obciążania go prawami osób trzecich.
- (v) wpis do rejestru: zastaw rejestrowy został ustanowiony z dniem wpisu przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XI Wydział Gospodarczy – Rejestru Zastawów zastawu rejestrowego do rejestru zastawów (tj. 30 grudnia 2015 roku) pod numerem 2477638;
- (vi) administrator zastawu: funkcję administratora zastawu pełni mBank S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl) na podstawie umowy o ustanowienie administratora zastawu z dnia 7 grudnia 2015 roku zawartej pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu.

3.8.3 Ustanowienie oraz zwolnienie zabezpieczeń

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej wszystkie zabezpieczenia Obligacji wskazane w punkcie 3.8.2 Noty Informacyjnej zostały skutecznie ustanowione.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpił przypadek, o którym mowa w punkcie 2.4 Warunków Emisji powodujący możliwość zwolnienia określonych zabezpieczeń Obligacji.

3.9 **Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż cztery miesiące udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych proponowanych do nabycia**

Wartość zobowiązań zaciągniętych na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż cztery miesiące udostępnienie propozycji nabycia Obligacji wynosiła 147.436.784,37 PLN (słownie: sto czterdzieści siedem milionów czterysta trzydzieści sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery oraz 37/100 złote). Szacuje się, że

wartość zobowiązań do czasu całkowitego wykupu Obligacji będzie na poziomie zbliżonym do wartości niewykupionych Obligacji.

W okresie do całkowitego wykupu Obligacji, zobowiązania oraz wskaźniki zadłużenia Emitenta utrzymywane będą na poziomie, który umożliwił będzie terminową regulację zobowiązań.

3.10 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy. Emitent nie określił przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji.

3.11 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

3.12 Informacja o wycenie przedmiotu zastawu i hipoteki

Wyceny przedmiotu zabezpieczeń Obligacji stanowią załącznik 1 do niniejszej Noty Informacyjnej.

3.12.1 Wycena przedmiotu hipoteki

Emitent zlecił sporządzenie wycen Nieruchomości. Wyceny, stanowiące Załącznik 4 do Warunków Emisji zostały przygotowane przez Knight Frank sp. z o.o. ("**Rzecznawca I**"). Rzecznawca I spełnia wymagania określone w art. 30 ust. 1 ustawy o obligacjach, posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzecznawca I oświadczył, że w stosunku do Rzecznawcy I, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzecznawcę I do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.). Emitent do Dnia Wykupu będzie zobowiązany do przedstawiania zaktualizowanej wyceny każdej Nieruchomości przygotowanej przez Rzecznawcę w terminie do dnia 30 września każdego roku kalendarzowego poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

Zgodnie z wyceną Rzecznawcy I z dnia 19 listopada 2015 r., wartość Nieruchomości CH Towarowa wynosi 116.390.000 EUR.

Zgodnie z wyceną Rzecznawcy I z dnia 12 listopada 2015 r., wartość Nieruchomości Emilii Plater wynosi 32.570.000 EUR.

3.12.2 Wycena przedmiotu zastawu

- (a) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny. Wycena, stanowiąca Załącznik 5 do Warunków Emisji została przygotowana przez Value Advisors sp. z o.o. ("**Rzecznawca II**"). Rzecznawca II spełnia wymagania określone w art. 30 ust. 1 ustawy o obligacjach, posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzecznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzecznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzecznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

Zgodnie z wyceną Rzecznawcy II z dnia 31 października 2015 r., wartość rzeczy ruchomych i praw Emitenta wynosi 10 PLN.

- (b) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawu rejestrowego na udziałach w Emitencie. Wycena, stanowiąca Załącznik 8 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzecznawcę II.

Zgodnie z wyceną Rzecznawcy II z dnia 31 października 2015 r., wartość udziałów Emitenta wynosi 0 PLN.

- (c) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. Wycena, stanowiąca Załącznik 6 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzecznawcę II.

Zgodnie z wyceną Rzecznawcy II z dnia 30 listopada 2015 r., wartość udziałów Emilia Development Sp. z o.o. wynosi 38.367.850,50 PLN.

- (d) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawów rejestrowych na wszystkich prawach komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. Wycena, stanowiąca Załącznik 7 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzecznawcę II.

Zgodnie z wyceną Rzecznawcy II z dnia 30 listopada 2015 r. oraz informacją dodatkową do wyceny z dnia 7 grudnia 2015 r., wartość praw komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. wynosi 221.044.127,52 PLN.

- (e) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i

roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym. Wycena, stanowiąca Załącznik 10 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Emitent będzie zobowiązany do przedstawienia zaktualizowanej wyceny Rachunku Zastrzeżonego przygotowanej przez Rzeczoznawcę w terminie 30 dni od dnia wpłaty Kwoty Depozytu na Rachunek Zastrzeżony poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy II z dnia 16 grudnia 2015 r., wartość obecnych i przyszłych praw, wierzytelności i roszczeń Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związanych z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczących środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym wynosi 1 PLN.

3.13 Liczba głosów na walnym zgromadzeniu, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje.

3.14 Ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje.

3.15 Liczba akcji przypadających na jedną obligację - w przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

3.16 Cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia - w przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

3.17 Terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia akcji - w przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami z prawem pierwszeństwa.

4. **ZAŁĄCZNIKI**

Do niniejszej Noty Informacyjnej zostały dołączone następujące Załączniki:

1. Wyceny przedmiotów zabezpieczeń Obligacji,
2. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta (Rejestr Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego),
3. Tekst jednolity Umowy Spółki Emitenta,
4. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji instrumentów dłużnych objętych niniejszą Notą Informacyjną,
5. Warunki Emisji Obligacji serii 2A wraz z załącznikami,
6. Definicje i objaśnienia skrótów.

ZAŁĄCZNIK 1
WYCENY PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI

Wyciąg z raportu

Wyciąg z raportu stanowi jego integralną część i nie powinien być czytany osobno lecz w połączeniu z raportem, zawartymi w nim załoženiami, kawiatai oraz podstawami wyceny.

Adres	ul. Towarowa 22, Warszawa, Polska
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na zachód od centrum miasta w kwartale ulic: Pańska, Towarowa oraz Miedziana.
Opis	Nieruchomość gruntowa obejmująca działki ewidencyjne nr 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 16/1, 16/2, 16/3 and 16/4, obręb 6-01-07 o powierzchni 64.778 m². Działki gruntu zabudowane są galerią handlową Centrum Jupiter, zabudową towarzyszącą, dwoma parkingami naziemnymi, stacją paliw, byłymi budynkami wydawnictwa – Dom Słowa Polskiego oraz garażami.
Stan prawny	Zgodnie z informacją ujawnioną w księgach wieczystych nr WA4M/00347185/9, WA4M/00386387/0, WA4M/00390231/3, WA4M/00441922/7, WA4M/00441923/4, WA4M/00227454/9, WA4M/00192534/9, WA4M/00192535/6, WA4M/00192537/0, WA4M/00444300/2, WA4M/00444301/9 oraz WA4M/00345613/5 właścicielem działek ewidencyjnych nr 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 16/1, 16/2, 16/3 oraz 16/4 jest Skarb Państwa a użytkownikiem wieczystym Fidelin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r.
Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Na obszarze wycenianej nieruchomości nie ma obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętego Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. ze zmianami, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami: • C/UH>30 przeznaczonym pod zabudowę wielofunkcyjną z dopuszczeniem usług handlu o powierzchni przekraczającej 2.000 m² o wysokości zabudowy przekraczającej 30m; • C.>30 przeznaczonym pod zabudowę wielofunkcyjną o wysokości powyżej 30m. Na części przedmiotowej nieruchomości (działki nr. 11/5, 11/6, 14/13, 11/3, 11/4, 14/12, 14/15 oraz częściowo 9/1, 10/1, 10/2, 14/14) obowiązuje decyzja o warunkach zabudowy na budowę zespołu budynków mieszkalnych z towarzyszącym programem funkcji handlowych (o powierzchni sprzedaży handlu 1.950 m², hotelem wraz z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą podziemną).
Założenia	• Przedmiotowa nieruchomość charakteryzuje się bardzo dobrą lokalizacją w granicach Centralnego Obszaru Biznesu oraz bliskością do stacji metra Rondo Daszyńskiego;

- Przemiotowa nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp oraz ekspozycję;
- Na części przedmiotowej nieruchomości obowiązuje decyzja o warunkach zabudowy polegająca na budowie zespołu budynków biurowo – mieszkalnych z towarzyszącym programem funkcji handlowych (o powierzchni sprzedaży handle 1.950 m²), hotelem wraz z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą.

Data wyceny | 2 października 2015r.

Wartość rynkowa | 116.390.000 EUR

Autorzy raportu



Monika Dębska, FRICS, MRTPI, RICS Registered Valuer
Rzeczoznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe MGPIB nr 250



Grzegorz Chmielak, MRICS, Hyp Zert, RICS Registered Valuer
Rzeczoznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe UMiRM nr 3064



Sylwia Zychewicz
Rzeczoznawca Majątkowy – uprawnienia zawodowe MI nr 4996

Wyciąg z raportu

Wyciąg z raportu stanowi jego integralną część i nie powinien być czytany osobno lecz w połączeniu z raportem, zawartymi w nim założeniami, kawiatami oraz podstawami wyceny.

Adres	ul. Emilii Plater 51, Warszawa, Polska
Lokalizacja	Nieruchomość znajduje się w centrum Warszawy, przy ul. Emilii Plater, w bliskiej odległości od Pałacu Kultury i Nauki oraz skrzyżowania ulic Emilii Plater i Świętokrzyskiej.
Opis	Nieruchomość gruntowa obejmująca działkę ewidencyjną nr 13 o powierzchni 1.827 m ² , zabudowana budynkiem dwupiętrowym.
Powierzchnie planowanej zabudowy	Zgodnie z otrzymanymi dokumentami i informacjami rozumiemy, że istniejąca zabudowa przeznaczona jest do rozbiórki a pozwolenie na nią zostało już wydane. Na przedmiotowej działce planowana jest budowa budynku biurowo-usługowego. Na podstawie wstępnej koncepcji architektoniczno-konstrukcyjnej przygotowanej przez biuro projektowe Kuryłowicz & Associates, sporządzone zostało poniższe zestawienie powierzchni najmu. Całkowita powierzchnia najmu wynosi 47.339,02 m² i obejmuje: • powierzchnię biurową: 46,995.80 m²; • powierzchnię usługową: 343.22 m²; • dodatkowo zaplanowanych zostało 150 miejsc na parkingu podziemnym.
Stan prawny	Zgodnie z informacją ujawnioną w ksiedze wieczystej nr WA4M/00096967/0 właścicielem działki ewidencyjnej nr 13 jest Skarb Państwa a użytkownikiem wieczystym Emir 76 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie. Działka jest w użytkowaniu wieczystym do dnia 5 grudnia 2089 r.
Najemcy	Zgodnie z informacjami otrzymanymi od Klienta rozumiemy, że nie zostały podpisane żadne umowy najmu dotyczące planowanego budynku.
Przeznaczenie wycenianej nieruchomości	Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, przyjętego Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem C.>30 przeznaczonym pod zabudowę wielofunkcyjną o wysokości powyżej 30m.
Założenia	• Przedmiotową nieruchomość stanowi zabudowana działka gruntu, na której planowana jest budowa budynku biurowego z usługami oraz garażem podziemnym. Znajduje się ona przy ul. Emilii Plater, w centrum Warszawy, na terenie Centralnego Obszaru Biznesu. • Działka charakteryzuje się pierwszorzadną lokalizacją, bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną a także widocznością; • Działka o regularnym kształcie; • Działka położona jest na terenie zabudowy wielofunkcyjnej (administracja publiczna, usługi finansowe, kulturalne, turystyczne, handlowe) oraz zabudowy mieszkaniowej o wysokości powyżej 30m;

- Dla nieruchomości wydano warunki zabudowy, nie zostało wydane pozwolenie na budowę;
- Inwestycja znajduje się na wstępnym etapie, prace budowlane jeszcze się nie rozpoczęły;
- Pozwolenie na rozbiórkę istniejącej zabudowy zostało wydane 26 czerwca 2015 r.;
- Brak podpisanych umów najmu;
- Brak wystarczającej liczby transakcji działkami podobnymi przeznaczonymi pod zabudowę komercyjną w centrum Warszawy nie pozwolił na zastosowanie metody porównawczej wyceny;
- 18.4% niewynajętej powierzchni biurowej w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie (ok. 214.000 m²);
- Nowa powierzchnia biurowa będąca w przygotowaniu.

Data wyceny	7 października 2015 r.
Czynsz rynkowy	12.931.637 EUR
Wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu ukończenia inwestycji i oddania budynku do użytkowania	196.060.000 EUR
Wartość gruntu	32.570.000 EUR
Analiza ryzyka	Zastosowana rezydualna metoda wyceny jest wysoce wrażliwa w stosunku do przyjmowanych założeń.
Autorzy raportu	 Grzegorz Chmielak, MRICS, Hyp Zert, RICS Registered Valuer Rzecznik Majątkowy – uprawnienia zawodowe UMiRM nr 3064  Justyna Ochnik- Kalinowska Rzecznik Majątkowy – uprawnienia zawodowe UMiRM nr 4096

OSZACOWANIE WARTOŚCI

zbioru rzeczy ruchomych należących do Batrat Sp. z o.o. (dalej „Spółka”)
na dzień 31.10.2015 r.

PODSUMOWANIE:

Zgodnie z informacją dostarczoną przez Spółkę wartość zbioru rzeczy ruchomych posiadanych przez Batrat Sp. z o.o. na dzień 31.10.2015 r. wynosi 10 zł (słownie: dziesięć złotych). Wartość zbioru została oszacowana przez Spółkę.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA:

Zbiór rzeczy ruchomych Spółki obejmuje:

	Wartość
Segregator wraz z dokumentami korporacyjnymi	10,00 zł
Wartość zbioru rzeczy ruchomych	10,00 zł

Wycena została przygotowana w celu ustanowienia zastawu na zbiorze rzeczy ruchomych.

Katarzyna Osowska

Członek Zarządu

Warszawa, 2 grudnia 2015 r.

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-82, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-00 REGON 141697836, KRS 0000322991

**WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ
UDZIAŁÓW SPÓŁKI
BATRAT SP. Z O.O.
na dzień 31.10.2015 r.**

Value
Advisors
Sp. z o.o.

2 grudnia 2015 r.

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE.....	3
CZĘŚĆ OGÓLNA	4
INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU	5
DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ	6
WYBÓR METODY WYCENY	7
ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY	9
TERMINOLOGIA	9
WYCENA	10
KLAUZULE I OGRANICZENIA	11

PODSUMOWANIE

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości godziwej udziałów spółki Batrat Sp. z o.o., która została sporządzona na dzień 31.10.2015 r. (dalej zwany „Dniem Wyceny”) w związku z planowanym ustanowieniem na nich zastawu rejestrowego.

W tabeli przedstawiono podsumowanie wyceny wartości godziwej udziałów Spółki na Dzień Wyceny. Za wartość godziwą przyjmuje się szacunek wartości rynkowej składnika majątku. Według definicji wartości godziwej znajdującej się w Art. 28 ustęp 6 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 330):

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

W tabeli przedstawiono podsumowanie wyceny wartości udziałów Spółki.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ I WSKAZANIA WYCENY	
Spółka	Batrat Sp. z o.o.
Cel wyceny	Planowany zastaw na udziałach spółki
Dzień Wyceny	31.10.2015 r.
Metoda Wyceny	WAN
WYCENA SPÓŁKI	0,00 PLN
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ/AKCJĘ	0,00000000 PLN
Liczba udziałów/akcji będących przedmiotem zastawu	100
WYCENA UDZIAŁÓW/AKCJI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM SPRZEDAŻY	0,00 PLN

Katarzyna Osowska
Katarzyna Osowska
Członek Zarządu

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-80, REGON 141697836, KRS 0000322991

CZĘŚĆ OGÓLNA

ZLECENIODAWCA

Niniejszy raport został sporządzony według stanu na dzień 31.10.2015 r. na podstawie *Umowy* zawartej pomiędzy Batrat Sp. z o.o. a Value Advisors Sp. z o.o. w dniu 24.11.2015 r. (zwanej dalej „Umową”).

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości udziałów Batrat Sp. z o.o. na Dzień Wyceny, tj. na 31.10.2015 r. sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki. Została ona przygotowana w związku z planowanym ustanowieniem zastawu na udziałach Spółki w związku z emisją papierów dłużnych przez Spółkę. Wycena nie uwzględnia skutków emisji dokonanej przez Spółkę.

CEL WYCENY I DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest 100 udziałów, stanowiących 100% wszystkich wyemitowanych udziałów (dalej łącznie „Udziały”) Batrat Sp. z o.o. na Dzień Wyceny. Wycena została sporządzona przy założeniu, że Spółka jest w stanie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości zgodnie z oświadczeniem kierownictwa jednostki z dnia 2.12.2015 r.

PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE

Wycena została sporządzona w oparciu o metodologię wyceny opisaną w dalszej części raportu. Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody aktywów netto. Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA.

ŹRÓDŁA INFORMACJI

Wycena Spółki została przeprowadzona w oparciu o informacje i dokumenty przedstawione przez Zarząd Spółki, w tym w szczególności na podstawie danych finansowych Spółki za okres od 01.01.2015 r. do 31.10.2015 r. oraz od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

W poniższej tabeli przedstawiono dokumenty i informacje, na podstawie których sporządzono wycenę.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Ostatnie dostępne sprawozdania finansowe: roczne oraz śródroczne lub F-01	Sprawozdanie finansowe za 2014 r., Bilans i RZiS na 31.10.2015 r.
Opinia i raport biegłego rewidenta z badania ostatniego rocznego sprawozdania finansowego	brak
Uchwała o zatwierdzeniu ostatniego rocznego sprawozdania finansowego oraz o przeznaczeniu wyniku finansowego	Uchwała z dn. 30.06.2015 r.
Odpis z KRS	KRS z dn. 24.11.2015 r.
Inne dokumenty	Umowa Spółki z dn. 04.02.2013 r., Umowa emisyjna z dn. 23.11.2015 r.

INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane wycenianej Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Spółka	Batrat Sp. z o.o.
Forma prawna	Sp. z o.o.
Numer KRS	0000465667
REGON	146723030
NIP	1182092533
Kapitał zakładowy	5 000 zł
Liczba udziałów/akcji	100
Data powstania Spółki	04.02.2013 r.
Sposób powstania Spółki	Zawiązanie
Data rejestracji Spółki w KRS	12.06.2013 r.
Podstawowy przedmiot działalności Spółki	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ

Według sprawozdań finansowych za 2014 r. i na 31.10.2015 r. spółka nie prowadziła działalności operacyjnej i nie generowała przychodów operacyjnych.

Zakres działalności Spółki wg KRS to :

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków;
- Roboty budowlane specjalistyczne;
- Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- Działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem;
- Działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne;
- Reklama, badanie rynku i opinii publicznej.

(Źródło: KRS)

WYBÓR METODY WYCENY

Wyboru metody wyceny Spółki dokonano na podstawie wytycznych zawartych w poniższej tabeli.

Dostępne są dane finansowe umożliwiające wiarygodne oszacowanie kapitałów własnych	TAK
Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za jeden pełny rok obrotowy	TAK
Spółka przedstawiła plany finansowe, które pozwalają na ustalenie wiarygodnych przepływów pieniężnych na okres co najmniej 3 kolejnych lat, uwiarygodnione odpowiednimi oświadczeniami zarządu Spółki	NIE
Spółka przedstawiła dane potwierdzające, że posiada niezbędne środki oraz majątek do prowadzenia działalności i wykonania planów finansowych	NIE
Spółka posiada istotny majątek o charakterze materialnym lub prowadzi działalność operacyjną o niewielkiej skali, lub powstała w wyniku wniesienia aportu, lub środków pieniężnych w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy przed datą wyceny, lub wyceniane są świadectwa użytkowe	TAK
Dostępna jest szczegółowa wycena przynajmniej jednego składnika majątku, a jego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej	NIE
Spółka powstała w wyniku zmiany formy prawnej (przekształcenia) lub połączenia innych jednostek gospodarczych oraz dostępne są wiarygodne dane historyczne spółki przekształcanej za okres co najmniej jednego roku, jak też zakłada się, że działalność będzie kontynuowana w podobnym segmencie działalności	NIE
Można wskazać co najmniej 3 emitentów o podobnym profilu i zakresie działalności, których akcje notowane są na aktywnym rynku publicznym	NIE
Dostępne są porównywalne dane zarówno dla spółek publicznych jak też Spółki wycenianej	NIE

WYBÓR METODY WYCENY SPÓŁKI	
SUGEROWANA METODA WYCENY	WAN
WYBRANA METODA WYCENY	WAN

Odstąpiono od zastosowania:

- metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych – nie dysponujemy prognozami finansowymi Spółki oraz nie mamy szczegółowej wiedzy na temat planowanej działalności operacyjnej;
- metody porównań rynkowych – Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej, nie ma możliwości zastosowania tej metody ze względu na brak spółek porównywalnych.

Wyceniający nie otrzymał informacji o ewentualnym nieujęciu jakichkolwiek składników aktywów ani zobowiązań w przekazanym bilansie ani też nie ma wiedzy, by ujęte składniki aktywów lub zobowiązań posiadały wartość godziwą, która odbiegałaby od wartości księgowej.

W związku z powyższym Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody aktywów netto (w skrócie: WAN).

Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA. Szczegóły zastosowanej metodologii wyceny zostały zawarte w niniejszym dokumencie.

Metoda wartości aktywów netto (dalej zwana „WAN”) jest metodą księgową wyceny wartości Spółki. Zgodnie z klasyfikacją metod wyceny należy ona do grupy metod majątkowych. Podstawę oszacowania wartości aktywów netto Spółki stanowi bilans przedsiębiorstwa sporządzony na Dzień Wyceny lub na wcześniejszy dzień zbliżony do Dnia Wyceny. Wartość aktywów netto Spółki jest równa różnicy pomiędzy wartością bilansową aktywów ogółem a wartością bilansową zobowiązań ogółem, odpowiada więc wartości bilansowej kapitałów własnych.

Wycenę Spółki określono w oparciu o metodę wartości aktywów netto w wysokości kapitałów własnych Spółki według ostatnich dostępnych danych finansowych.

ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY

Założenia przyjęte do wyceny zostały ustalone na podstawie metodologii uzgodnionej ze Spółką oraz Oświadczenia Zarządu Spółki z dnia 02.12.2015 r. z uwzględnieniem uproszczeń i założeń jak niżej:

1. Wycena bazuje na ostatnim dostępnym sprawozdaniu finansowym i określonych w nich kapitałach własnych.
2. Zakłada się, że sprawozdanie stanowiące podstawę kalkulacji jest wolne od istotnych błędów, tzn. że ewentualnie omyłki i/lub błędy, które w nim występują, nie są istotne. Błędy uznaje się za istotne bez względu na ich rozmiar, jeżeli pominięcie lub nieprawidłowe ujęcie informacji księgowej powoduje, że w świetle zaistniałych okoliczności zainteresowana strona, w tym odbiorca informacji finansowej, podjąłby/podjęłaby inną decyzję.
3. Nie podlegały analizie poszczególne pozycje bilansu i rachunku zysków i strat Spółki wycenianej.
4. Nie podlegały analizie: założenia przyjęte przez Spółkę lub inne niezależne podmioty, których wyceny zostały przedstawione podmiotowi sporządzającemu raport o wartości godziwej udziałów Spółki.
5. Nie weryfikowano praw własności Spółki do poszczególnych aktywów lub kompletności zobowiązań, założono, że ostatnie sprawozdanie finansowe i przekazane informacje w najlepszym stopniu odzwierciedlają stan posiadania Spółki na Dzień Wyceny.

TERMINOLOGIA

Na potrzeby niniejszego raportu stosuje się terminologię, której nadaje się następujące znaczenie:

Aktywa Netto – różnica pomiędzy sumą aktywów a sumą pasywów z wyłączeniem pozycji kapitału własnego, odpowiadająca wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem spółki, wyszczególnionym w tabeli zawierającej dokumenty źródłowe w części CZĘŚĆ OGÓLNA.

Wycena Spółki – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki.

WYCENA

Wartość majątku Spółki została określona przy wykorzystaniu metody aktywów netto na podstawie danych finansowych za okres od 01.01.2015 r. do 31.10.2015 r. tj. 10 miesięcy 2015 r.

Składniki majątku Spółki stanowiły:

- Należności krótkoterminowe - 3.138,05 zł
- Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne – 10.404,77 zł

Finansowanie odbywa się kapitałem obcym – Spółka wykazuje w bilansie saldo zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych w wysokości 17.091,88 zł oraz zobowiązania krótkoterminowe w wysokości 2.764,40 zł.

Kapitał spółki jest ujemny. Pomimo to spółka deklaruje kontynuację działalności.

W tabeli przedstawiono szacowaną wycenę wartości Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
AKTYWA NETTO	-6 313,46 zł
Liczba udziałów/akcji	100
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ/AKCJĘ	0,00000000 zł
Liczba udziałów/akcji będących przedmiotem zastawu	100
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ/AKCJĘ	0,00 zł

Katarzyna Osowska

[Podpis]
Ciepła Zarząd

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-80, REGON 141597836, KRS 0000322991

hp

KLAUZULE I OGRANICZENIA

Wycenę wartości godziwej udziałów Spółki sporządzono na podstawie dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy. Weryfikacja prawidłowości, rzetelności i poprawności sprawozdań finansowych i innych danych nie stanowiła przedmiotu Umowy i nie jest obejmowana niniejszym raportem. Nie ponosimy żadnej odpowiedzialności za przekazane nam dane i informacje, za które odpowiedzialność ponosi Spółka. Założyliśmy, że wszelkie otrzymane informacje odzwierciedlają najlepszą wiedzę co do kondycji finansowej i wartości Spółki. Równolegle należy pamiętać, że niniejsza wycena opiera się o powszechnie przyjęte zasady wyceny i jej wskazania stanowią estymację wartości przy zastosowaniu określonej procedury.

Wycena nie obejmuje potencjalnych skutków działań podejmowanych przez Spółkę po Dniu Wyceny oraz ewentualnych planów operacyjnych w przyszłości. Wycena została sporządzona wyłącznie w oparciu o informacje odnośnie stanu posiadania Spółki na Dzień Wyceny.

Nie stanowiła przedmiotu zlecenia analiza skutków planowanej emisji obligacji przez Spółkę dla jej wartości według stanu na Dzień Wyceny. Spółka nie wykazuje w księgach zobowiązania z tytułu emisji obligacji.

**WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ
UDZIAŁÓW SPÓŁKI
EMILIA DEVELOPMENT
SP. Z O.O.
(wcześniej Emir 76 Sp.z o.o.)
na dzień 30.11.2015 r.**

Value
Advisors
Sp. z o.o.

2 grudnia 2015 r.

Odebrano,
M. Dobryński
15.12.2015

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE.....	3
CZĘŚĆ OGÓLNA	4
INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU.....	5
DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ	6
WYBÓR METODY WYCENY	7
ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY	10
TERMINOLOGIA	12
WYCENA.....	13
KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	15

PODSUMOWANIE

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości godziwej udziałów spółki Emilia Development Sp. z o.o., która została sporządzona na dzień 30.11.2015 r. (dalej zwany „Dniem Wyceny”) w związku z planowanym ustanowieniem na nich zastawu rejestrowego.

W tabeli poniżej przedstawiono podsumowanie wyceny wartości godziwej udziałów Spółki. Za wartość godziwą przyjmuje się szacunek wartości rynkowej składnika majątku. Według definicji wartości godziwej znajdującej się w Art. 28 ustęp 6 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 300, z późniejszymi zmianami):

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

W tabeli przedstawiono podsumowanie wyceny wartości udziałów Spółki.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ I WSKAZANIA WYCENY	
Spółka	Emilia Development Sp. z o.o. (wcześniej Emir 76 Sp. z o.o.)
Cel wyceny	Planowany zastaw na udziałach spółki
Dzień Wyceny	30.11.2015 r.
Metoda Wyceny	SWAN
WYCENA SPÓŁKI	38 367 850,50 PLN
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ/AKCJĘ	191 839,25248950 PLN
Liczba udziałów/akcji będących przedmiotem zastawu	200
WYCENA UDZIAŁÓW/AKCJI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM SPRZEDAŻY	38 367 850,50 PLN

CZĘŚĆ OGÓLNA

ZLECENIODAWCA

Niniejszy raport został sporządzony według stanu na dzień 30.11.2015 r. na podstawie *Umowy* zawartej pomiędzy Emilia Development Sp. z o.o. a Value Advisors Sp. z o.o. w dniu 24.11.2015 r. (zwanej dalej „Umową”).

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości udziałów Emilia Development Sp. z o.o. na Dzień Wyceny, tj. na 30.11.2015 r. sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki. Została ona przygotowana w związku z planowanym ustanowieniem zastawu na udziałach Spółki w związku z emisją papierów dłużnych przez inny podmiot. Wycena nie uwzględnia ewentualnych skutków tej emisji dla Emilii Development Sp. z o.o.

CEL WYCENY I DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest 200 udziałów, stanowiących 100% wszystkich wyemitowanych udziałów (dalej łącznie „Udziały”) Emilia Development Sp. z o.o. na Dzień Wyceny. Wycena została sporządzona przy założeniu, że Spółka jest w stanie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości zgodnie z oświadczeniem kierownictwa jednostki z dnia 2.12.2015 r.

PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE

Wycena została sporządzona w oparciu o metodologię wyceny opisaną w dalszej części raportu. Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto. Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA.

ŹRÓDŁA INFORMACJI

Wycena Spółki została przeprowadzona w oparciu o informacje i dokumenty przedstawione przez Zarząd Spółki, w tym w szczególności na podstawie danych finansowych Spółki za okres od 4.08.2014 r. do 31.10.2015 r., rachunku zysków i strat za listopad 2015 r., udostępnionego operatu szacunkowego oraz innych informacji.

W poniższej tabeli przedstawiono dokumenty i informacje, na podstawie których sporządzono wycenę.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Ostatnie dostępne sprawozdania finansowe: roczne oraz śródroczne lub F-01	Bilans oraz rachunek zysków i strat za okres 4.08.2014-31.10.2015, Oszacowany rachunek zysków i strat za listopad 2015 r.
Uchwała o zatwierdzeniu ostatniego rocznego sprawozdania finansowego oraz o przeznaczeniu wyniku finansowego	brak
Odpis z KRS	KRS z dn. 24.11.2015 r.
Inne dokumenty	Umowa Spółki z dn. 4.08.2014 r. oraz 30.10.2015 r., Operat z dn. 07.10.2015 r.; Umowa podnajmu z 15.09.2015 r.; Umowa potrącenia z 30.10.2015 r.

INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane wycenianej Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Spółka*	Emilia Development Sp. z o.o. (wcześniej Emir 76 Sp. z o.o.)
Forma prawna	Sp. z o.o.
Numer KRS	0000518925
REGON	147347072
NIP	7010434465
Kapitał zakładowy	10 000 zł
Liczba udziałów/akcji	200
Data powstania Spółki	04.08.2014 r.
Sposób powstania Spółki	Zawiązanie
Data rejestracji Spółki w KRS	04.08.2014 r.
Podstawowy przedmiot działalności Spółki	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

* W dniu 30.10.2015 zostały podjęte uchwały o podwyższeniu kapitału Spółki oraz zmianie nazwy Spółki z Emir 76 Sp. z o.o. na Emilia Development Sp. z o.o. Zostały one zarejestrowane w KRS w dniu 23.11.2015 r. i uwzględnione w wycenie.

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ

Spółka obecnie uzyskuje przychody z tytułu dysponowania nieruchomością.

Intencją Spółki, zgodnie z informacjami zapisanymi również w operacie szacunkowym jest wyburzenie obecnej nieruchomości i budowa biurowca na sprzedaż.

Zakres działalności Spółki wg KRS to :

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
- Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi
- Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi
- Działalność usługowa w zakresie informacji
- Działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem
- Wynajem i dzierżawa
- Pozostała indywidualna działalność usługowa
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

(Źródło: KRS)

WYBÓR METODY WYCENY

Wyboru metody wyceny Spółki dokonano na podstawie wytycznych zawartych w poniższej tabeli.

Dostępne są dane finansowe umożliwiające wiarygodne oszacowanie kapitałów własnych	TAK
Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za jeden pełny rok obrotowy	NIE
Spółka przedstawiła plany finansowe, które pozwalają na ustalenie wiarygodnych przepływów pieniężnych na okres co najmniej 3 kolejnych lat, uwiarygodnione odpowiednimi oświadczeniami zarządu Spółki	NIE
Spółka przedstawiła dane potwierdzające, że posiada niezbędne środki oraz majątek do prowadzenia działalności i wykonania planów finansowych	NIE
Spółka posiada istotny majątek o charakterze materialnym lub prowadzi działalność operacyjną o niewielkiej skali, lub powstała w wyniku wniesienia aportu, lub środków pieniężnych w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy przed datą wyceny, lub wyceniane są świadectwa użytkowe	TAK
Dostępna jest szczegółowa wycena przynajmniej jednego składnika majątku, a jego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej	TAK
Spółka powstała w wyniku zmiany formy prawnej (przekształcenia) lub połączenia innych jednostek gospodarczych oraz dostępne są wiarygodne dane historyczne spółki przekształcanej za okres co najmniej jednego roku, jak też zakłada się, że działalność będzie kontynuowana w podobnym segmencie działalności	NIE
Można wskazać co najmniej 3 emitentów o podobnym profilu i zakresie działalności, których akcje notowane są na aktywnym rynku publicznym	NIE
Dostępne są porównywalne dane zarówno dla spółek publicznych jak też Spółki wycenianej	NIE

WYBÓR METODY WYCENY SPÓŁKI	
SUGEROWANA METODA WYCENY	SWAN
WYBRANA METODA WYCENY	SWAN

Odstąpiono od zastosowania:

- metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych – nie otrzymaliśmy prognoz finansowych Spółki oraz szczegółowej wiedzy na ich temat;
- metody porównań rynkowych – główna wartość Spółki wynika z posiadanego majątku trwałego, trudno jest znaleźć jednostki do porównań, których działalność, struktura i skala działalności byłyby porównywalne;
- metody aktywów netto – wartość aktywów netto nie odzwierciedla wartości godziwej, gdyż spółka posiada majątek - nieruchomości, którego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej a która jest wyceniona w księgach w wartości historycznej.

W związku z powyższym Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto (w skrócie: SWAN).

Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA. Szczegóły zastosowanej metodologii wyceny zostały zawarte w niniejszym dokumencie.

Metoda skorygowanej wartości aktywów netto (dalej zwana „SWAN”) jest metodą księgową wyceny wartości Spółki. Zgodnie z klasyfikacją metod wyceny należy ona do grupy metod majątkowych. Podstawę oszacowania skorygowanej wartości aktywów netto Spółki stanowi bilans przedsiębiorstwa sporządzony na Dzień Wyceny lub na inny dzień poprzedzający Dzień Wyceny, na który dostępne jest sprawozdanie finansowe wycenianej Spółki z uwzględnieniem informacji o różnicach między wartością godziwą a księgową pozycji bilansowych. Metoda skorygowanych aktywów netto polega więc na przeszacowaniu wartości bilansowej aktywów i pasywów Spółki do wartości godziwej. Wartość skorygowanych aktywów netto Spółki jest równa różnicy pomiędzy wartością bilansową aktywów ogółem a wartością bilansową zobowiązań ogółem według sprawozdania finansowego (odpowiada więc wartości bilansowej kapitałów własnych) skorygowanej o różnice występujące pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą poszczególnych aktywów i pasywów.

Wycena przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto należy do metod bazujących na podejściu majątkowym. Technika ta bazuje na określaniu wartości godziwej poszczególnych składników majątku przedsiębiorstwa. Jej idea polega na zsumowaniu godziwej wartości aktywów wycenionego podmiotu, a następnie odjęciu od tak obliczonej sumy godziwej wartości pasywów obcych. W metodzie tej przyjmuje się założenie, że wartością przedsiębiorstwa jest przede wszystkim jego majątek. Pomija się w rozważaniach organizację przedsiębiorstwa, jego sprawność i efektywność, o ile nie są pośrednio uwzględnione w szacunkach wartości godziwych poszczególnych składników majątku wycenianego podmiotu.

Wycena przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto polega na ustaleniu na podstawie aktualnych zapisów w księgach rachunkowych (bilansie) wartości aktywów wycenianego przedsiębiorstwa i ich zweryfikowaniu o składniki majątkowe wymagające korekty ich wartości, a następnie pomniejszeniu tak skalkulowanych aktywów o wielkość kapitałów obcych zaangażowanych w finansowanie działalności firmy, również uprzednio skorygowanych.

Kluczową rolę w tej wycenie odgrywa prawidłowe przeprowadzenie korekt wartości poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów obcych. Korekty dokonuje się w szczególności w oparciu o:

- informacje o pozycjach niewycenionych w sprawozdaniu finansowym, których wartość została przedstawiona przez Spółkę,

- opinie i opracowania niezależnych ekspertów dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów spółek,
- informacje rynkowe dotyczące w szczególności papierów wartościowych notowanych na aktywnym rynku.

Formuła wyceny przedsiębiorstwa metodą skorygowanej wartości aktywów netto przedstawia się następująco:

$$Wp = (Am \pm Ka) - (Ko \pm Kko)$$

Gdzie:

Wp – wartość przedsiębiorstwa

Am – wartość aktywów ogółem

Ka – korekta wartości bilansowej aktywów do wartości godziwej

Ko – wielkość kapitałów obcych

Kko – korekta wartości kapitałów obcych do wartości godziwej

Można odstąpić od dokonywania korekt jak wyżej, jeśli nie uzyskano informacji o różnicach między wartością godziwą a wartością księgową lub danych umożliwiających określenie tych różnic.

ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY

Założenia przyjęte do wyceny zostały ustalone na podstawie metodologii uzgodnionej ze Spółką oraz Oświadczenia Zarządu z dnia 2.12.2015 r. z uwzględnieniem uproszczeń i założeń jak niżej:

1. Wycena bazuje na ostatnim dostępnym sprawozdaniu finansowym (rozumiane jako bilans oraz rachunek zysków i strat za okres od 4.08.2014 r. do 31.10.2015 r. oraz szacunku rachunku zysków i strat za listopad 2015 r.) i określonych w nich kapitałach własnych.
2. Zakłada się, że sprawozdanie stanowiące podstawę kalkulacji jest wolne od istotnych błędów, tzn. że ewentualnie omyłki i/lub błędy, które w nim występują, nie są istotne. Błędy uznaje się za istotne bez względu na ich rozmiar, jeżeli pominięcie lub nieprawidłowe ujęcie informacji księgowej powoduje, że w świetle zaistniałych okoliczności zainteresowana strona, w tym odbiorca informacji finansowej, podjąłby/podjęłaby inną decyzję.
3. Nie podlegały analizie poszczególne pozycje bilansu i rachunku zysków i strat Spółki wycenianej.
4. Jeśli Spółka przedstawi wycenę dokonaną przez podmiot zewnętrzny i oświadczenie Zlecającego, w przypadku różnic między dwoma wskazaniem przyjmuje się wartość datowaną na późniejszą datę lub potwierdzoną przez Spółkę.
5. Nie podlegały analizie: założenia przyjęte przez Spółkę lub inne niezależne podmioty, których wyceny zostały przedstawione podmiotowi sporządzającemu raport o wartości godziwej udziałów Spółki.
6. Nie weryfikowano praw własności Spółki do poszczególnych aktywów lub zobowiązań, założono, że ostatnie sprawozdanie finansowe i przekazane informacje w najlepszym stopniu odzwierciedlają stan posiadania Spółki.
7. Spółka jest podatnikiem podatku dochodowego, w związku z tym w wycenie uwzględnia się efekt podatkowy dokonanych korekt wartości aktywów netto (przy założeniu ostrożnościowym, że Spółka nie jest w stanie rozliczyć ewentualnych historycznych strat).
8. Operat szacunkowy udostępniony przez Spółkę w najlepszym stopniu odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości posiadanej przez Spółkę.
9. Wartości nieruchomości wykazane w operatach szacunkowych są kwotami netto, tj. nieuwzględniającymi podatku VAT.
10. Wartość księgowa nieruchomości objętych operatami szacunkowymi aktualna na Dzień Wyceny została udostępniona przez Spółkę.
11. Zgodnie z oświadczeniem Spółki nie ma informacji, by zostały złożone jakiekolwiek wnioski do ksiąg wieczystych nieruchomości posiadanych przez Spółkę, które jeszcze nie zostały zarejestrowane w księgach wieczystych i na dzień sporządzenia raportu z wyceny księgi wieczyste odzwierciedlają aktualny ich stan prawny. Na 30.11.2015 r. dział IV Hipoteka nie zawiera żadnych wpisów.

12. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, na dzień 30.11.2015 r. wartość księgowa inwestycji w nieruchomości jest równa wartości zaprezentowanej w bilansie Spółki na dzień 31.10.2015 r. wynoszącej 107.395.802,76 zł.
13. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, za wartość godziwą nieruchomości na Dzień Wyceny należy przyjąć wartość wynikającą z operatu z 12.11.2015 r. przygotowanego na dzień 7.10.2015 r. przez Knight Frank Sp. z o.o. określoną jako Market Value odnoszącą się do wartości prawa użytkowania wieczystego. Wartość ta wynosi wg niniejszego operatu 32,57 mln EUR. Wiążąca dla wyceny jest wartość nieruchomości w EUR i jest to wartość netto, tj. nie zawiera podatku VAT.
14. Spółka prowadzi bieżącą działalność i uzyskuje przychody z tytułu dysponowania nieruchomością. Intencją Spółki, zgodnie z informacjami zapisanymi również w operacie szacunkowym jest wyburzenie obecnej nieruchomości i budowa biurowca na sprzedaż. Spółka nie zakłada, by rozwiązanie umów podnajmu oraz innych powiązanych z obecną nieruchomością wiązało się z poniesieniem przez Spółkę jakichkolwiek dodatkowych kosztów kar oraz odszkodowań.

W

TERMINOLOGIA

Na potrzeby niniejszego raportu stosuje się terminologię, której nadaje się następujące znaczenie:

Aktywa Netto – różnica pomiędzy sumą aktywów a sumą pasywów z wyłączeniem pozycji kapitału własnego, odpowiadająca wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem Spółki, wyszczególnionym w tabeli zawierającej dokumenty źródłowe w części CZĘŚĆ OGÓLNA.

Korygowane aktywa netto – wybrane pozycje aktywów i/lub zobowiązań, rezerw lub rozliczeń międzyokresowych po stronie pasywów wykazane w ostatnim dostępnym bilansie, odnośnie których Wyceniający pozyskał wiedzę o różnicach między ich wartością księgową a wartością godziwą. Są to pozycje, które podlegają korekcie, tj. przeszacowaniu do wartości godziwej, na potrzeby wyceny.

Wartość księgowa korygowanych aktywów netto – wartości księgowe wybranych pozycji aktywów i/lub zobowiązań, rezerw lub rozliczeń międzyokresowych spółki podlegających korekcie na potrzeby wyceny wynikające z ostatniego dostępnego bilansu. Wartość księgowa korygowanych aktywów netto może się również odnosić do sumy wartości księgowych wybranych pozycji aktywów i pasywów podlegających korekcie.

Wartość godziwa korygowanych aktywów netto – wartości godziwe wybranych pozycji aktywów oraz zobowiązań, rezerw i rozliczeń międzyokresowych spółki podlegających korekcie na potrzeby wyceny wynikające z otrzymanych dokumentów źródłowych, w tym z dokumentów wycen niezależnych ekspertów, cen/kursów publicznie dostępnych i innych. Wartość godziwa korygowanych aktywów netto może się również odnosić do sumy wartości godziwych wybranych pozycji aktywów i pasywów podlegających korekcie.

Skorygowane aktywa netto – suma różnicy pomiędzy sumą aktywów a sumą zobowiązań, odpowiadającej wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem spółki i różnicy pomiędzy Wartością godziwą korygowanych aktywów netto a Wartością księgową korygowanych aktywów netto.

Wycena Spółki – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki.

Wycena Spółki po korektach – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki odpowiadająca wartości Skorygowanych Aktywów Netto.

WYCENA

Spółka została wyceniona przy wykorzystaniu metody skorygowanych aktywów netto na podstawie danych finansowych za okres od 4.08.2014 r. do 31.10.2015 r., szacunku rachunku zysków i strat za listopad 2015 r. oraz udostępnionego operatu szacunkowego.

W tabeli przedstawiono szacowaną wycenę wartości Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
AKTYWA NETTO	13 396 726,95 zł
Wartość księgowa korygowanych aktywów netto	107 395 802,76 zł
Wartość godziwa korygowanych aktywów netto	132 366 926,31 zł
Łączna korekta	24 971 123,55 zł
WYCENA SPÓŁKI PO KOREKTACH	38 367 850,50 zł
Liczba udziałów	200
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ	191 839,25248950 zł
Pakiet udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	200
Wartość pakietu udziałów będących przedmiotem zastawu	38 367 850,50 zł

W poniższej tabeli zaprezentowano podsumowanie dokonanych korekt.

Pozycja korekty	Wartość księgowa	Wartość godziwa
Nieruchomość	107 395 802,76 zł	138 875 223,00 zł
Podatek odroczony	0,00 zł	-5 857 424,04 zł
Wynik za okres 1.11.2015-30.11.2015	0,00 zł	-650 872,65 zł

Spółka została założona 4.08.2014 r. Spółka ma wydłużony pierwszy rok obrotowy do 31.12.2015 r. i nie sporządziła sprawozdania finansowego za pełny rok obrotowy. Przy wycenie bazowano na bilansie oraz rachunku zysków i strat za okres 4.08.2014 r.-31.10.2015 r. oraz szacunku rachunku zysków i strat za listopad 2015 r.

W dniu 30.10.2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 10.000 zł poprzez utworzenie 100 nowych udziałów. Podwyższenie zostało pokryte wkładem pieniężnym w wysokości 25 mln zł w postaci konwersji pożyczek na kapitał, zgodnie z umową potrącenia z 30.10.2015 r. Bilans na 31.10.2015 r. uwzględnia skutki niniejszego

podwyższenia. Do Dnia Wyceny podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS. Niniejsza wycena je uwzględnia.

Spółka na dzień bilansowy 31.10.2015 r. posiadała zobowiązania z tytułu pożyczek udzielonych tylko i wyłącznie w PLN. Wyceniający nie ma wiedzy o zmianie tego stanu.

Spółka na dzień 30.11.2015 r. posiadała nieruchomość zlokalizowaną przy ul. Emilii Plater 51 w Warszawie (nr księgi wieczystej WA4M/00096967/0, działka nr 13). Nieruchomość ta to dwupiętrowy budynek, w którym od 2012 r. znajduje się Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie. Planowane jest wyburzenie budynku i zagospodarowanie uzyskanej przestrzeni pod budynek biurowo – mieszkalny.

Wartość rynkowa nieruchomości została określona w operacie szacunkowym z dnia 12.11.2015 r. sporządzonym na dzień 07.10.2015 r. przygotowanym przez Knight Frank Sp. z o.o., przez rzeczoznawcę majątkowego Grzegorza Chmielaka. Na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto wartość rynkową prawa wieczystego nieruchomości - wynosi ona 32,57 mln EUR i dotyczy prawa wieczystego użytkowania gruntu. Zgodnie z oświadczeniem Spółki tę wartość należy uznać za wiążącą na Dzień Wyceny. Przyjęto, że wartości określone w operacie szacunkowym są wartościami netto, tj. nie zawierają podatku VAT.

Wartość nieruchomości przeliczono na potrzeby niniejszej wyceny średnim kursem NBP EUR/PLN z dnia 30.11.2015 r., który wyniósł 4,2639.

lw

KLAUZULE I OGRANICZENIA

Wycenę wartości godziwej udziałów Spółki sporządzono na podstawie dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy. Weryfikacja prawidłowości, rzetelności i poprawności sprawozdań finansowych i innych danych nie stanowiła przedmiotu Umowy i nie jest obejmowana niniejszym raportem. Nie ponosimy żadnej odpowiedzialności za przekazane nam dane i informacje, za które odpowiedzialność ponosi Spółka. Założyliśmy, że wszelkie otrzymane informacje odzwierciedlają najlepszą wiedzę co do kondycji finansowej i wartości Spółki. Równolegle należy pamiętać, że niniejsza wycena opiera się o powszechnie przyjęte zasady wyceny i jej wskazania stanowią estymację wartości przy zastosowaniu określonej procedury.

Wycena nie obejmuje potencjalnych skutków działań podejmowanych przez Spółkę po Dniu Wyceny oraz ewentualnych planów operacyjnych w przyszłości. Wycena została sporządzona wyłącznie w oparciu o informacje odnośnie stanu posiadania Spółki na Dzień Wyceny.

Nie stanowiła przedmiotu zlecenia analiza skutków planowanej emisji obligacji przez inny Podmiot, która ma być zabezpieczona zastawem rejestrowym na udziałach Spółki na Dzień Wyceny.

POTWIERDZENIE WARTOŚCI
środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku bankowym
posiadanych przez spółkę
Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (wcześniej: Batrat Sp. z o.o.)*
na dzień 16.12.2015 r.

Zgodnie z **Zaświadczeniem o posiadaniu rachunku bankowego** z dnia 17.12.2015 r. (nr pisma mBank/WOK/JW/554946001/2015) z dnia 17.12.2015 r., wydanym przez mBank S.A. spółka **Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.** posiada rachunek o numerze:

PL 83114010100000554946001002

Saldo niniejszego rachunku na dzień 16.12.2015 r. zgodnie z niniejszym dokumentem wynosi 1,00 zł (słownie: jeden złoty, zero groszy).

Wycena została przygotowana w celu ustanowienia zastawu rejestrowego na niniejszym rachunku bankowym w związku z planowaną emisją papierów dłużnych przez spółkę Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. i planowanym ustanowieniem zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, dotyczących środków pieniężnych zdeponowanych na tym rachunku .

Warszawa, 17 grudnia 2015 r.

Katarzyna Osobyska

Członek Zarządu

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-80, REGON 141591836, KRS 0000322991

* Zmiana nazwy spółki Batrat Sp. z o.o. na Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS dniu 16.12.2015 r.



**WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ
UDZIAŁÓW SPÓŁKI
FIDELIN
SP. Z O.O.
na dzień 30.11.2015 r.**

Value
Advisors
Sp. z o.o.

2 grudnia 2015 r.

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE.....	3
CZĘŚĆ OGÓLNA	4
INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU.....	5
DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ	6
WYBÓR METODY WYCENY	7
ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY	10
TERMINOLOGIA.....	12
SZACUNEK WARTOŚCI GODZIWEJ	13
KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	16

ws

PODSUMOWANIE

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości godziwej udziałów spółki Fidelin Sp. z o.o., która została sporządzona na dzień 30.11.2015 r. (dalej zwany „Dniem Wyceny”) w związku z planowanym ustanowieniem na nich zastawu.

W tabeli poniżej przedstawiono podsumowanie wyceny wartości godziwej udziałów Spółki. Za wartość godziwą przyjmuje się szacunek wartości rynkowej składnika majątku. Według definicji wartości godziwej znajdującej się w Art. 28 ustęp 6 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 300, z późniejszymi zmianami):

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

W tabeli przedstawiono podsumowanie wyceny wartości udziałów Spółki.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ I WSKAZANIA WYCENY	
Spółka	Fidelin Sp. z o.o.
Dzień Wyceny	30.11.2015 r.
Cel wyceny	Planowany zastaw na udziałach spółki
Metoda Wyceny	SWAN
WARTOŚĆ SPÓŁKI	221 044 127,52 zł
Pakiet udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	3 000
Wartość udziału Spółki na Dzień Wyceny	73 681,37584106 PLN
Wartość pakietu udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	221 044 127,52 PLN

Katarzyna Osowska

Katarzyna Osowska
Członek Zarządu

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-80, REGON 141697836, KRS 0000322991

CZĘŚĆ OGÓLNA

ZLECENIODAWCA

Niniejszy raport został sporządzony według stanu na dzień 30.11.2015 r. na podstawie *Umowy* zawartej pomiędzy Fidelin Sp. z o.o. a Value Advisors Sp. z o.o. w dniu 24.11.2015 r. (zwanej dalej „Umową”).

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości udziałów Fidelin Sp. z o.o. na Dzień Wyceny, tj. na 30.11.2015 r. sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki. Została ona przygotowana w związku z planowanym ustanowieniem zastawu na udziałach Spółki w związku z emisją papierów dłużnych przez inny Podmiot. Wycena została przygotowana na podstawie informacji przekazanych przez Spółkę. Nie uwzględnia ewentualnych przyszłych zdarzeń, z wyłączeniem informacji o planowanym przekształceniu Spółki w spółkę komandytową, która nie będzie podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych.

CEL WYCENY I DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest 3.000 udziałów, stanowiących 100% wszystkich wyemitowanych udziałów (dalej łącznie „Udziały”) Fidelin Sp. z o.o. na Dzień Wyceny. Wycena została sporządzona przy założeniu, że Spółka jest w stanie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości zgodnie z oświadczeniem kierownictwa jednostki z dnia 2.12.2015 r.

PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE

Wycena została sporządzona w oparciu o metodologię wyceny opisaną w dalszej części raportu. Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto. Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA.

ŹRÓDŁA INFORMACJI

Wycena Spółki została przeprowadzona w oparciu o informacje i dokumenty przedstawione przez Zarząd Spółki, w tym w szczególności na podstawie danych finansowych Spółki za okres od 01.01.2015 r. do 31.10.2015 r., szacowanego wyniku za listopad 2015 r. oraz udostępnionego operatu szacunkowego.

W poniższej tabeli przedstawiono dokumenty i informacje, na podstawie których sporządzono wycenę.

WYSZCZEGÓLNIENIE	WSKAZANIE
Ostatnie dostępne sprawozdania finansowe: roczne oraz śródroczne lub F-01	Sprawozdanie finansowe na 31.12.2014 r.; Bilans oraz rachunek zysków i strat na 31.10.2015 r.; Szacunek wyników za listopad 2015 r. bez uwzględnienia różnic kursowych.
Uchwała o zatwierdzeniu ostatniego rocznego sprawozdania finansowego oraz o przeznaczeniu wyniku finansowego	27.06.2015 r.
Odpis z rejestru	30.11.2015 r., 1.12.2015 r.
Inne dokumenty	Statut z 04.02.2013 r., Uchwały dot. podwyższenia kapitału z 18.11.2015r., Oświadczenie z 2.12.2015, Operat szacunkowy z 2.10.2015 r.; uchwały o podwyższeniu kapitału z 18.11.2015 r.; umowa potrącenia z 18.11.2015 r. (word); protokół z NZW z 20.11.2015 r.

INFORMACJE O WYCENIANEJ SPÓŁCE I RYNKU

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane wycenianej Spółki.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Fidelin Sp. z o.o.
Forma prawna	Sp. z o.o.*
Numer rejestrowy	0000465762
Kapitał zakładowy	150 000 zł
Liczba udziałów/akcji	3 000
Pakiet udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	3 000
Data powstania Spółki	04.02.2013 r.
Sposób powstania Spółki	Zawiązanie
Data rejestracji	17.06.2013 r.
Podstawowy przedmiot działalności Spółki	Spółka jest właścicielem nieruchomości w postaci Centrum Handlowego Jupiter w Warszawie.

*Zgodnie z informacjami od Spółki, spółka planuje się przekształcić w spółkę komandytową.

Wp

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI WYCENIANEJ

Zakres działalności Spółki wg KRS to :

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków
- Roboty budowlane związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej
- Roboty budowlane specjalistyczne
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- Wynajem i dzierżawa
- Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni
- Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała
- Działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej

(Źródło: KRS)

Spółka posiada nieruchomość w postaci Centrum Handlowego Jupiter. Zgodnie z uzyskanymi informacjami Spółka planuje na posiadanym terenie wybudować w przyszłości biurowiec.

WYBÓR METODY WYCENY

Wyboru metody wyceny Spółki dokonano na podstawie wytycznych zawartych w poniższej tabeli.

Dostępne są dane finansowe umożliwiające wiarygodne oszacowanie kapitałów własnych	TAK
Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za jeden pełny rok obrotowy	TAK
Spółka przedstawiła plany finansowe, które pozwalają na ustalenie wiarygodnych przepływów pieniężnych na okres co najmniej 3 kolejnych lat, uwiarygodnione odpowiednimi oświadczeniami zarządu Spółki	NIE
Spółka przedstawiła dane potwierdzające, że posiada niezbędne środki oraz majątek do prowadzenia działalności i wykonania planów finansowych	NIE
Spółka posiada istotny majątek o charakterze materialnym lub prowadzi działalność operacyjną o niewielkiej skali, lub powstała w wyniku wniesienia aportu, lub środków pieniężnych w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy przed datą wyceny, lub wyceniane są świadectwa użytkowe	TAK
Dostępna jest szczegółowa wycena przynajmniej jednego składnika majątku, a jego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej	TAK
Spółka powstała w wyniku zmiany formy prawnej (przekształcenia) lub połączenia innych jednostek gospodarczych oraz dostępne są wiarygodne dane historyczne spółki przekształcanej za okres co najmniej jednego roku, jak też zakłada się, że działalność będzie kontynuowana w podobnym segmencie działalności	NIE
Można wskazać co najmniej 3 emitentów o podobnym profilu i zakresie działalności, których akcje notowane są na aktywnym rynku publicznym	NIE
Dostępne są porównywalne dane zarówno dla spółek publicznych jak też Spółki wycenianej	NIE

WYBÓR METODY WYCENY SPÓŁKI	
SUGEROWANA METODA WYCENY	SWAN
WYBRANA METODA WYCENY	SWAN

Odstąpiono od zastosowania:

- metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych – nie otrzymaliśmy prognoz finansowych Spółki oraz nie ma szczegółowej wiedzy na ich temat;
- metody porównań rynkowych – główna wartość Spółki wynika z posiadanego majątku trwałego, trudno jest znaleźć jednostki do porównań, których działalność, struktura i skala działalności byłyby porównywalne;
- metody aktywów netto – wartość aktywów netto nie odzwierciedla wartości godziwej nieruchomości posiadanej przez Spółkę, gdyż Spółka posiada majątek, którego wartość godziwa odbiega od wartości księgowej (nieruchomość nie jest wyceniona w księgach do wartości godziwej).

W związku z powyższym Spółka została wyceniona przy zastosowaniu metody skorygowanych aktywów netto (w skrócie: SWAN).

Metoda zastosowana do wyceny Spółki została wybrana przy uwzględnieniu zaleceń European Venture Capital Association – EVCA. Szczegóły zastosowanej metodologii wyceny zostały zawarte w niniejszym dokumencie.

Metoda skorygowanej wartości aktywów netto (dalej zwana „SWAN”) jest metodą księgową wyceny wartości Spółki. Zgodnie z klasyfikacją metod wyceny należy ona do grupy metod majątkowych. Podstawę oszacowania skorygowanej wartości aktywów netto Spółki stanowi bilans przedsiębiorstwa sporządzony na Dzień Wyceny lub na inny dzień poprzedzający Dzień Wyceny, na który dostępne jest sprawozdanie finansowe wycenianej Spółki z uwzględnieniem informacji o różnicach między wartością godziwą a księgową pozycji bilansowych. Metoda skorygowanych aktywów netto polega więc na przeszacowaniu wartości bilansowej aktywów i pasywów Spółki do wartości godziwej. Wartość skorygowanych aktywów netto Spółki jest równa różnicy pomiędzy wartością bilansową aktywów ogółem a wartością bilansową zobowiązań ogółem według sprawozdania finansowego (odpowiada więc wartości bilansowej kapitałów własnych) skorygowanej o różnice występujące pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą poszczególnych aktywów i pasywów.

Wycena przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto należy do metod bazujących na podejściu majątkowym. Technika ta bazuje na określaniu wartości godziwej poszczególnych składników majątku przedsiębiorstwa. Jej idea polega na zsumowaniu godziwej wartości aktywów wycenionego podmiotu, a następnie odjęciu od tak obliczonej sumy godziwej wartości pasywów obcych. W metodzie tej przyjmuje się założenie, że wartością przedsiębiorstwa jest przede wszystkim jego majątek. Pomija się w rozważaniach organizację przedsiębiorstwa, jego sprawność i efektywność, o ile nie są pośrednio uwzględnione w szacunkach wartości godziwych poszczególnych składników majątku wycenianego podmiotu.

Wycena przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto polega na ustaleniu na podstawie aktualnych zapisów w księgach rachunkowych (bilansie) wartości aktywów wycenianego przedsiębiorstwa i ich zweryfikowaniu o składniki majątkowe wymagające korekty ich wartości, a następnie pomniejszeniu tak skalkulowanych aktywów o wielkość kapitałów obcych zaangażowanych w finansowanie działalności firmy, również uprzednio skorygowanych.

Kluczową rolę w tej wycenie odgrywa prawidłowe przeprowadzenie korekt wartości poszczególnych pozycji aktywów i kapitałów obcych. Korekty dokonuje się w szczególności w oparciu o:

- informacje o pozycjach niewycenionych w sprawozdaniu finansowym, których wartość została przedstawiona przez Spółkę,

- opinie i opracowania niezależnych ekspertów dotyczące wybranych pozycji aktywów i pasywów spółek,
- informacje rynkowe dotyczące w szczególności papierów wartościowych notowanych na aktywnym rynku.

Formuła wyceny przedsiębiorstwa metodą skorygowanej wartości aktywów netto przedstawia się następująco:

$$Wp = (Am \pm Ka) - (Ko \pm Kko)$$

Gdzie:

Wp – wartość przedsiębiorstwa

Am – wartość aktywów ogółem

Ka – korekta wartości bilansowej aktywów do wartości godziwej

Ko – wielkość kapitałów obcych

Kko – korekta wartości kapitałów obcych do wartości godziwej

Można odstąpić od dokonywania korekt jak wyżej, jeśli nie uzyskano informacji o różnicach między wartością godziwą a wartością księgową lub danych umożliwiających określenie tych różnic.

ZAŁOŻENIA I METODOLOGIA WYCENY

Założenia przyjęte do wyceny zostały ustalone na podstawie metodologii uzgodnionej ze Spółką oraz Oświadczenia Zarządu z dnia 2.12.2015 r. z uwzględnieniem uproszczeń i założeń jak niżej:

1. Wycena bazuje na ostatnim dostępnym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2014 r., bilansie oraz rachunku zysków i strat za okres 1 stycznia 2015 r. r. do 31 października 2015 r. i określonych w nim kapitałach własnych oraz szacunku wyników za listopad 2015 r. bez uwzględnienia różnic kursowych.
2. Zakłada się, że sprawozdanie oraz dane finansowe stanowiące podstawę kalkulacji jest wolne od istotnych błędów, tzn. że ewentualnie omyłki i/lub błędy, które w nim występują, nie są istotne. Błędy uznaje się za istotne bez względu na ich rozmiar, jeżeli pominięcie lub nieprawidłowe ujęcie informacji księgowej powoduje, że w świetle zaistniałych okoliczności zainteresowana strona, w tym odbiorca informacji finansowej, podjąłby/podjęłaby inną decyzję.
3. Nie podlegały analizie poszczególne pozycje bilansu i rachunku zysków i strat Spółki wycenianej.
4. Jeśli Spółka przedstawi wycenę dokonaną przez podmiot zewnętrzny i oświadczenie Zlecającego, w przypadku różnic między dwoma wskazaniem przyjmuje się wartość datowaną na późniejszą datę lub potwierdzoną przez Spółkę.
5. Nie podlegały analizie: założenia przyjęte przez Spółkę lub inne niezależne podmioty, których wyceny zostały przedstawione podmiotowi sporządzającemu raport o wartości godziwej udziałów Spółki.
6. Nie weryfikowano praw własności Spółki do poszczególnych aktywów lub zobowiązań, założono, że ostatnie sprawozdanie finansowe i przekazane informacje w najlepszym stopniu odzwierciedlają stan posiadania Spółki.
7. Spółka jest podatnikiem podatku dochodowego na Dzień Wyceny, ale w związku z planowanym przekształceniem spółki w spółkę komandytową, dokonano w niniejszej wycenie rozwiązania aktywa i rezerw na podatek dochodowy oraz nie naliczano podatku dochodowego od ewentualnych różnic pomiędzy wartością księgową a wartością godziwą wycenianych aktywów i zobowiązań Spółki.
8. Operat szacunkowy udostępniony przez Spółkę w najlepszym stopniu odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości posiadanej przez Spółkę.
9. Wartości nieruchomości wykazane w operatach szacunkowych są kwotami netto, tj. nieuwzględniającymi podatku VAT.
10. Wartość księgowa nieruchomości objętych operatami szacunkowymi aktualna na Dzień Wyceny została udostępniona przez Spółkę.
11. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, na dzień 30.11.2015 r. wartość księgowa inwestycji w nieruchomości znacząco nie odbiega od wartości zaprezentowanej w bilansie Spółki na dzień 31.10.2015 r. wynoszącej 306.072.915,13 zł.

lw

12. Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki nie posiada ona informacji, by zostały złożone jakiekolwiek wnioski do ksiąg wieczystych nieruchomości posiadanych przez Spółkę, które jeszcze nie zostały zarejestrowane w księgach wieczystych i na dzień sporządzenia raportu z wyceny, księgi wieczyste odzwierciedlają aktualny ich stan prawny z uwzględnieniem poniższych informacji, w ramach której udziały Spółki będą stanowić zabezpieczenie emisji:
- Na 30.11.2015 r. w księgi wieczyste Nr WA4M/00347185/9, Nr WA4M/00386387/0, Nr WA4M/00390231/3 jest wpisana hipoteka umowna łączna na kwotę 55,35 mln zł na rzecz Mbank. Stanowi ona zabezpieczenie gwarancji bankowej, która zabezpiecza zobowiązanie Spółki wobec Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. (36,90 mln PLN wykazane w księgach spółki na 31.10.2015 r. Ponadto, w księgę wieczystą nr WA4M/00227454/9 jest wpisana hipoteka łączna na kwotę 38,745 mln zł na rzecz Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. Hipoteka ta zabezpiecza zobowiązanie pozostałej ceny sprzedaży z umowy stanowiącej podstawę tego wpisu (zobowiązanie na kwotę 36,90 mln PLN, o którym mowa w zdaniu poprzednim). Zobowiązanie to zostało ujęte w księgach Spółki na 31.10.2015 r. i 30.11.2015 r. Po spłacie zobowiązania wobec Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. powyżej wymienione hipoteki zostaną wykreślone.
13. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, za wartość bilansową zobowiązań finansowych wyrażonych w walutach obcych, należy przyjąć saldo zobowiązań finansowych wyrażonych w EUR na 31.10.2015 r., skorygowane o zobowiązania finansowe skonwertowane na kapitał zakładowy.
14. Zgodnie z oświadczeniem Spółki, za wartość godziwą nieruchomości na Dzień Wyceny należy przyjąć wartość wynikającą z operatu z 12.11.2015 r. przygotowanego na dzień 2.10.2015 r. przez Knight Frank Sp. z o.o. określoną jako Market Value. Wartość ta wynosi wg niniejszego operatu 116,54 mln EUR. Wiążąca dla wyceny jest wartość nieruchomości w EUR i jest to wartość netto, tj. nie zawiera podatku VAT.
15. Spółka prowadzi bieżącą działalność i uzyskuje przychody z tytułu wynajmu nieruchomości. Intencją Spółki, zgodnie z informacjami zapisanymi również w operacie szacunkowym jest wyburzenie obecnej nieruchomości i budowa biurowca. Spółka nie zakłada, by rozwiązanie umów podnajmu oraz innych powiązanych z obecną nieruchomością wiązało się z poniesieniem przez Spółkę jakichkolwiek dodatkowych kosztów kar oraz odszkodowań.

TERMINOLOGIA

Na potrzeby niniejszego raportu stosuje się terminologię, której nadaje się następujące znaczenie:

Aktywa Netto – różnica pomiędzy sumą aktywów a sumą pasywów z wyłączeniem pozycji kapitału własnego, odpowiadająca wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem Spółki, wyszczególnionym w tabeli zawierającej dokumenty źródłowe w części CZĘŚĆ OGÓLNA.

Korygowane aktywa netto – wybrane pozycje aktywów i/lub zobowiązań, rezerw lub rozliczeń międzyokresowych po stronie pasywów wykazane w ostatnim dostępnym bilansie, odnośnie których Wyceniający pozyskał wiedzę o różnicach między ich wartością księgową a wartością godziwą. Są to pozycje, które podlegają korekcie, tj. przeszacowaniu do wartości godziwej, na potrzeby wyceny.

Wartość księgowa korygowanych aktywów netto – wartości księgowe wybranych pozycji aktywów i/lub zobowiązań, rezerw lub rozliczeń międzyokresowych spółki podlegających korekcie na potrzeby wyceny wynikające z ostatniego dostępnego bilansu. Wartość księgowa korygowanych aktywów netto może się również odnosić do sumy wartości księgowych wybranych pozycji aktywów i pasywów podlegających korekcie.

Wartość godziwa korygowanych aktywów netto – wartości godziwe wybranych pozycji aktywów oraz zobowiązań, rezerw i rozliczeń międzyokresowych spółki podlegających korekcie na potrzeby wyceny wynikające z otrzymanych dokumentów źródłowych, w tym z dokumentów wycen niezależnych ekspertów, cen/kursów publicznie dostępnych i innych. Wartość godziwa korygowanych aktywów netto może się również odnosić do sumy wartości godziwych wybranych pozycji aktywów i pasywów podlegających korekcie.

Skorygowane aktywa netto – suma różnicy pomiędzy sumą aktywów a sumą zobowiązań, odpowiadającej wartości kapitałów własnych zgodnie z ostatnim dostępnym bilansem spółki i różnicy pomiędzy Wartością godziwą korygowanych aktywów netto a Wartością księgową korygowanych aktywów netto.

Wycena Spółki – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki.

Wycena Spółki po korektach – szacunkowa wartość godziwa 100% akcji/udziałów wycenianej spółki odpowiadająca wartości Skorygowanych Aktywów Netto.

SZACUNEK WARTOŚCI GODZIWEJ

Spółka została wyceniona przy wykorzystaniu metody skorygowanych aktywów netto na podstawie danych finansowych za okres od 01.01.2015 r. do 31.10.2015 r. oraz szacunku wyników za listopad 2015 r., jak i udostępnionego operatu szacunkowego.

W tabeli przedstawiono szacowaną wycenę wartości Spółki.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ	Fidelin Sp. z o.o.
AKTYWA NETTO [PLN]	538 082,45 zł
Wartość księgowa korygowanych aktywów netto	44 262 074,56 zł
Wartość godziwa korygowanych aktywów netto	264 768 119,63 zł
Łączna korekta	220 506 045,07 zł
WYCENA SPÓŁKI PO KOREKTACH	221 044 127,52 zł
Liczba udziałów/akcji	3 000
WYCENA SPÓŁKI NA UDZIAŁ	73 681,37584106 zł
Pakiet udziałów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	3 000
Wartość pakietu udziałów będących przedmiotem zastawu	221 044 127,52 zł

W poniższej tabeli zaprezentowano podsumowanie dokonanych korekt.

Pozycja korekty	Wartość księgowa	Wartość godziwa	Kwota w EUR
Inwestycje w nieruchomości (głównie: Jupiter Centrum w Warszawie)	306 072 915,13 zł	496 914 906,00 zł	116 540 000,00 €
Naliczenie różnic kursowych od salda zobowiązań do Griffin Topco II I GPF III	-261 788 197,56 zł	-231 562 765,17 zł	-54 307 738,26 €
Uwzględnienie podwyższenia kapitału z 18.11.2015 r. opłaconego poprzez konwersję pożyczki w kwocie 7.069.969,13 EUR		0,00 zł	-7 069 969,13 €
Wyksięgowanie aktywa na podatek odroczony	510 595,67 zł	0,00 zł	
Wyksięgowanie rezerwy na podatek odroczony	-533 238,68 zł	0,00 zł	
Szacunek wyniku za okres 1.11.2015-30.11.2015	0,00 zł	-584 021,20 zł	

W dniu 18.11.2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50.000 zł do kwoty 150.000 zł poprzez utworzenie 2.000 nowych udziałów. Podwyższenie zostało pokryte

wkładem pieniężnym w wysokości 30 mln zł i zostało dokonane poprzez konwersję pożyczki na kapitał. Kwota konwertowanej pożyczki wyniosła 7 069 969,13 EUR.

Do Dnia Wyceny podwyższenie zostało zarejestrowane w KRS. Niniejsza wycena stanowi oszacowanie wartości Spółki z jego uwzględnieniem.

Spółka na dzień 31.10.2015 r. posiadała nieruchomość zlokalizowaną przy ul. Towarowej 22 w Warszawie (nr ksiąg wieczystych WA4M/00347185/9 (działki nr 11/5, 11/6, 14/13), WA4M/00386387/0 (działki nr 11/3, 11/4, 14/12), WA4M/00390231/3 (działka nr 14/15), WA4M/00441922/7 (działka nr 14/11), WA4M/00441923/4 (działka nr 16/1), WA4M/00227454/9 (działki nr 14/2, 11/2), WA4M/00192534/9 (działka 14/3), WA4M/00192535/6 (działka 14/4), WA4M/00192537/0 (działka 14/14), WA4M/00444300/2 (działka 16/3), WA4M/00444301/9 (działka 16/4) i WA4M/00345613/5 (działki 16/2, 14/5). Jest to m.in. teren obecnego centrum handlowego Jupiter w Warszawie.

Spółka zamierza wybudować na posiadanym terenie biurowiec.

Przyjęto, że na dzień 31.10.2015 r. i na dzień 30.11.2015 r. wartość księgową nieruchomości stanowi wykazana jako pozycja Inwestycje długoterminowe – Nieruchomości inwestycyjne w bilansie Spółki na 31.10.2015 r.

Za wartość godziwą nieruchomości, przyjęto wartość wynikającą z operatu z 12.11.2015 r. przygotowanego na dzień 2.10.2015 r. przez Knight Frank Sp. z o.o. określoną jako Market Value. Wartość ta wynosi wg niniejszego operatu 116,54 mln EUR. Wiążąca, zgodnie z oświadczeniem Spółki dla wyceny jest wartość nieruchomości w EUR i jest to wartość netto, tj. nie zawiera podatku VAT.

Z uwagi na wyrażenie wartości nieruchomości Spółki w EUR, dokonano korekty zobowiązań i aktywów finansowych walutowych o różnice kursowe między dniem bilansu a Dniem Wyceny. Wartość nieruchomości jak i salda zobowiązań finansowych z bilansu na 31.10.2015 r. przeliczono na potrzeby niniejszej wyceny średnim kursem NBP EUR/PLN z dnia 30.11.2015 r., który wyniósł 4,2639.

Z uwagi na planowane przekształcenie Spółki w spółkę komandytową, która jest transparentna podatkowo, rozwiązano aktywo i rezerwę z tyt. odroczonego podatku dochodowego.

bp

W księgach wieczystych widnieją następujące hipoteki na dzień 30.11.2015 r.:

KW	Nr hipotek	Rodzaj hipoteki	Suma	Wierzyciel hipoteczny	Wierzytelność	Komentarz
WA4M/00227454/9	5	HIPOTEKA UMOWNA	38 745 000,00 zł	STATOIL FUEL & RETAIL POLSKA SPÓŁKA Z OGRAŃCZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 00485753000000	ZABEZPIECZENIE ZAPŁATY POZOSTAŁEJ CENY SPRZEDAŻY, O KTOREJ MOWA W 4.2 (II) UMOWY STANOWIĄCEJ PODSTAWĘ WPISU, W KWOCIE 38 900 000 ZŁ (TRZYDZIEŚCI SZESĆ MILIONÓW DZIEWIĘCISET TYSIĘCY ZŁOTYCH) WRAZ Z ODSETKAMI ZA OPÓŹNIENIE ORAZ KOSZTAMI, W TYM KOSZTAMI SĄDOWYMI, KOSZTAMI ZASTĘPSTWA PROCESOWEGO I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, UMOWA SPRZEDAŻY PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI I WŁASNOŚCI BUDYNKÓW ORAZ INNYCH URZĄDZEŃ ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI STANOWIĄCA PODSTAWĘ WPISU	Zgodnie z oświadczeniem Spółki jest związana z wykazany w bilansie zobowiązaniem, w wyniku jego spłaty zostanie wykreślona
WA4M/00347185/9	12	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	55 350 000,00 zł	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00125453400000	WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELENIA GWARANCJI, ODSETKI, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA, WSZELKIE INNE NALEŻNOŚCI, UMOWA STANDARDOWA NR 02.0508.14 W ZWIĄZKU Z UDZIELENIEM GWARANCJI BANKOWEJ Z DNIA 17.12.2014R. NR 02508KPA14	Zgodnie z oświadczeniem Spółki jest związana z wykazany w bilansie zobowiązaniem, w wyniku jego spłaty zostanie wykreślona
WA4M/00386387/0	4	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	55 350 000,00 zł	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00125453400000	WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELENIA GWARANCJI, ODSETKI, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA, WSZELKIE INNE NALEŻNOŚCI, UMOWA STANDARDOWA NR 02.0508.14 W ZWIĄZKU Z UDZIELENIEM GWARANCJI BANKOWEJ Z DNIA 17.12.2014R. NR 02508KPA14	Zgodnie z oświadczeniem Spółki jest związana z wykazany w bilansie zobowiązaniem, w wyniku jego spłaty zostanie wykreślona
WA4M/00390231/3	3	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	55 350 000,00 zł	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00125453400000	WIERZYTELNOŚCI BANKU Z TYTUŁU UDZIELENIA GWARANCJI, ODSETKI, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA, WSZELKIE INNE NALEŻNOŚCI, UMOWA STANDARDOWA NR 02.0508.14 W ZWIĄZKU Z UDZIELENIEM GWARANCJI BANKOWEJ Z DNIA 17.12.2014R. NR 02508KPA14	Zgodnie z oświadczeniem Spółki jest związana z wykazany w bilansie zobowiązaniem, w wyniku jego spłaty zostanie wykreślona
WA4M/00441922/7	Brak					
WA4M/00441923/4	Brak					
WA4M/00444300/2	Brak					
WA4M/00444301/9	Brak					
WA4M/00192534/9	Brak					
WA4M/00192535/6	Brak					
WA4M/00192537/0	Brak					
WA4M/00345613/5	Brak					

bp

KLAUZULE I OGRANICZENIA

Wycenę wartości godziwej udziałów Spółki sporządzono na podstawie dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy. Weryfikacja prawidłowości, rzetelności i poprawności sprawozdań finansowych i innych danych nie stanowiła przedmiotu Umowy i nie jest obejmowana niniejszym raportem. Nie ponosimy żadnej odpowiedzialności za przekazane nam dane i informacje, za które odpowiedzialność ponosi Spółka. Założyliśmy, że wszelkie otrzymane informacje odzwierciedlają najlepszą wiedzę co do kondycji finansowej i wartości Spółki. Równolegle należy pamiętać, że niniejsza wycena opiera się o powszechnie przyjęte zasady wyceny i jej wskazania stanowią estymację wartości przy zastosowaniu określonej procedury.

Wycena nie obejmuje potencjalnych skutków działań podejmowanych przez Spółkę po Dniu Wyceny oraz ewentualnych planów operacyjnych w przyszłości. Wycena została sporządzona wyłącznie w oparciu o informacje odnośnie stanu posiadania Spółki na Dzień Wyceny.

Nie stanowiła przedmiotu zlecenia analiza skutków planowanej emisji obligacji przez inny Podmiot, która ma być zabezpieczona zastawem rejestrowym na udziałach Spółki na Dzień Wyceny.



**INFORMACJA DODATKOWA DO
WYCENY WARTOŚCI GODZIWEJ
UDZIAŁÓW SPÓŁKI
FIDELIN
SP. Z O.O.
na dzień 30.11.2015 r.**

Value
Advisors
Sp. z o.o.

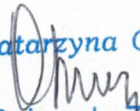
7 grudnia 2015 r.

Niniejsza informacja dodatkowa została sporządzona w związku z przekształceniem spółki Fidelin Sp. z o.o. (dalej zwanej „Spółką Przekształcaną”) w spółkę Fidelin Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K. (KRS 0000590293, dalej zwaną „Spółką Przekształconą”).

Potwierdzamy, że wartość godziwa sumy wkładów wspólników w Spółce Przekształconej, wynoszącej 33 023 960,89 zł, odpowiada wartości godziwej 3 000 udziałów w Spółce Przekształconej. W związku z powyższym wartość godziwa sumy wkładów w Spółce Przekształconej na potrzeby ustanowienia zastawu na prawach i obowiązkach komplementariusza i komandytariusza jest równa wartości godziwej 3 000 udziałów w Spółce Przekształconej, zgodnie z Raportem z Wyceny z dn. 02.12.2015 r. sporządzonego na Dzień Wyceny 30.11.2015 r. Podsumowanie powyższego oraz kalkulację teoretycznej (tj. przy założeniu przekształcenia Spółki Przekształconej do dn. 30.11.2015 r.) wartości wkładu komplementariusza i komandytariusza Spółki Przekształconej według stanu na 30.11.2015 r. przedstawiono poniżej.

DANE SPÓŁKI WYCENIANEJ I WSKAZANIA WYCENY	
Spółka	Fidelin Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.K.
Dzień Wyceny	30.11.2015 r.
Dzień Przekształcenia	04.12.2015 r.
Cel wyceny	Planowany zastaw na wkładach komplementariusza i komandytariusza w spółce
Metoda Wyceny	SWAN
WARTOŚĆ SPÓŁKI	221 044 127,52 zł
Suma wkładów będących przedmiotem zastawu	33 023 960,89
Wartość wkładów będących przedmiotem zastawu na Dzień Wyceny	221 044 127,52 PLN
w tym wartość wkładu komplementariusza	221 044,13 PLN
w tym wartość wkładu komandytariusza	220 823 083,39 PLN

Zgodnie z oświadczeniem Komplementariusza Spółki Przekształconej z dn. 07.12.2015 r., pomiędzy 30.11.2015 r. a 07.12.2015 r. nie wystąpiły żadne zmiany kapitału własnego inne niż wynik finansowy uzyskany w ww. okresie, przy czym wynik finansowy uzyskany w ww. okresie nie stanowi istotnego wpływu na wartość Spółki Przekształconej. Ponadto w wyniku przekształcenia nie miały miejsca żadne zmiany kapitału własnego ani majątku oraz zobowiązań Spółki Przekształconej. Cały majątek, zobowiązania i kapitał własny Spółki Przekształconej stanowi całość przedsiębiorstwa Spółki Przekształconej.


Katarzyna Osowska
Członek Zarządu

VALUE ADVISORS Sp. z o.o.
04-424 Warszawa, ul. Licealna 43
tel. 22 613-22-32, fax 22 812-18-95
NIP 952-206-20-00 REGON 141597836, KRS 0000322991

ZAŁĄCZNIK 2
AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA
(REJESTR PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO)

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 29.06.2016 godz. 12:06:38

Numer KRS: 0000465667

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	12.06.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	13	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/34280/16/94	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 146723030, NIP: 1182092533
3.Firma, pod którą spółka działa	GRIFFIN REAL ESTATE INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA JANA CHRYSZTIANA SZUCHA, nr 6, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-582, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	DNIA 04.02.2013 R., NOTARIUSZ SEBASTIAN KUBAŃ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 834/2013
	2	07.12.2015 R., REP. A NR 11312/2015; PAWEŁ CUPRIAK NOTARIUSZ W WARSZAWIE, CUPRIAK PAWEŁ, ŁASKI MARCIN KANCELARIA NOTARIALNA SP.P., WARSZAWA. ZMIANA § 2 PKT 1 I 2, NADANIE NOWEGO BRZMIENIA § 4 UMOWY SPÓŁKI
	3	18 STYCZNIA 2016 R., REP. A NR 57/2016, NOTARIUSZ TOMASZ BĄBKA Z KANCELARII W WARSZAWIE ZMIENIONO: §4. PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI.

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GRIFFIN TOPCO III S.A.R.L
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	---
	4. Numer KRS	-----
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	78 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 156000,00 zł
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GRIFFIN TOPCO II S.A.R.L
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON	---
	4. Numer KRS	-----
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	22 UDZIAŁY O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 44000,00 zł
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	200 000,00 zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		SPÓŁKĘ REPREZENTUJE KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SIKORA
	2.Imiona	BARBARA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	74012504269
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1. Nazwisko	POMORSKI
	2. Imiona	RAFAŁ
	3. Numer PESEL	83081705974
	4. Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	3	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	4	70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
	5	71, , , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII; BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
	6	73, , , REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	08.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	04.11.2015	OD 04.02.2013 DO 31.12.2013
	3	09.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 04.02.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 04.02.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
--

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
--

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
--

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 29.06.2016

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: https://ems.ms.gov.pl

ZAŁĄCZNIK 3
TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI EMITENTA

Repertorium : A Nr - 57/2016

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego stycznia roku dwa tysiące szesnastego (18.01.2016) Tomasz Bąbka Notariusz prowadzący Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Nowogrodzkiej nr 7/9 lokal 24, w siedzibie kancelarii notarialnej, sporządził protokołów Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod firmą: **GRIFFIN REAL ESTATE INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Chrystiana Szucha nr 6, 00-582 Warszawa, REGON 146723030, NIP 1182092533), o kapitale zakładowym w wysokości złotych 100.000,00 (sto tysięcy), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000465667 („Spółka”). -----

Przy niniejszym akcie okazano informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ems.ms.gov.pl>, stan na dzień 18.01.2016 godz. 09:12:14, identyfikator wydruku: RP/465667/9/20160118091214. -----

PROTOKÓŁ

§ 1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników otworzył Prezes Zarządu Spółki Pan **Paweł Krzysztof Wołkanowicz** (według oświadczenia zamieszkały w Warszawie, przy ulicy Międzyborskiej nr 87 m. 3, kod poczt. 04-013, legitymujący się dowodem osobistym CBI 563450, z terminem ważności do dnia 13 listopada 2025 roku, PESEL 73051505558), który oświadczył, że w dniu dzisiejszym odbywa się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki z następującym porządkiem obrad:-----

- 1) Otwarcie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.-----
- 2) Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.-----
- 3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Wspólników oraz jego zdolności do podejmowania wiążących uchwał.-----
- 4) Podjęcie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz zmiany

Aktu Założycielskiego Spółki.-----

5) Zamknięcie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.-----

§ 2. Otwierający Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Pan **Paweł Krzysztof Wolkanowicz** zarządził przeprowadzenie wyboru Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. Zgłoszona została jedna kandydatura Pana **Pawła Krzysztofa Wolkanowicza**, który oświadczył, że wyraża zgodę na kandydowanie na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników.-----

W związku z powyższym Pan **Paweł Krzysztof Wolkanowicz** poddał pod głosowanie projekt następującej uchwały: -----

„Uchwała nr 1

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

GRIFFIN REAL ESTATE INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

z siedzibą w Warszawie

z dnia 18 stycznia 2016 roku

w sprawie wyboru Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

§1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą: **GRIFFIN REAL ESTATE INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w Warszawie wybiera Pana **Pawła Krzysztofa Wolkanowicza** na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników. -----

§2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.” -----

Pan **Paweł Krzysztof Wolkanowicz** stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta, w głosowaniu tajnym, wszystkimi 100 (stoma) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” (sprzeciwów nie zgłoszono oraz nie oddano nieważnych głosów). -----

§ 3. Pan **Paweł Krzysztof Wolkanowicz** wybór przyjął, zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i stwierdził, że na dzisiejszym Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, to jest obecni są wszyscy wspólnicy tej Spółki posiadający łącznie 100 (sto) udziałów, z których przysługuje 100 (sto) głosów, to jest: -----

- spółka pod firmą **Griffin Topco II S.a.r.l** z siedzibą 26a, boulevard Royal, L-2449 Luksemburg, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez

Rejestr Handlowy i Spółek pod numerem B 164831, posiadająca 22 udziały, z których przysługują jej 22 głosy – reprezentowana przez Joannę Pietrzak – Pełnomocnika działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia 08 stycznia 2016 roku, oraz -----

- spółka pod firmą **Griffin Topco III S.a.r.l** z siedzibą 26a, boulevard Royal, L-2449 Luksemburg, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Rejestr Handlowy i Spółek pod numerem B 182451, posiadająca 78 udziałów, z których przysługuje jej 78 głosów – reprezentowana przez Joannę Pietrzak – Pełnomocnika działającą na podstawie pełnomocnictwa z dnia 08 stycznia 2016 roku, -----
a ponadto nikt nie zgłosił sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia Wspólników ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad. W związku z tym Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odbywa się w trybie nieformalnym, na podstawie art. 240 Kodeksu spółek handlowych oraz zdolne jest do podejmowania wiążących uchwał. -----

§ 4. Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników poddał pod głosowanie projekty następujących uchwał:-----

„Uchwała Nr 2

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

GRIFFIN REAL ESTATE INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,

z siedzibą w Warszawie

z dnia 18 stycznia 2016 roku

w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki

oraz zmiany Aktu Założycielskiego Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą: **GRIFFIN REAL ESTATE INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą w Warszawie („Spółka”) postanawia:-----

§ 1.

- a) Podwyższyć kapitał zakładowy Spółki wynoszący obecnie kwotę złotych 100.000,00 (sto tysięcy) o kwotę złotych 100.000,00 (sto tysięcy), to jest do kwoty 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych, w drodze podwyższenia wartości nominalnej udziałów Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej każdego udziału wynoszącego kwotę złotych 1.000 (jeden tysiąc) o kwotę złotych 1.000 (jeden tysiąc), tj. do wartości kwoty

- złotych 2.000 (dwa tysiące). -----
- b) Po podwyższeniu kapitał zakładowy Spółki będzie wynosił 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych, będzie dzielił się na 100 (sto) równych i niepodzielnych udziałów o podwyższonej wartości nominalnej po 2.000,00 (dwa tysiące) złotych każdy udział. -----
- c) Podwyższenie wartości nominalnej udziałów w kapitale zakładowym przez dotychczasowych wspólników Spółki zostanie pokryte wkładem pieniężnym, w ten sposób, iż:-----
- (i) spółka pod firmą Griffin Topco III S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu pokryje podwyższoną wartość nominalną należących do niej 78 (siedemdziesięciu ośmiu) udziałów w kapitale zakładowym Spółki wkładem pieniężnym w wysokości kwoty złotych 780.000,00 (siedemset osiemdziesiąt tysięcy), -----
- (ii) spółka pod firmą Griffin Topco II S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu pokryje podwyższoną wartość nominalną należących do niej 22 (dwudziestu dwóch) udziałów w kapitale zakładowym Spółki wkładem pieniężnym w wysokości kwoty złotych 220.000,00 (dwieście dwadzieścia tysięcy). -----
- d) Nadwyżka (*agio*) ponad kwotę 100.000,00 (sto tysięcy) złotych, to jest łączna kwota złotych 900.000,00 (dziewięćset tysięcy) zostanie przekazana na kapitał zapasowy Spółki. -----

§ 2.

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego zgodnie z §1 powyżej, zmienia się Akt Założycielski Spółki w ten sposób, że § 4 Aktu Założycielskiego Spółki otrzymuje nowe następujące brzmienie:-----

„§4.

Kapitał zakładowy, udziały

1. *Kapitał zakładowy Spółki wynosi 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i dzieli się na 100 (sto) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 2.000,00 (dwa tysiące) złotych każdy udział.*-----
2. *Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. Na każdy udział przypada jeden głos.*-----
3. *Wspólnikami Spółki są:*-----
 - *spółka pod firmą Griffin Topco III S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu, która posiada 78 (siedemdziesiąt osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 2.000,00 (dwa tysiące) złotych każdy, o łącznej wartości*



dwieście
ziałów o
ział. ----
1 przez
1, w ten

pokryje
1 ośmiu)
ci kwoty

pokryje
dwóch)
ysokości

a kwota
apasowy

się Akt
je nowe

li się na
10 (dwa

'os. ----

i, która
'półki o
wartości

- nominalnej 156.000,00 (sto pięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych, pokrytych w całości wkładem pieniężnym w tej wysokości oraz-----
- spółka pod firmą Griffin Topco II S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu, która posiada 22 (dwadzieścia dwa) udziały w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 2.000,00 (dwa tysiące) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 44.000,00 (czterdzieści cztery tysiące) złotych, pokryte w całości wkładem pieniężnym w tej wysokości.-----
4. Zgromadzenie Wspólników może w drodze uchwały podwyższyć kapitał zakładowy Spółki zarówno przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących udziałów, jak i przez ustanowienie nowych udziałów. -----
5. Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości złotych 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) w terminie do 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku nie wymaga zmiany Aktu Założycielskiego.-----
6. Wspólnicy mogą w drodze podjęcia uchwały o zmianie Aktu Założycielskiego podwyższyć kapitał zakładowy, przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych utworzonych z zysku Spółki (podwyższenie kapitału zakładowego ze środków Spółki). W takim przypadku nowe udziały przysługują wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagają objęcia.-----
7. Udziały mogą być umarzane na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników, określającej w szczególności podstawę prawną, zasady i warunki umorzenia. Umorzenie udziału może nastąpić za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----
8. Zbycie, zastawienie lub obciążenie udziałów wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników udzielonej w formie uchwały.-----
9. Jeśli udziały Spółki są obciążone zastawem rejestrowym prawa głosu z zastawionych udziałów będą przysługiwać zastawnikowi od chwili doręczenia Spółce oświadczenia zastawnika o zamiarze wykonywania przezeń praw głosu.” -----

§ 3.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, w związku z uchwaleniem zmiany Aktu Założycielskiego Spółki zgodnie z §2 powyżej oraz Uchwałą Zgromadzenia Wspólników zawartą w §1 niniejszej uchwały postanawia przyjąć tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki w następującym brzmieniu: -----

„AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

§1.

Stawający oświadcza, że w celu prowadzenia działalności gospodarczej reprezentowana przez niego Spółka zawiązuje spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.

§2.

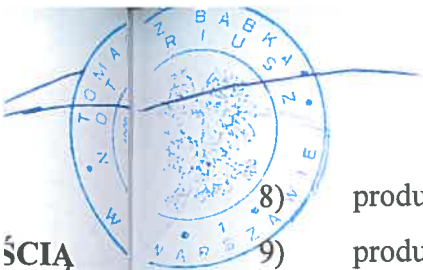
Postanowienia ogólne

1. Firma spółki brzmi Griffin Real Estate Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.-----
2. Spółka może używać skróconej firmy Griffin Real Estate Invest sp. z o.o. oraz Griffin Real Estate Invest spółka z o.o., a także wyróżniającego ją znaku graficznego.-----
3. Siedzibą Spółki jest m.st. Warszawa.-----
4. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.-----
5. Na terenie swojego działania Spółka może tworzyć filie, oddziały, zakłady i przedstawicielstwa oraz przystępować do innych spółek w kraju i za granicą.-----
6. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.-----
7. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy Spółki kończy się 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2013 (dwa tysiące trzynastego) roku.-----

§3.

Przedmiot działalności Spółki

1. Przedmiotem działalności Spółki jest działalność gospodarcza w Polsce i za granicą, prowadzona na własny rachunek i w pośrednictwie, w następującym zakresie:-----
 - 1) uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową;-----
 - 2) leśnictwo i pozyskiwanie drewna;-----
 - 3) rybactwo;-----
 - 4) produkcja artykułów spożywczych;-----
 - 5) produkcja napojów;-----
 - 6) produkcja wyrobów tytoniowych;-----
 - 7) produkcja wyrobów tekstylnych;-----



ŚCIA

a przez
półką”.

niczona

Griffin

kłady i

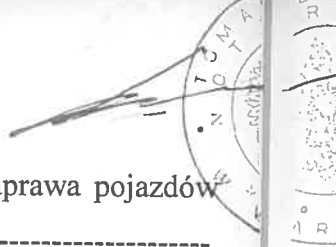
Spółki

astego)

granicą

ałalność

- 8) produkcja odzieży;-----
- 9) produkcja skór i wyrobów ze skór wyprawionych; -----
- 10) produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania;-----
- 11) produkcja papieru i wyrobów z papieru;-----
- 12) poligrafia i reprodukcja zapisanych nośników informacji;-----
- 13) wytwarzanie i przetwarzanie koksu i produktów rafinacji ropy naftowej;-----
- 14) produkcja chemikaliów i wyrobów chemicznych;-----
- 15) produkcja podstawowych substancji farmaceutycznych oraz leków i pozostałych wyrobów farmaceutycznych;-----
- 16) produkcja wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych; -----
- 17) produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych;----
- 18) produkcja metali;-----
- 19) produkcja metalowych wyrobów gotowych, z wyłączeniem maszyn i urządzeń;
- 20) produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych;-----
- 21) produkcja urządzeń elektrycznych;-----
- 22) produkcja maszyn i urządzeń, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 23) produkcja pojazdów samochodowych, przyczep i naczep, z wyłączeniem motocykli;-----
- 24) produkcja pozostałego sprzętu transportowego;-----
- 25) produkcja mebli;-----
- 26) pozostała produkcja wyrobów;-----
- 27) naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń;-----
- 28) wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych;-----
- 29) pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody;-----
- 30) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków;-----
- 31) działalność związana ze zbieraniem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów; odzysk surowców;-----
- 32) działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami;-----
- 33) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków;-----
- 34) roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej;-----
- 35) roboty budowlane specjalistyczne;-----

- 
- 36) handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych;-----
 - 37) handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi;-----
 - 38) handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi;-----
 - 39) transport lądowy oraz transport rurociągowy;-----
 - 40) transport wodny;-----
 - 41) transport lotniczy;-----
 - 42) magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport;-----
 - 43) pozostała działalność pocztowa i kurierska;-----
 - 44) zakwaterowanie;-----
 - 45) działalność usługowa związana z wyżywieniem;-----
 - 46) działalność wydawnicza;-----
 - 47) działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych;-----
 - 48) telekomunikacja;-----
 - 49) działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana;-----
 - 50) działalność usługowa w zakresie informacji;-----
 - 51) pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;-----
 - 52) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości;-----
 - 53) działalność firm centralnych (headoffices); doradztwo związane z zarządzaniem;-----
 - 54) działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne;---
 - 55) badania naukowe i prace rozwojowe;-----
 - 56) reklama, badanie rynku i opinii publicznej;-----
 - 57) pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna;-----
 - 58) działalność weterynaryjna;-----
 - 59) wynajem i dzierżawa;-----
 - 60) działalność związana z zatrudnieniem;-----
 - 61) działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych oraz pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji i działalności z nią związane;-----

2.

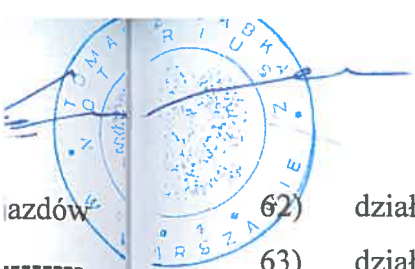
3.

4.

1.

2.

3.



- 62) działalność detektywistyczna i ochroniarska;-----
- 63) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni;-----
- 64) działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej;-----
- 65) pozaszkolne formy edukacji;-----
- 66) działalność wspomagająca edukację;-----
- 67) opieka zdrowotna;-----
- 68) działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką;-----
- 69) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna;-----
- 70) naprawa i konserwacja komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego;-----
2. W powyższym zakresie Spółka prowadzi import i eksport towarów i usług. -----
3. Jeżeli podjęcie działalności w danej dziedzinie uzależnione jest od uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub koncesji albo też dokonania przez Spółkę odpowiednich przekształceń organizacyjno - strukturalnych, Spółka podejmie działalność w danej dziedzinie po uzyskaniu takiego zezwolenia lub koncesji lub po dokonaniu odpowiednich przekształceń organizacyjnych lub strukturalnych.-----
4. Spółka może świadczyć usługi podmiotom krajowym i zagranicznym. -----

§4.

Kapitał zakładowy, udziały

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych i dzieli się na 100 (sto) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 2.000,00 (dwa tysiące) złotych każdy udział.-----
2. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. Na każdy udział przypada jeden głos.-----
3. Wspólnikami Spółki są:-----
- spółka pod firmą Griffin Topco III S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu, która posiada 78 (siedemdziesiąt osiem) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 2.000,00 (dwa tysiące) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 156.000,00 (sto pięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych, pokrytych w całości wkładem pieniężnym w tej wysokości oraz-----
 - spółka pod firmą Griffin Topco II S.à r.l. z siedzibą w Luxemburgu, która posiada 22 (dwadzieścia dwa) udziały w kapitale zakładowym Spółki o wartości

nominalnej 2.000,00 (dwa tysiące) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 44.000,00 (czterdzieści cztery tysiące) złotych, pokryte w całości wkładem pieniężnym w tej wysokości.-----

4. Zgromadzenie Wspólników może w drodze uchwały podwyższyć kapitał zakładowy Spółki zarówno przez podwyższenie wartości nominalnej istniejących udziałów, jak i przez ustanowienie nowych udziałów. -----
5. Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości złotych 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) w terminie do 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku nie wymaga zmiany Aktu Założycielskiego.-----
6. Wspólnicy mogą w drodze podjęcia uchwały o zmianie Aktu Założycielskiego podwyższyć kapitał zakładowy, przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych utworzonych z zysku Spółki (podwyższenie kapitału zakładowego ze środków Spółki). W takim przypadku nowe udiały przysługują wspólnikom w stosunku do ich dotychczasowych udziałów i nie wymagają objęcia.-----
7. Udziały mogą być umarzane na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników, określającej w szczególności podstawę prawną, zasady i warunki umorzenia. Umorzenie udziału może nastąpić za zgodą Wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----
8. Zbycie, zastawienie lub obciążenie udziałów wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników udzielonej w formie uchwały.-----
9. Jeśli udiały Spółki są obciążone zastawem rejestrowym prawa głosu z zastawionych udziałów będą przysługiwać zastawnikowi od chwili doręczenia Spółce oświadczenia zastawnika o zamiarze wykonywania przezeń praw głosu.-----

§5.

Dopłaty

1. Wspólnicy mogą być zobowiązani do dokonania dopłat, o łącznej wysokości stanowiącej nie więcej niż 1.000 (tysiąc) krotność wartości nominalnej posiadanych przez nich udziałów na dzień podjęcia uchwały w sprawie wniesienia dopłat. -----
2. Wysokość i tryb wnoszenia dopłat określi każdorazowo jednomyślna uchwała Zgromadzenia Wspólników. -----

3. Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, gdy nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.-----

4. Zasady i termin zwrotu dopłat określa uchwała Zgromadzenia Wspólników, podjęta zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych. -----

§6.

Dysponowanie zyskiem

1. Zgromadzenie Wspólników może podjąć uchwałę o pozostawieniu zysku w Spółce i przeznaczyć go na cele określone w podjętej uchwale.-----

2. Zgromadzenie Wspólników jest uprawnione do tworzenia i likwidacji funduszy i kapitałów rezerwowych. Dopuszcza się przenoszenie środków z tych funduszy i kapitałów na podwyższenie kapitału zakładowego. -----

§7.

Organy Spółki

1. Organami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników i Zarząd.-----

2. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Polski, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie.-----

3. Zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia lub rozporządzenie prawem o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.-----

4. O ile kodeks spółek handlowych nie stanowi inaczej, uchwały Wspólników mogą być podejmowane bez odbycia Zgromadzenia, jeżeli wszyscy wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowania pisemne.-----

5. Upoważnia się Zarząd Spółki do wypłaty Wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy. Wypłata zaliczki uzależniona jest od posiadania przez Spółkę środków wystarczających na wypłatę, a także od podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o wypłacie zaliczki.-----

6. Zarząd składa się z jednego lub większej liczby członków. Członkowie Zarządu są wybierani przez Zgromadzenie Wspólników na czas nieokreślony.-----

7. Spółkę reprezentuje każdy członek zarządu działający samodzielnie.-----

§8.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego aktu, zastosowanie będą miały przepisy kodeksu spółek handlowych.”-----

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta, w głosowaniu jawnym, wszystkimi 100 (stoma) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” (sprzeciwów nie zgłoszono oraz nie oddano nieważnych głosów).-----

§ 5. Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. Do niniejszego protokołu załączono listę obecności zaś udzielone pełnomocnictwa stosownie do treści art. 243 §2 ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych, dołączone zostały do księgi protokołów. -----

§ 6. Koszty tego aktu ponosi Spółka.-----

§ 7. Wypisy tego aktu można wydawać Spółce i wspólnikom Spółki. -----

§ 8. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi: -----

- podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 0,5% od kwoty złotych 100.000,00 (sto tysięcy), tj. od kwoty podwyższenia kapitału zakładowego pomniejszonej o:
1) kwotę wynagrodzenia notariusza wraz z podatkiem od towarów i usług ----- 4.920,00 zł,
2) kwotę opłaty sądowej od wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym ----- 250,00 zł.,
3) kwotę opłaty za zamieszczenie ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – w wysokości 100,00 zł. - na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 8) lit. b) i ust. 9 pkt 1) - 3) oraz art. 7 ust. 1 pkt 9) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2015 roku poz. 626) w kwocie: ----- **474,00 zł.**

- tytułem taksy notarialnej z §3 i §5 w związku z §9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 roku poz. 237) w kwocie: ----- **4.000,00 zł.**

- podatek od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza w wysokości 23% na podstawie art. 41 i art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług

(Dz. U. z 2011 roku Nr 177, poz. 1054 ze zm.) w kwocie: ----- **920,00 zł.**

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu notarialnego, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie oraz, że zgodnie z § 12 powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku, wynagrodzenie za sporządzenie wypisu aktu notarialnego wynosi kwotę netto 6,00 zł za każdą rozpoczętą stronę. -----

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

Na oryginale właściwe podpisy stron i notariusza.

REPERTORIUM Nr A- 59/2016

Wypis ten wydany został **Spółce.**

Pobrano:-----

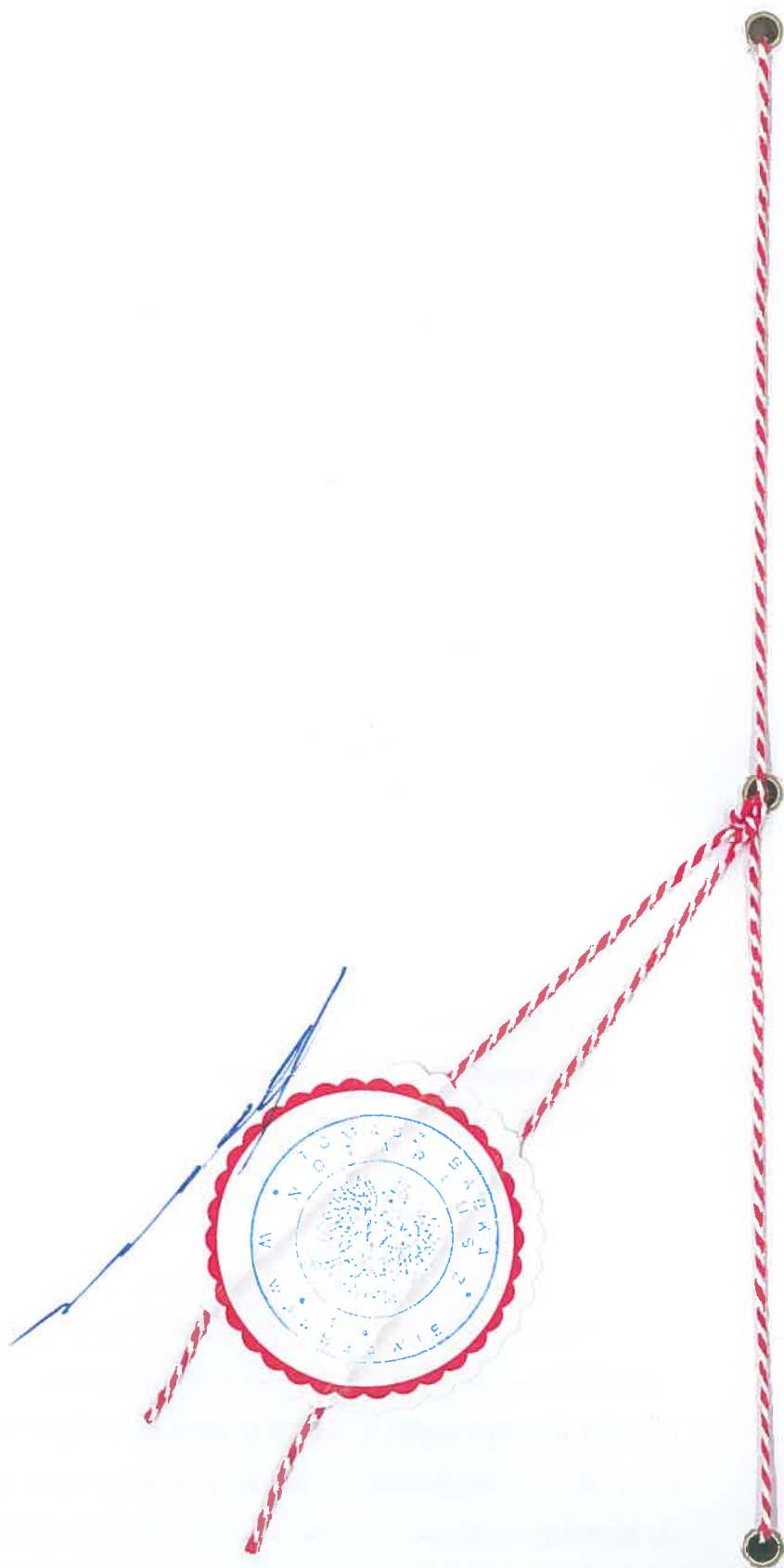
- taksy notarialnej /§ 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 237/. ----- **78,00 zł**

- podatku VAT w wys. 23% /na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku, tekst jednolity: Dz. U. z 2011 roku, Nr 177, poz. 1054, ze zm./ - **17,94 zł**
Warszawa, dnia 18 stycznia 2016 roku.



Tomasz Bąbka

Notariusz



ZAŁĄCZNIK 4
PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI
INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH OBJĘTYCH NINIEJSZĄ NOTĄ INFORMACYJNĄ

Uchwała nr 1**Zarządu****Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością****z siedzibą w Warszawie****z dnia 23 listopada 2015 roku****w sprawie przyjęcia programu emisji obligacji i warunków jego przeprowadzenia**

Działając na podstawie art. 201 kodeksu spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1030 tj.) oraz § 8 aktu założycielskiego Spółki (zgodnie z definicją poniżej) Zarząd Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie adres: 00-582, ul. Aleja Jana Chrystiana Szucha 6 (KRS 0000465667) („Spółka”) uchwala, co następuje:

§ 1 Program Emisji Obligacji

1. Spółka, działając na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238) (**„Ustawa o Obligacjach”**) oraz niniejszej uchwały (**„Uchwała”**) może przeprowadzić w ramach jednej lub więcej serii emisję obligacji zabezpieczonych na okaziciela o wartości nominalnej 100.000 złotych (słownie: sto tysięcy złotych) lub jej wielokrotności za każdą obligację do łącznej wartości nominalnej 300.000.000 złotych (słownie: trzysta milionów złotych) wyemitowanych i niewykupionych obligacji (**„Obligacje”**, a każda z osobna **„Obligacja”**) na warunkach szczegółowo określonych w umowie emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku, której wzór stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały (**„Umowa Emisyjna”**) (łącznie: **„Program Emisji”**), przy czym każda emisja Obligacji w ramach Programu Emisji zostanie przeprowadzona na podstawie warunków emisji, których wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały (**„Warunki Emisji”**).
2. O ile nic innego nie zostanie ustalone we właściwych Warunkach Emisji, Obligacje będą emitowane jako obligacje kuponowe o oprocentowaniu opartym o zmienną stopę procentową. Sposób naliczania oprocentowania, datę, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
3. Obligacje będą emitowane w ramach serii jako papiery wartościowe na okaziciela nieposiadające formy dokumentu, zgodnie z artykułem 8 Ustawy o Obligacjach. Obligacje zostaną także zarejestrowane w systemie rejestracji zdematerializowanych papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz będą notowane w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. lub Alternatywnym Systemie Obrotu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 2 Cel emisji

Celem emisji Obligacji będzie finansowanie lub refinansowanie bieżącej działalności grupy Griffin, w skład której wchodzi m.in. Spółka.

*Przebiegiemem do zgodności
z uchwałą nr 1
Paweł Wójcikowski*

M

§ 3 Zabezpieczenia Emisji Obligacji

Roszczenia obligatariuszy wynikające z Programu Emisji i poszczególnych serii Obligacji zabezpieczone będą: (i) poręczeniami, (ii) hipotekami, (iii) zastawami rejestrowymi oraz innymi instrumentami, których szczegółowy opis będzie znajdować się w odpowiednich Warunkach Emisji.

§ 4 Pozostałe

1. Propozycja nabycia Obligacji ("**Propozycja Nabycia**") może zostać złożona w imieniu Spółki przez mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000025237. Propozycja Nabycia będzie określać pozostałe szczegółowe parametry emisji Obligacji. Wzór Propozycji Nabycia stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.
2. Zarząd wykona wszelkie niezbędne czynności dla przeprowadzenia procesu emisji Obligacji w ramach Programu Emisji, w szczególności dokona zawarcia w imieniu Spółki Umowy Emisyjnej.
3. Zarząd zapoznał się z treścią dołączonych do niniejszej Uchwały załączników i akceptuje ich treść.
4. Niniejsza Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zarząd Spółki


Paweł Krzysztof Wołkanowicz
Prezes Zarządu

Za zgodność z oryginałem

Warszawa, dnia 15/12/2015


120

ty

pta

e i

/ i
/ i

na

ści
ały

być
mie

zet
od
cia

i są

12

§8.

Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego aktu, zastosowanie będą miały przepisy kodeksu spółek handlowych.”-----

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta, w głosowaniu jawnym, wszystkimi 100 (stoma) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” (sprzeciwów nie zgłoszono).-----

Uchwała Nr 4

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników

Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

z dnia 07 grudnia 2015 roku

w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji i ustanowienie zabezpieczeń

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie postanawia wyrazić zgodę na:-----

§ 1.

- a) ustanowienie programu emisji obligacji i emisję w jego zakresie przez Spółkę w ramach jednej lub więcej serii obligacji zabezpieczonych na okaziciela o wartości nominalnej 100.000 złotych (sto tysięcy) lub jej wielokrotności za każdą obligację do łącznej wartości nominalnej 300.000.000 złotych (trzysta milionów złotych) wyemitowanych i niewykupionych obligacji, w szczególności na zawarcie umowy emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 r., na warunkach ustalonych i wynegocjowanych przez Zarząd Spółki, zgodnie z którymi Spółka może dokonywać emisji obligacji na podstawie art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Program Emisji”);-----
- b) określenie przez Zarząd Spółki w ramach Programu Emisji warunków brzegowych emisji obligacji;-----
- c) upoważnienie Zarządu Spółki do ustalania parametrów obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji przed emisją (w tym w ramach warunków emisji oraz

- propozycji nabycia) oraz do negocjacji wszystkich dokumentów związanych z Programem Emisji.-----
- d) rejestrację obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i wprowadzenie ich do Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie lub Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot S.A.-----

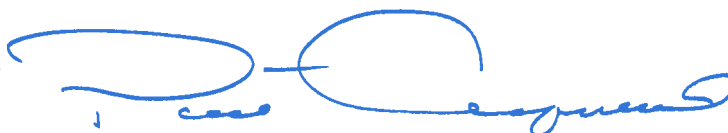
§ 2.

Ustanowienie przez Spółkę oraz wspólnika Spółki w ramach realizacji Programu Emisji wszelkich zabezpieczeń ustanawianych w związku z emisją obligacji w ramach Programu Emisji, w szczególności:-----

- a) zastawu rejestrowego z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowionego do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 450.000.000 (czterysta pięćdziesiąt milionów) złotych na aktywach Spółki ustanowionego przez Spółkę jako zastawcę na rzecz mBank S.A., z siedzibą w Warszawie („**Zastaw na Aktywach**”), przy ulicy Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numerem 0000025237, jako zastawnika, na warunkach ustalonych przez Zarząd Spółki („**mBank**”);-----
- b) złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji w związku z ustanowieniem Zastawu na Aktywach w rozumieniu art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w którym Spółka podda się egzekucji z aktywów będących przedmiotem Zastawu na Aktywach;--
- c) zastawów rejestrowych z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia ustanowionych do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 450.000.000 (czterysta pięćdziesiąt milionów) złotych na udziałach w Spółce przez wspólników Spółki jako zastawców, na rzecz mBank, jako zastawnika, stosownie do § 4 punkt 8 Aktu Założycielskiego Spółki;
- d) dokonywania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych związanych z lub niezbędnych dla prawidłowego ustanowienia i realizacji zabezpieczeń w ramach Programu Emisji.-----

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.-----



Przewodniczący Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników stwierdził, iż powyższa uchwała została podjęta, w głosowaniu jawnym, wszystkimi 100 (stoma) głosami „za”, przy braku głosów „przeciw” i „wstrzymujących się” (sprzeciwów nie zgłoszono).-----

§ 5. Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący zamknął Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników. Do niniejszego protokołu załączono listę obecności.-----

§ 6. Koszty tego aktu ponosi Spółka.-----

§ 7. Wypisy tego aktu można wydawać Spółce i wspólnikom Spółki.-----

§ 8. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

- podatek od czynności cywilnoprawnych (0,5% od kwoty 93.236,00 zł, tj. od kwoty podwyższenia kapitału zakładowego pomniejszonej o: 1) kwotę wynagrodzenia notariusza wraz z podatkiem od towarów i usług – 1.414,50 zł, 2) kwotę opłaty sądowej od wpisu w rejestrze – 250,00 zł, 3) kwotę opłaty za zamieszczenie ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – 100,00 zł) na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 8) lit. b) i ust. 9 pkt 1) - 3) oraz art. 7 ust. 1 pkt 9) ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2015 roku poz. 626) w kwocie:-----466,00 zł
- wynagrodzenie notariusza z § 3, § 5 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2013 roku poz. 237) w kwocie:-----1.150,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 roku Nr 177, poz. 1054 ze zm.) w kwocie:-----264,50 zł

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

ZAŁĄCZNIK 5
WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII 2A WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI

Wyceny przedmiotów zabezpieczeń Obligacji stanowiące załącznik 4, 5, 6, 7, 8 oraz 10 do Warunków Emisji zostały załączone jako załącznik 1 do niniejszej Noty Informacyjnej. Jednolita wersja Warunków Emisji wraz ze wszystkimi załącznikami jest dostępna w siedzibie Emitenta.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Obligacje, do których odnoszą się niniejsze warunki emisji ("**Warunki Emisji**") są zabezpieczonymi obligacjami na okaziciela ("**Obligacje**"), których emitentem jest Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa, której dokumentacja przechowywana jest przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000465667, NIP 1182092533, REGON 146723030, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000,00 PLN (słownie: dwieście tysięcy złotych), wpłaconym w całości, dla którego prowadzona jest Strona Internetowa Emitenta ("**Emitent**").

Emisja Obligacji została zorganizowana na podstawie umowy emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku wraz z późniejszymi zmianami ("**Umowa Emisyjna**") zawartej pomiędzy Emitentem a mBankiem S.A. ("**mBank**"), zgodnie z którą Emitent może dokonywać emisji obligacji do łącznej wartości (wyemitowanych i niewykupionych obligacji) 300.000.000 PLN (słownie: trzysta milionów złotych) ("**Program Emisji**").

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) artykułu 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238) ("**Ustawa o Obligacjach**"), (ii) uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 7 grudnia 2015 r. oraz (iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 23 listopada 2015 r.

Niniejsze Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Suplementem Emisyjnym załączonym jako Załącznik 2 do niniejszych Warunków Emisji i wraz ze wszystkimi załącznikami stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE

"**Administrator Hipoteki**" oznacza kancelarię prawniczą DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k.

"**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza kancelarię prawniczą DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k.

"**Administrator Zastawu**" oznacza mBank.

"**Administratorzy**" oznacza Administratora Hipoteki, Administratora Zabezpieczeń oraz Administratora Zastawu.

"**Agent**" oznacza mBank.

"**Agent ds. Płatności**" oznacza mBank.

"**Agent Kalkulacyjny**" oznacza mBank.

"**ASO**" oznacza ASO BondSpot lub ASO GPW.

"**ASO BondSpot**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot.

"**ASO GPW**" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

"BondSpot" oznacza BondSpot S.A.

"Certyfikat Rezydencji Podatkowej" oznacza zaświadczenie o miejscu siedziby podatnika dla celów podatkowych wydane przez właściwy organ administracji podatkowej państwa miejsca siedziby, o którym mowa w art. 4 pkt. 12 i art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP a także art. 5a pkt. 21 i art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.

"Dealer" oznacza mBank

"Depozyt Sądowy" oznacza depozyt kwot pieniężnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r., prowadzony przez sąd właściwy zgodnie z Kodeksem postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 101, ze zm.).

"Depozytariusz" oznacza mBank, zaś po rejestracji Obligacji w KDPW – podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje lub posiadacza Rachunku Zbiorczego, na którym zarejestrowane są Obligacje.

"Dokument Informacyjny ASO" oznacza dokument przygotowany na potrzeby wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO zgodnie z regulacjami ASO.

"Dokumenty Informacyjne" oznaczają: (i) Memorandum Informacyjne, (ii) Dokument Informacyjny ASO, (iii) Propozycję Nabycia wraz z Warunkami Emisji oraz (iv) inne dokumenty i informacje, włącznie ze sprawozdaniami finansowymi, które są przekazywane przez Emitenta za pośrednictwem systemu ESPI lub innego obowiązującego systemu przekazywania informacji zgodnie z regulacjami ASO.

"Dzień Badania Wskaźnika" oznacza 30 czerwca oraz 31 grudnia danego roku kalendarzowego.

"Dzień Emisji" oznacza dzień wskazany jako dzień emisji w Suplemencie Emisyjnym.

"Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty" oznacza każdy dzień, w którym Kwota do Zapłaty będzie wymagalna, zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

"Dzień Płatności Odsetek" oznacza dzień wskazany jako dzień płatności odsetek w Suplemencie Emisyjnym.

"Dzień Roboczy" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym Agent ds. Płatności oraz Dealer prowadzą działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji, a po rejestracji Obligacji w KDPW, dni określone przez KDPW jako dni robocze.

"Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji" oznacza: (i) godzinę 16:30 w dniu przypadającym na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, lub (ii) od dnia rejestracji Obligacji w KDPW, szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty lub

odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi zasadami stosującymi się do KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, z wyjątkiem sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji uznaje się Dzień Wcześniejszego Wykupu lub sytuacji, o której mowa w punkcie 10 niniejszych Warunków Emisji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji, uznaje się dzień podziału lub przekształcenia Emitenta.

"Dzień Wcześniejszego Wykupu" oznacza datę wykupu Obligacji przypadającą przed Dniem Wykupu, o której mowa w punkcie 4.3 i 4.4 niniejszych Warunków Emisji.

"Dzień Wcześniejszej Wymagalności" ma znaczenie nadane w punkcie 9.2 niniejszych Warunków Emisji.

"Dzień Wykupu" oznacza dzień wskazany jako dzień wykupu w Suplemencie Emisyjnym.

"Ewidencja" oznacza system rejestracji praw z Obligacji niezarejestrowanych w KDPW prowadzony przez Depozytariusza zgodnie z jego procedurami, stosownie do treści artykułu 8 Ustawy o Obligacjach i na podstawie Umowy Emisyjnej, przy czym nie stanowi on Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego.

"GPW" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

"Hipoteki" oznacza hipoteki na Nieruchomościach o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowione na rzecz Administratora Hipoteki (w przypadku zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji) oraz Administratora Zabezpieczeń (w przypadku zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Poręczeń udzielanych przez Właścicieli Nieruchomości) na podstawie oświadczeń o ustanowieniu hipoteki złożonych przez każdego Właściciela Nieruchomości.

"Istniejące Zobowiązania" oznacza zobowiązania *Fidelin Sp. z o.o. w stosunku do: (i) Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. wynikające z umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków oraz innych urządzeń oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 18 grudnia 2014 roku sporządzonej przed Olgą Bogusz, notariuszem w Warszawie za Rep. A Nr 7820/2014, zawartej pomiędzy Fidelin Sp. z o.o. jako kupującym a Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. jako sprzedającym oraz (ii) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie wynikające z umowy standardowej Nr 02/0508/14 zawartej w dniu 17 grudnia 2014 roku pomiędzy mBank S.A. a Fidelin Sp. z o.o. w związku z udzieleniem gwarancji bankowej z dnia 17 grudnia 2014 roku Nr 02508KPA14.¹*

"KDPW" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

¹ Niniejsza definicja nie ma zastosowania w Warunkach Emisji, gdyż zobowiązania Emitenta, w których jest ona używana zostały wykonane przed Dniem Emisji.

"Kodeks Postępowania Cywilnego" oznacza Ustawę kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 121, z późn. zm.).

"Kwota Depozytu" ma znaczenie nadane w punkcie 2.4.2 niniejszych Warunków Emisji.

"Kwota do Zapłaty" oznacza wyrażoną w PLN kwotę równą, w zależności od okoliczności, Należności Głównej, Kwocie Odsetek lub Premii, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi, zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

"Kwota Odsetek" ma znaczenie nadane w punkcie 2.1.2 niniejszych Warunków Emisji.

"Kwota Programu" oznacza maksymalną wartość wyemitowanych i niewykupionych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji wynoszącą 300.000.000 PLN (słownie: trzysta milionów złotych).

"Marża" oznacza marżę odsetkową określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"Materiały Przechowywane" oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami.

"Memorandum Informacyjne" oznacza dokument przygotowany na potrzeby marketingu Obligacji.

"MSSF" 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.

"Należność Główna" oznacza kwotę odpowiadającą wartości nominalnej jednej Obligacji wskazanej w punkcie 2.1.4 niniejszych Warunków Emisji.

"NBP" oznacza Narodowy Bank Polski.

"Nieruchomości" oznacza Nieruchomość CH Towarowa oraz Nieruchomość Emilii Plater (w zależności od przypadku i kontekstu).

"Nieruchomość CH Towarowa" oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach WA4M/00347185/9, WA4M/00386387/0, WA4M/00390231/3, WA4M/00441922/7, WA4M/00441923/4, WA4M/00227454/9, WA4M/00192534/9, WA4M/00192535/6, WA4M/00192537/0, WA4M/00444300/2, WA4M/00444301/9 oraz WA4M/00345613/5.

"Nieruchomość Emilii Plater" oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00096967/0.

"Nowe Obligacje" ma znaczenie nadane w punkcie 4.2 Warunków Emisji.

"Obligatariusz" oznacza osobę lub podmiot wpisany do Ewidencji jako uprawniony do otrzymania świadczeń z Obligacji, zaś po rejestracji Obligacji w KDPW – oznacza osobę, której przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim rachunku.

"Obligatariusz Rolujący" ma znaczenie nadane w punkcie 4.2 Warunków Emisji.

"Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń" ma znaczenie nadane w punkcie 4.4 niniejszych Warunków Emisji.

"Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy" oznacza ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 21.2.4 Warunków Emisji.

"Okres Odsetkowy" ma znaczenie nadane w punkcie 3.2 (*Okresy Odsetkowe*) niniejszych Warunków Emisji.

"Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu" oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 4.3 niniejszych Warunków Emisji.

"Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji" oznacza oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez każdego z Poręczycieli oraz Emitenta na rzecz odpowiednio Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu, o których mowa w punkcie 2.2.2(i) Warunków Emisji.

"Oświadczenie Emitenta" ma znaczenie nadane w punkcie 21.2.3 Warunków Emisji.

"Oznaczone Biuro" ma znaczenie nadane w punkcie 16 (*Oznaczone Biuro Emitenta, Agenta ds. Płatności oraz Dealera*) niniejszych Warunków Emisji.

"PEC" (PECs, Preferred Equity Certificate(s)) oznacza instrument dłużno - kapitałowy traktowany jak dług dla celów podatkowych i sprawozdawczych, natomiast jak kapitał z punktu widzenia możliwości korzystania ze środków przez spółkę oraz ich pewności dla stron trzecich. Odsetki od PECs mogą być płatne w analogicznych sytuacjach jak dywidenda, tj. między innymi w przypadku gdy spółka zgromadziła wystarczającą ilość zakumulowanych zysków, wypłata nie spowoduje niewypłacalności ani naruszenia jakiegokolwiek kowenantu ani nie będzie skutkowałą naruszeniem jakiegokolwiek zobowiązania finansowego.

"PLN" oznacza złoty polski.

"Podatek Dochodowy" oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innych aktów prawnych, które te ustawy zastąpią a także podatek objęty postanowieniami właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartej przez Polskę z państwem rezydencji podatkowej Obligatariusza lub innego podmiotu uprawnionego do otrzymania płatności.

"Podstawa Wcześniejszego Wykupu" ma znaczenie nadane w punkcie 8 (*Podstawy Wcześniejszego Wykupu*) niniejszych Warunków Emisji.

"Poręczenia" oznacza (i) poręczenia rządzone prawem polskim, udzielone przez Poręczycieli Grupy B na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) poręczenia udzielone przez Poręczycieli Grupy A, rządzone prawem polskim na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

"Poręczyciele" oznacza Poręczycieli Grupy A lub Poręczycieli Grupy B.

"Poręczyciele Grupy A" oznacza Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Topco III S.à r.l..

"Poręczyciele Grupy B" oznacza każdego Właściciela Nieruchomości, Bianco SCSp, Fidelin Development Sp. z o.o., Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Netherlands BV.

"Postanowienia Kwalifikowane" oznacza postanowienia kwalifikowane warunków emisji w rozumieniu art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

"Półroczne Sprawozdania Finansowe Poręczycieli Grupy A" oznacza półroczne skonsolidowane skrócone informacje finansowe każdego z Poręczycieli Grupy A sporządzone według MSSF obejmujące, co najmniej skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz informację dotyczącą wartości zobowiązań z tytułu PEC.

"Prawo Bankowe" oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 128, ze zmianami).

"Premia" wynosi premię określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"Propozycja Nabycia " oznacza propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zawierającą informacje wymagane zgodnie z artykułem 35 Ustawy o Obligacjach, przygotowaną przez Agenta w imieniu Emitenta.

"Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania" oznacza dowolne ze zdarzeń, o których mowa w punkcie 9.2.1 lub 9.2.2 niniejszych Warunków Emisji.

"Rachunek Papierów Wartościowych" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu artykułu 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

"Rachunek Rozliczeniowy" oznacza rachunek bankowy Emitenta prowadzony w mBank o numerze 13114010100000554946001001.

"Rachunek Techniczny" oznacza rachunek Agenta ds. Płatności.²

"Rachunek Zastrzeżony" oznacza rachunek Emitenta o numerze 83114010100000554946001002, prowadzony przez Agenta ds. Płatności na podstawie umowy z dnia 4 grudnia 2015 r. zawartej pomiędzy Emitentem a Agentem

² Niniejsza definicja nie ma zastosowania w Warunkach Emisji, gdyż zobowiązania Emitenta, w których jest ona używana zostały wykonane przed Dniem Emisji.

ds. Płatności (do której może przystąpić podmiot wpłacający na Rachunek Zastrzeżony Kwotę Depozytu), na który zostanie przekazana Kwota Depozytu, która (i) będzie przeznaczona na cele określone w punkcie 4.4 Warunków Emisji, w przypadku wystąpienia Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń, lub (ii) w przypadku, o którym mowa w punkcie 2.4.6 lub 2.4.12 Warunków Emisji zostanie zwrócona podmiotowi, który wpłacił Kwotę Depozytu na Rachunek Zastrzeżony.

"Rachunek Zbiorczy" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

"Roczne Sprawozdania Finansowe Poręczycieli Grupy A" oznacza zbadane przez biegłego rewidenta roczne skonsolidowane skrócone informacje finansowe każdego z Poręczycieli Grupy A sporządzone według MSSF obejmujące, co najmniej skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz informację dotyczącą wartości zobowiązań z tytułu PEC.

"Rolowanie Obligacji" ma znaczenie nadane w punkcie 4.2 Warunków Emisji.

"Rzecznik" oznacza osobę posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane w trybie przepisów rozdziału 4 działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz. U. 2015. 782 w późniejszych zmianach), co do której nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.) i wybraną przez Emitenta z następującej listy: Knight Frank Sp. z o.o., Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., CBRE Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o., Colliers International Poland Sp. z o.o., KPMG Advisory sp. z o.o., Deloitte Advisory sp. z o.o., Ernst&Young Corporate Finance sp. z o.o., lub PricewaterhouseCoopers Polska sp. z o.o. lub ich następców prawnych lub spółki z ich grup zajmujące się wyceną majątku.

"Seria" oznacza Serię określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji" ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

"Stopa Procentowa" oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) niniejszych Warunków Emisji, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji.

"Strona Internetowa Emitenta" oznacza stronę internetową Emitenta znajdującą się pod adresem <http://www.griffin-re.com/pl/obligacje>.

"Suplement Emisyjny" oznacza część niniejszych Warunków Emisji stanowiącą Załącznik 2 do niniejszych Warunków Emisji, zawierającą szczegółowe parametry Obligacji.

"Świadcstwo Depozytowe" oznacza (i) do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – dokument wystawiony na pisemne żądanie Obligatariusza przez Depozytariusza, potwierdzający na moment jego wydania zapisanie w Ewidencji praw z Obligacji, których posiadaczem jest dany Obligatariusz, zaś (ii) po dniu rejestracji Obligacji w KDPW, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 8 Ustawy o Obrocie, zaś w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem Rachunku Zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje.

"Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy" oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy ważnie podjętą zgodnie z Warunkami Emisji i Ustawą o Obligacjach.

"Uprawnieni Obligatariusze" ma znaczenie nadane w punkcie 21.2.1 Warunków Emisji.

"Ustawa o Obrocie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, ze zmianami).

"Ustawa o PDOF" oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 361 ze zmianami).

"Ustawa o PDOP" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 851 ze zmianami).

"Ustawa o Zastawie Rejestrowym" oznacza Ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r., Nr 67, poz. 569, z późniejszymi zmianami).

"Utrata Kontroli" oznacza sytuację, gdy na zgromadzeniu wspólników Emitenta Wspólnicy Większościowi, nie będą posiadali, pośrednio lub bezpośrednio 100% (słownie: sto procent) głosów.

"Właściciele Nieruchomości" oznacza Emilia Development Sp. z o.o. oraz Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., a **"Właściciel Nieruchomości"** oznacza każdą z tych spółek (w zależności od sytuacji).

"Wskaźnik Nadzabezpieczenia" oznacza obliczony zgodnie z punktem 20.2 (*Wyliczenie Wskaźnika*) iloraz (i) łącznej wartości Nieruchomości określonej na Dzień Badania Wskaźnika do (ii) łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji i niewykupionych na Dzień Badania Wskaźnika.

"Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji" oznacza obliczony zgodnie z punktem 20.1 (*Wyliczenie Wskaźnika*) iloraz wykazanych w skonsolidowanych i zagregowanych sprawozdaniach finansowych Poręczycieli Grupy A, za okres ostatnich czterech kwartałów: (i) sumy wartości przepływów operacyjnych netto (*Operating Cash Flows*) i przychodów ze sprzedaży nieruchomości (*Net Disposal Proceeds*), pomniejszonych o sumę wypływów na spłatę zobowiązań finansowych (*Bank Loan Amortization*) wobec podmiotów trzecich oraz na spłatę odsetek od

zobowiązań finansowych wobec podmiotów trzecich (*Interest Expenses – Bank Loans*) (tj. nieuwzględniających transakcji z podmiotami powiązanymi), z wyłączeniem kosztów odsetkowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji do (ii) kosztów odsetkowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji, z uwzględnieniem punktu 20.1.2 oraz 20.1.4 Warunków Emisji.

"Wskaźnik Zadłużenia" oznacza obliczony zgodnie z punktem 20.3 (*Wyliczenie Wskaźnika*) iloraz wykazanego na Dzień Badania Wskaźnika w skonsolidowanych i zagregowanych sprawozdanych finansowych Poręczycieli Grupy A (i) Zadłużenia Finansowego (z wyłączeniem zadłużenia, o którym mowa w punkcie (i) definicji "Zadłużenie Finansowe") do (ii) sumy aktywów.

"Wskaźniki" oznacza Wskaźnik Nadzabezpieczenia, Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji oraz Wskaźnik Zadłużenia.

"Wspólnicy Większościowi" oznacza Poręczycieli Grupy A.

"Zadłużenie Finansowe" oznacza bez podwójnego liczenia, zadłużenie z tytułu:

- (a) umów kredytu lub pożyczki;
- (b) emisji instrumentów dłużnych: obligacji, weksli (z wyjątkiem wystawianych w toku zwykłej działalności handlowej), skryptów dłużnych i innych podobnych instrumentów;
- (c) zobowiązań z umów najmu, leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako leasing finansowy;
- (d) sprzedaży lub faktoringu wierzytelności (z wyjątkiem wierzytelności zbytych bez prawa regresu);
- (e) innych umów (w tym sprzedaży lub kupna z odroczonym terminem), których ekonomiczny efekt jest równoznaczny z pożyczką pieniężną, z wyłączeniem kredytów kupieckich udzielanych w normalnym toku działalności z terminem płatności nieprzekraczającym 210 dni;
- (f) transakcji mających za przedmiot instrumenty pochodne, zawieranych w celu uzyskania ochrony lub korzyści ze zmian stóp procentowych, kursów, cen lub indeksów (przy czym, do obliczenia wartości takiego zadłużenia będzie brana tylko negatywna wycena rynkowa transakcji – *mark to market*);
- (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z wystawionymi przez bank lub instytucję finansową gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem;
- (h) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki; oraz
- (i) gwarancji, zobowiązań odszkodowawczych lub poręczeń za zobowiązania zawarte w podpunktach od (a) do (h) powyżej lub innych zobowiązań

warunkowych dotyczących zobowiązań zawartych w podpunktach od (a) do (h).

"Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym" oznacza zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta w stosunku do Agenta ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, ustanowiony na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym, opisany w punkcie 2.2.2(j).

"Zastaw na Zbiorze" oznacza zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, ustanowiony na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym, opisany w punkcie 2.2.2(e).

"Zastawy na Prawach" oznacza zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym na prawach komandytariusza i komplementariusza Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., o których mowa w punkcie 2.2.2(h).

"Zastawy na Udziałach" oznacza zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym na wszystkich udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. oraz Emitencie, opisane w punktach 2.2.2(f) oraz 2.2.2(g).

"Zastawy" oznacza Zastaw na Zbiorze, Zastawy na Udziałach, Zastawy na Prawach oraz Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym.

"Zaświadczenie o Zgodności" oznacza dokument, o którym mowa w punkcie 20 (*Wyliczenie Wskaźnika*), którego wzór stanowi Załącznik 1 do niniejszych Warunków Emisji, podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta zawierający wysokość Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji, Wskaźnika Zadłużenia oraz Wskaźnika Nadzabezpieczenia, która to wysokość przedstawiona jest z dokładnością do jednej dziesiątej.

"Zgromadzenie Obligatariuszy" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

"Żądanie Zwolnienia ZO" ma znaczenie nadane w punkcie 21.2.2 Warunków Emisji.

2. OPIS OBLIGACJI

2.1 Warunki Emisji

2.1.1 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w Serii zgodnie z artykułem 8 Ustawy o Obligacjach, nieposiadającym formy dokumentu. Zgodnie z punktem 19 (*Notowanie Obligacji w ASO*) niniejszych Warunków Emisji, Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz będą notowane w ASO.

2.1.2 Na podstawie każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Należności Głównej Obligacji, w

sposób oraz w terminach określonych w punkcie 4 (*Wykup Obligacji*) oraz kwoty odsetek ("**Kwota Odsetek**"), w sposób i w terminach określonych w punkcie 3.1 (*Płatność Kwoty Odsetek*).

- 2.1.3 Prawa z Obligacji powstają w chwili dokonania zapisów w Ewidencji i przysługują osobie lub podmiotowi w niej wskazanemu, zaś po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW – osoby uprawnione z Obligacji zostaną ustalone zgodnie z Ustawą o Obrocie.
- 2.1.4 Emitent emituje Obligacje o wartości nominalnej, liczbie, łącznej wartości nominalnej i maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia w serii, określonych w Suplemencie Emisyjnym.
- 2.1.5 Obligacje wyemitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji są, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Obligacjami zabezpieczonymi.
- 2.1.6 Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) są co najmniej równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych bezpośrednich i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.
- 2.1.7 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji. Data i miejsce sporządzenia Warunków Emisji oraz podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta znajdują się w Suplemencie Emisyjnym.
- 2.1.8 Do czasu rejestracji Obligacji w KDPW prawa wynikające z Obligacji będą przenoszone na zasadach określonych w Ustawie o Obligacjach, a po rejestracji Obligacji w KDPW na zasadach określonych w Ustawie o Obrocie oraz zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW i ASO.
- 2.1.9 Przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożone w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej według wzoru stanowiącego załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.

2.2 Zabezpieczenia Obligacji

2.2.1 Zabezpieczenia

- (a) Roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zabezpieczone są (i) Poręczeniami, (ii) Hipotekami, (iii) Zastawami oraz (iv) Oświadczeniami o Poddaniu się Egzekucji, z tym zastrzeżeniem, że Hipoteki, Zastawy na Prawach oraz Zastawy na Udziałach zabezpieczają także roszczenia z odpowiednich Poręczeń (w zależności od przypadku), a wymienione zabezpieczenia stanowią również zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy posiadających pozostałe obligacje emitowane w ramach Programu Emisji.
- (b) *Zastawy na Udziałach, Zastaw na Zbiorze, Zastawy na Prawach, Poręczenia oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji są ustanowione przed Dniem Emisji. Pozostałe zabezpieczenia zostaną*

ustanowione w terminie sześciu miesięcy od dnia emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym prawa z tych obligacji zostaną zapisane w Ewidencji albo na odpowiednim Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym (po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja tych obligacji w KDPW) mimo, że zabezpieczenia te zostaną ustanowione dopiero po dokonaniu takich zapisów.³

- (c) Zabezpieczenia są ustanowione odpowiednio na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu działających na rachunek Obligatariuszy oraz innych obligatariuszy posiadających obligacje emitowane w ramach Programu Emisji.
- (d) Obligatariusze mogą skorzystać z zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji, pod warunkiem doręczenia instrukcji egzekucyjnej, sporządzonej zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 9 do Warunków Emisji, odpowiednio:
 - (i) Administratorowi Zabezpieczeń – w przypadku egzekucji z Poręczeń,
 - (ii) Administratorowi Hipoteki – w przypadku egzekucji z Hipotek,
 - (iii) Administratorowi Zastawu – w przypadku egzekucji z Zastawów,

z kopią do pozostałych Administratorów.

2.2.2 Opis zabezpieczeń

- (a) Poręczenia Poręczycieli Grupy A
 - (i) wysokość zabezpieczenia każdego poręczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
 - (ii) forma zabezpieczenia: umowy poręczenia z dnia 14 grudnia 2015 r. rządzone prawem polskim zawarte w formie pisemnej pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy A a Administratorem Zabezpieczeń, dla których sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów z nich wynikających lub z nimi związanych;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: bezwarunkowe poręczenia udzielone przez każdego z Poręczycieli Grupy A zgodnie z art. 876 Kodeksu Cywilnego, na podstawie których każdy z poręczycieli jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny.

³ Przed Dniem Emisji zostały ustanowione wszystkie zabezpieczenia Obligacji, w związku z czym zobowiązania do ustanowienia pozostałych zabezpieczeń, ujęte w niniejszym punkcie zostały wykonane przed Dniem Emisji.

Dany Poręczyciel Grupy A jest zobowiązany do wykonania zobowiązania wynikającego z jego poręczenia na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń złożone Emitentowi i danemu Poręczycielowi Grupy A.

(b) Poręczenia Poręczycieli Grupy B

- (i) wysokość zabezpieczenia każdego poręczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy poręczenia z dnia 14 grudnia 2015 r. rządzone prawem polskim zawarte w formie pisemnej pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy B a Administratorem Zabezpieczeń, dla których sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście miasta stołecznego Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów z nich wynikających lub z nimi związanych;
- (iii) warunki zabezpieczenia: bezwarunkowe poręczenia udzielone przez każdego z Poręczycieli Grupy B zgodnie z art. 876 Kodeksu Cywilnego, na podstawie których każdy z poręczycieli jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny. Dany Poręczyciel Grupy B jest zobowiązany do wykonania zobowiązania wynikającego z jego poręczenia na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń złożone Emitentowi i danemu Poręczycielowi Grupy B. Łączna kwota należna do zapłaty przez Bianco SCSp na podstawie umowy poręczenia będzie w każdym czasie ograniczona, bez podwójnego liczenia, do łącznej kwoty nieprzekraczającej sumy: (i) wszelkich wpływów z Obligacji otrzymanych bezpośrednio lub pośrednio przez Bianco SCSp (ii) wszelkich wpływów z Obligacji otrzymanych przez którąkolwiek spółkę zależną Bianco SCSp (*filiales*, w rozumieniu art. 311 (2) luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 r. dotyczącej spółek handlowych, ze zm.) na podstawie umowy poręczenia, (iii) każdego długu Bianco SCSp podporządkowanego w prawie do spłaty (ustawowo bądź na mocy porozumienia co do pierwszeństwa zapłaty) w stosunku do wierzytelności Obligatariuszy i Administratora Zabezpieczeń na podstawie umowy poręczenia, oraz (iv) 95 procent funduszy własnych Bianco SCSp (*capitaux propres*, o których mowa w art. 34 luksemburskiej ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. dotyczącej rejestru handlu i spółek oraz rachunkowości i rocznych sprawozdań przedsiębiorstw, ze zm.), wykazanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu Bianco SCSp dostępnym na dzień płatności na podstawie umowy poręczenia lub wykazanych w jego ostatnim rocznym sprawozdaniu dostępnym na dzień umowy poręczenia.

(c) Hipoteki na Nieruchomości Emilii Plater

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
 - (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenie z dnia 14 grudnia 2015 r. (Rep. Nr 11617/2015) sporządzone przed Małgorzatą Mirkowską-Potocką notariuszem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipotek o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z Hipotek ustanowionych na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego;
 - (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny Nieruchomości. Wycena, stanowiąca Załącznik 4 do Warunków Emisji została przygotowana przez Knight Frank sp. z o.o. ("**Rzecznawca I**"). Rzecznawca I posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzecznawca I oświadczył, że w stosunku do Rzecznawcy I, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzecznawcę I do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).
- (d) Hipoteki na Nieruchomości CH Towarowa
- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
 - (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenie z dnia 14 grudnia 2015 r. (Rep. Nr 11616/2015) sporządzone przed Małgorzatą Mirkowską-Potocką notariuszem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipotek o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego *wraz z zobowiązaniem Właściciela Nieruchomości do przeniesienia Hipotek na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipoteki zabezpieczające Istniejące Zobowiązania (które zostaną spłacone przez emisję obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji lub z innych środków) z chwilą, gdy to opróżnione miejsce hipoteczne stanie się wolne⁴*;

⁴ Przed Dniem Emisji została ustanowiona Hipoteka na Nieruchomości CH Towarowa z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, w związku z czym zobowiązanie do przeniesienia Hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, ujęte w niniejszym punkcie zostało wykonane przed Dniem Emisji.

- (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z Hipotek ustanowionych na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego;
 - (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny Nieruchomości. Wycena, stanowiąca Załącznik 4 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę I. Rzeczoznawca I posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca I oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy I, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę I do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).
- (e) Zastaw na Zbiorze
- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
 - (ii) forma zabezpieczenia: umowa z dnia 7 grudnia 2015 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowa ustanawiająca Zastaw na Zbiorze przewiduje zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Zbiorze oraz obciążania go prawami osób trzecich. Zastaw rejestrowy został ustanowiony z dniem wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów pod numerem 2474680;
 - (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawu rejestrowego na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny. Wycena, stanowiąca Załącznik 5 do Warunków Emisji została przygotowana przez Value Advisors sp. z o.o. ("**Rzeczoznawca II**"). Rzeczoznawca II posiada

doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

(f) Zastawy na Udziałach w Emitencie

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: umowy zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich udziałach w Emitencie z dnia 7 grudnia 2015 r., zawarte pomiędzy każdym z Poręczycieli Grupy A a Administratorem Zastawu;
- (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emitencie, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Udziałach w Emitencie przewidują (i) zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Udziałach w Emitencie i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zobowiązanie zastawcy, że w każdym momencie okresu zabezpieczenia wszystkie udziały Emitenta (w tym nowo utworzone udziały) będą obciążone Zastawem na Udziałach. Zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów pod numerami 2474684, 2474689, 2474688 oraz 2474682;
- (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawu rejestrowego na udziałach w Emitencie. Wycena, stanowiąca Załącznik 8 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Rzeczoznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie,

podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

(g) Zastawy na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o.

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
- (ii) forma zabezpieczenia: (i) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., zawarta pomiędzy Griffin Topco II S.à r.l. a Administratorem Zastawu z dnia 7 grudnia 2015 r.; oraz (ii) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. z dnia 7 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Griffin Netherlands BV a Administratorem Zastawu;
- (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. przewidują (i) zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zobowiązanie zastawcy, że w każdym momencie okresu zabezpieczenia wszystkie udziały Emilia Development Sp. z o.o. (w tym nowo utworzone udziały) będą obciążone Zastawem na Udziałach. Zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów pod numerami 2474681, 2474685, 2474683 oraz 2474679;
- (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. Wycena, stanowiąca Załącznik 6 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Rzeczoznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

- (h) Zastawy na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k.
- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
 - (ii) forma zabezpieczenia: (i) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich prawach komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 10 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Bianco SCSp a Administratorem Zastawu; oraz (ii) umowa zastawów rejestrowych o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na wszystkich prawach komplementariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. z dnia 10 grudnia 2015 r., zawarta pomiędzy Fidelin Development Sp. z o.o. a Administratorem Zastawu;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie umowy zastawów rejestrowych na wszystkich prawach komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowy ustanawiające Zastaw na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. przewidują zakaz (i) rozporządzania przedmiotem Zastawu na Prawach w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. i obciążania go prawami osób trzecich oraz (ii) zmiany udziałów dotychczasowych wspólników w zyskach i stratach Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. Zastawy rejestrowe zostały ustanowione z dniem wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów pod numerami 2475332, 2475253, 2475254 oraz 2475252;
 - (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawów rejestrowych na wszystkich prawach komplementariusza i komandytariusza w Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. Wycena, stanowiąca Załącznik 7 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Rzeczoznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).
- (i) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji

- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
 - (ii) forma zabezpieczenia: oświadczenia każdego z Poręczycieli oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu (w zależności od przypadku), sporządzone w formie aktów notarialnych;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie przy pomocy oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożonego zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego następuje z całego majątku, w szczególności z ruchomości oraz nieruchomości, bez żadnych ograniczeń w zakresie obowiązku spłaty zabezpieczonych wierzytelności, poprzez zaopatrzenie odpowiedniego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w klauzulę wykonalności zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego i nie wymaga poddawania go wycenie. Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji zostały złożone w dniu 14 grudnia 2015 r., a w przypadku Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji Bianco SCSp w dniu 15 grudnia 2015 r.
- (j) Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym
- (i) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) Kwoty Programu;
 - (ii) forma zabezpieczenia: umowa z dnia 14 grudnia 2015 r. o ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zastawu;
 - (iii) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie z zastawu rejestrowego ustanowionego na podstawie umowy zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego. Umowa ustanawiająca Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym przewiduje zakaz rozporządzania przedmiotem Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym oraz obciążania go prawami osób trzecich.

Zastaw rejestrowy jest ustanowiony z dniem wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów⁵;

- (iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu umowy zastawu rejestrowego na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta przeciwko Agentowi ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym. Wycena, stanowiąca Załącznik 10 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II. Rzeczoznawca II posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca II oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy II, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę II do wykonania czynności w zakresie wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1, 2 i 4–7 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649, z późn. zm.).

2.3 ***‘Rachunek Techniczny***

- 2.3.1 *W Dniu Emisji wszystkie środki uzyskane z emisji Obligacji będą przekazane przez Agenta ds. Płatności na Rachunek Techniczny.*
- 2.3.2 *Rachunek Techniczny jest rachunkiem Agenta ds. Płatności do chwili ustanowienia wszystkich zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji.*
- 2.3.3 *Rachunek Techniczny jest swoistą formą zabezpieczenia praw Obligatariuszy, z tym, że nie jest to rodzaj zabezpieczenia przewidziany przez Ustawę o Obligacjach. Rachunek Techniczny służy zapewnieniu skutecznego ustanowienia wszystkich zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji.*
- 2.3.4 *Emitent lub Poręczyciele otrzymają środki z Rachunku Technicznego po skutecznym ustanowieniu wszystkich zabezpieczeń Obligacji, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji, w tym wpisaniu do odpowiednich rejestrów Hipotek i Zastawów o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia (lub po zwolnieniu zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji zgodnie z punktem 2.4 Warunków Emisji).*

2.4 **Warunkowa Zmiana Warunków Emisji**

⁵ Przed Dniem Emisji Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym został wpisany do rejestru zastawów.

⁶ Przed Dniem Emisji wszystkie zabezpieczenia Obligacji zostały skutecznie ustanowione, w związku z czym zobowiązania ujęte w niniejszym punkcie 2.3 Warunków Emisji zostały skonsumowane.

- 2.4.1 Warunki Emisji w zakresie dotyczącym zwalniania zabezpieczeń, o których mowa poniżej, podlegają zmianie na podstawie i z mocy postanowień określonych w niniejszym punkcie 2.4 Warunków Emisji. Emitent może żądać wykreślenia zwalnianych zabezpieczeń z odpowiednich rejestrów, jeżeli zostaną spełnione warunki, określone w niniejszym punkcie 2.4.

Zwolnienie Zastawów na Udziałach lub Zastawów na Prawach

- 2.4.2 Procedura dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Zastawów na Udziałach lub Zastawów na Prawach zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zastawu otrzyma:

- (a) pisemny wniosek Emitenta o wydanie oświadczenia, o którym mowa w punkcie 2.4.3 Warunków Emisji; oraz
- (b) potwierdzenie od Agenta ds. Płatności, że kwota:
 - (i) stanowiąca równowartość ceny nabycia Nieruchomości Nieruchomości Emilii Plater; lub
 - (ii) 100.000.000 PLN stanowiąca część ceny nabycia Nieruchomości CH Towarowa (chyba że Emitent postanowi, iż na Rachunek Zastrzeżony zostanie wpłacona wyższa kwota stanowiąca część bądź całość ceny nabycia Nieruchomości CH Towarowa),

została wpłacona na Rachunek Zastrzeżony obciążony Zastawem na Rachunku Zastrzeżonym ("**Kwota Depozytu**") (Agent ds. Płatności będzie wydawał potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu powyżej na wniosek Emitenta); oraz

- (c) Zaświadczenie o Zgodności od Emitenta, które potwierdzi na zasadach *pro forma*, że w Dniu Badania Wskaźnika przypadającym bezpośrednio po dniu wykreślenia Zastawów na Udziałach lub Zastawów na Prawach z odpowiednich rejestrów Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8.

- 2.4.3 Administrator Zastawu po spełnieniu się warunków określonych w punktach 2.4.2(a)-(c) będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się Zastawu na Udziałach lub Zastawu na Prawach, o którym mowa w art. 19 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, w odniesieniu odpowiednio do zastawów, o których mowa w punkcie 2.2.2(g) lub 2.2.2(h) Warunków Emisji. Oryginał oświadczenia zostanie niezwłocznie przekazany Emitentowi przez Administratora Zastawu.

- 2.4.4 Emitent po otrzymaniu oryginału oświadczenia o zrzeczeniu się Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach wskazanego w punkcie 2.4.3 powyżej zapewni, że zastawca odpowiednio Zastawu na Udziałach lub Zastawu na Prawach złoży w odpowiednim sądzie rejestrowym wniosek o wykreślenie odpowiedniego Zastawu na Udziałach lub Zastawu na Prawach.

- 2.4.5 Zmiana Warunków Emisji w zakresie usunięcia odpowiednio punktów 2.2.2(g) lub 2.2.2(h) będzie skuteczna z dniem uprawomocnienia się postanowienia odpowiedniego sądu rejestrowego o wykreśleniu odpowiednio Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta, w terminie 5 Dni Roboczych od dnia uprawomocnienia się postanowienia odpowiedniego sądu rejestrowego o wykreśleniu odpowiednio Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.
- 2.4.6 W przypadku otrzymania przez Emitenta prawomocnego postanowienia sądu odmawiającego wykreślenia odpowiedniego Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach, Kwota Depozytu zdeponowana na Rachunku Zastrzeżonym będzie zwrócona kupującemu lub innemu podmiotowi, który ją wpłacił, na warunkach i w terminach określonych w odpowiedniej umowie Rachunku Zastrzeżonego.
- 2.4.7 Procedura określona w punktach 2.4.2 - 2.4.6 będzie miała odpowiednie zastosowanie w sytuacji w której jej rozpoczęcie nastąpi przed rejestracją Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach w rejestrze zastawów. Odpowiednie stosowanie punktów 2.4.2 - 2.4.6 oznacza, między innymi, że Administrator Zastawu po spełnieniu się warunków wskazanych 2.4.2 przed rejestracją Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach w rejestrze zastawów będzie upoważniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na cofnięcie odpowiedniego wniosku o rejestrację Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach w rejestrze zastawów zgodnie z treścią umowy z Administratorem Zastawu ("**Cofnięcie Wniosku (Zastawy)**"). W takim przypadku zmiana Warunków Emisji polegająca na usunięciu odpowiednio punktów 2.2.2(g) lub 2.2.2(h) będzie skuteczna z dniem uprawomocnienia się postanowienia odpowiedniego sądu rejestrowego o umorzeniu postępowania o rejestrację Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach na skutek Cofnięcia Wniosku (Zastawy) lub wykreśleniu odpowiednio Zastawu na Udziałach lub odpowiednio Zastawu na Prawach w przypadku w którym Cofnięcie Wniosku (Zastawy) nie zostanie rozpatrzone przed rejestracją Zastawów na Udziałach lub Zastawu na Prawach.

Zwolnienie Hipotek na Nieruchomości

- 2.4.8 Procedura dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipotek na Nieruchomości zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma:
- (a) pisemny wniosek Emitenta o wydanie oświadczeń, o których mowa w punkcie 2.4.9 Warunków Emisji; oraz
 - (b) potwierdzenie od Agenta ds. Płatności, że Kwota Depozytu została wpłacona na Rachunek Zastrzeżony (Agent ds. Płatności będzie wydawał potwierdzenie, o którym mowa w zdaniu powyżej na wniosek Emitenta); oraz

- (c) Zaświadczenie o Zgodności od Emitenta, które potwierdzi na zasadach *pro forma*, że w Dniu Badania Wskaźnika przypadającym bezpośrednio po dniu wykreślenia Hipotek na Nieruchomości z odpowiednich rejestrów Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8; oraz
 - (d) kopie jednego lub obu odpowiednich prawomocnych postanowień odpowiedniego sądu rejestrowego o wykreśleniu odpowiednio Zastawu na Udziałach lub Zastawu na Prawach, przy czym:
 - (i) dla zwolnienia Hipoteki na Nieruchomości CH Towarowa będzie to prawomocne postanowienie o wykreśleniu Zastawu na Prawach z rejestru zastawów; natomiast
 - (ii) dla zwolnienia Hipoteki na Nieruchomości Emilii Plater będzie to prawomocne postanowienie o wykreśleniu Zastawu na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. z rejestru zastawów.
- 2.4.9 Administrator Hipoteki po otrzymaniu dokumentów określonych w punktach 2.4.8(a)-(d) będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia w formie z podpisami poświadczonymi notarialnie o zmianie Warunków Emisji w następującym zakresie:
- (a) w przypadku otrzymania postanowienia wskazanego w punkcie 2.4.8(d)(i) – usunięcia z treści Warunków Emisji punktu 2.2.2(d);
 - (b) w przypadku otrzymania postanowienia wskazanego w punkcie 2.4.8(d)(ii) – usunięcia z treści Warunków Emisji punktu 2.2.2(c);
- 2.4.10 Oryginał oświadczenia (lub oświadczeń), o którym(ch) mowa w punkcie 2.4.9 zostanie(a) niezwłocznie przekazany(e) Emitentowi przez Administratora Hipoteki. Zmiana Warunków Emisji w zakresie usunięcia odpowiednio punktów 2.2.2(c) lub 2.2.2(d) będzie skuteczna z dniem doręczenia Emitentowi przez Administratora Hipoteki oryginału oświadczenia lub oryginałów oświadczeń, o którym(ch) mowa w punkcie 2.4.9. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta od Administratora Hipoteki oryginału oświadczenia (lub oświadczeń), wskazanego w punkcie 2.4.9 powyżej, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.
- 2.4.11 Emitent po otrzymaniu oryginału oświadczenia wskazanego w punkcie 2.4.9 powyżej, zapewni że odpowiedni Właściciel Nieruchomości złoży w terminie 5 Dni Roboczych w odpowiednim sądzie rejestrowym wniosek o wykreślenie odpowiedniej Hipoteki na Nieruchomości.
- 2.4.12 W przypadku otrzymania przez Emitenta lub Właściciela Nieruchomości prawomocnego postanowienia sądu o zwrocie, odrzuceniu lub oddaleniu

wniosku o wykreślenie odpowiedniej Hipoteki na Nieruchomości zgodnie z wnioskiem Emitenta wskazanym w punkcie 2.4.11 powyżej ("**Postanowienie o Odmowie Wykreślenia Hipoteki**") Emitent w terminie 3 Dni Roboczych powiadomi o tym fakcie Administratora Hipoteki a Kwota Depozytu zdeponowana na Rachunku Zastrzeżonym będzie zwrócona kupującemu lub innemu podmiotowi, który ją wpłacił, na warunkach i w terminach określonych w odpowiedniej umowie Rachunku Zastrzeżonego. Otrzymanie przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki będzie skutkowało zmianą Warunków Emisji w zakresie odpowiedniego przywrócenia punktów 2.2.2(c) lub 2.2.2(d) Warunków Emisji usuniętych zgodnie z punktem 2.4.10 powyżej oraz odwołaniem oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego zgodnie z punktem 2.4.9 powyżej. Zmiana, o której mowa w zdaniu poprzednim będzie skuteczna z datą otrzymania przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki. Wyceny wskazane w punktach 2.2.2(c)(iv) lub 2.2.2(d)(iv) Warunków Emisji sporządzone na potrzeby odpowiednich Hipotek będą miały odpowiednie zastosowanie. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.

- 2.4.13 W przypadku otrzymania przez Emitenta lub Właściciela Nieruchomości odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki zastawcy zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d) będą zobowiązani do zawarcia w terminie 10 Dni Roboczych od daty otrzymania przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki umów zastawów rejestrowych o treści tożsamej z pierwotnie istniejącymi umowami zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d). Zawarcie umów zastawów rejestrowych zgodnie z niniejszym punktem 2.4.13 będzie skutkowało zmianą Warunków Emisji w zakresie odpowiedniego przywrócenia punktów 2.2.2(g) lub 2.2.2(h) Warunków Emisji usuniętych zgodnie z punktem 2.4.5 powyżej. Zmiana będzie skuteczna z datą podpisania umów zastawów rejestrowych. Wyceny wskazane w punktach 2.2.2(g)(iv) lub 2.2.2(h)(iv) Warunków Emisji sporządzone na potrzeby zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d) będą miały odpowiednie zastosowanie dla zastawów rejestrowych ustanawianych zgodnie z niniejszym punktem 2.4.13. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta prawomocnych postanowień o wpisie do rejestru zastawów ustanawianych zgodnie z niniejszym punktem 2.4.13, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.

2.4.14 Procedura określona w punktach 2.4.8 - 2.4.13 będzie miała odpowiednie zastosowanie w sytuacji w której Emitent przed rejestracją odpowiedniej Hipoteki na danej Nieruchomości przez sąd rejestrowy wystąpi do Administratora Hipoteki z wnioskiem o wyrażenia zgody na cofnięcie odpowiedniego wniosku o rejestrację Hipoteki na Nieruchomości.. Odpowiednie stosowanie punktów 2.4.8 - 2.4.13 oznacza, między innymi, że Administrator Hipoteki po wystąpieniu przez Emitenta z ww. wnioskiem i dostarczeniu przez niego dokumentów wskazanych w punkcie 2.4.8 (b)–(d) przed rejestracją odpowiedniej Hipoteki na danej Nieruchomości będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na cofnięcie odpowiedniego wniosku o rejestrację Hipoteki na Nieruchomości zgodnie z treścią umowy z Administratorem Hipoteki ("**Cofnięcie Wniosku (Hipoteki)**"). W takim przypadku zmiana Warunków Emisji polegająca na usunięciu odpowiednio punktów 2.2.2(c) lub 2.2.2(d) nastąpi automatycznie i będzie skuteczna z dniem uprawomocnienia się postanowienia odpowiedniego sądu rejestrowego o umorzeniu postępowania o rejestrację Hipoteki na Nieruchomości na skutek Cofnięcia Wniosku (Hipoteki) lub wykreśleniu Hipoteki na Nieruchomości w przypadku w którym Cofnięcie Wniosku (Hipoteki) nie zostanie rozpatrzone przed rejestracją Hipoteki na Nieruchomości.

Zwolnienie Poręczeń udzielonych przez Poręczycieli Grupy B oraz zrzeczenie się praw wynikających z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji

2.4.15 Procedura dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Poręczeń udzielonych przez Poręczycieli Grupy B oraz zrzeczenie się praw wynikających z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Zabezpieczeń otrzyma:

- (a) pisemny wniosek Emitenta o wydanie oświadczenia lub oświadczeń, o którym(ch) mowa w punkcie 2.4.9 Warunków Emisji; oraz
- (b) potwierdzenie od Agenta ds. Płatności, że Kwota Depozytu została wpłacona na Rachunek Zastrzeżony (Agent ds. Płatności będzie wydawał potwierdzenie o którym mowa w zdaniu powyżej na wniosek Emitenta); oraz
- (c) Zaświadczenie o Zgodności od Emitenta, które potwierdzi na zasadach *pro forma*, że w Dniu Badania Wskaźnika przypadającym bezpośrednio po dniu zwolnienia Poręczeń udzielonych przez Poręczycieli Grupy B oraz zrzeczenia się praw wynikających z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8; oraz
- (d) kopie jednego lub obu odpowiednich prawomocnych postanowień odpowiedniego sądu rejestrowego o wykreśleniu Hipotek na Nieruchomości, przy czym dla:
 - (i) zwolnienia Poręczeń udzielonych przez Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. oraz Fidelin Development Sp. z o.o. oraz Bianco SCSp, oraz zrzeczenia się Oświadczeń o Poddaniu się

Egzekucji złożonych przez Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. oraz Fidelin Development Sp. z o.o. oraz Bianco SCSp będzie to prawomocne postanowienie o wykreśleniu Hipotek na Nieruchomości CH Towarowa z odpowiedniej księgi / ksiąg wieczystych;

- (ii) zwolnienia Poręczeń udzielonych przez Emilia Development Sp. z o.o. oraz Griffin Netherlands BV oraz zrzeczenia się Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji złożonych przez Emilia Development Sp. z o.o. oraz Griffin Netherlands BV będzie to prawomocne postanowienie o wykreśleniu Hipoteki na Nieruchomości Emilii Plater z odpowiedniej księgi / ksiąg wieczystych.

2.4.16 Administrator Zabezpieczenia po spełnieniu się warunków określonych w punktach 2.4.15(a)-(d) będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia dotyczącego odpowiednio zwolnienia Poręczeń udzielonych przez odpowiednich Poręczycieli Grupy B, zrzeczenia się praw wynikających z odpowiednich Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji wskazanych w punkcie 2.4.15(d) powyżej oraz dokonania wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich Hipotek zabezpieczających wierzytelności z tytułu Poręczeń udzielonych przez odpowiednich Właścicieli Nieruchomości. Oryginał oświadczenia zostanie niezwłocznie przekazany Emitentowi przez Administratora Zabezpieczenia.

2.4.17 Zmiana Warunków Emisji w zakresie usunięcia (lub przez wskazanie, które Poręczenia i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji pozostają w mocy (jeśli zwolnienie nie będzie dotyczyć wszystkich Poręczycieli Grupy B)) odpowiednio punktów 2.2.2(b) oraz 2.2.2(i) będzie skuteczna z dniem doręczenia Emitentowi oświadczenia Administratora Zabezpieczeń wskazanego w punkcie 2.4.16. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 5 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta od Administratora Zabezpieczeń oświadczenia Administratora Zabezpieczeń wskazanego w punkcie 2.4.16, a w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW zostaną przekazane przez Emitenta do odpowiedniego ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami mającymi zastosowanie do ASO oraz KDPW.

2.4.18 Procedura określona w punktach 2.4.15 - 2.4.17 będzie miała odpowiednie zastosowanie w sytuacji w której jej rozpoczęcie nastąpi w związku z Cofnięciem Wniosku (Zastawy) lub Cofnięciem Wniosku (Hipoteki) określonych w punktach 2.4.7 oraz 2.4.14 powyżej. Odpowiednie stosowanie punktów 2.4.15 - 2.4.17 oznacza, między innymi, że Administrator Zabezpieczenia po spełnieniu się warunków wskazanych w punkcie 2.4.15 przed rejestracją odpowiedniej Hipoteki na Nieruchomości będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia oświadczenia dotyczącego odpowiednio zwolnienia Poręczeń udzielonych przez Poręczycieli Grupy B oraz zrzeczenia się praw wynikających z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji zgodnie z treścią umowy z Administratorem Zabezpieczenia ("**Oświadczenie Administratora Zabezpieczeń**"). W takim przypadku

zmiana Warunków Emisji w zakresie usunięcia (lub przez wskazanie, które Poręczenia i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji pozostają w mocy (jeśli zwolnienie nie będzie dotyczyć wszystkich Poręczycieli Grupy B)) odpowiednio punktów 2.2.2(b) oraz 2.2.2(i) będzie skuteczna z dniem doręczenia Emitentowi Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń.

3. OPROCENTOWANIE

3.1 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). W każdym Dniu Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza wpisanego do Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z niniejszym punktem 3 (*Oprocentowanie*). Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Jeżeli jednak Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po takim Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z odpowiednimi zasadami stosującymi się do KDPW.

3.2 Okresy Odsetkowe

Okres odsetkowy oznacza 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), wskazany w Suplemencie Emisyjnym ("**Okres Odsetkowy**").

3.3 Naliczanie odsetek

3.3.1 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe od niezapłaconej Należności Głównej naliczane od dnia powstania opóźnienia (włącznie) do dnia zapłaty (z wyłączeniem tego dnia).

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

3.4 Obliczenie Kwoty Odsetek

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

$$KO = SP \times WN \times \frac{LD}{365}$$

gdzie:

- KO** oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;
- SP** oznacza wyrażoną w procentach Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) niniejszych Warunków Emisji;
- WN** oznacza Należność Główną każdej Obligacji;
- LD** oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

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

3.5 Ustalenie Stopy Procentowej

- 3.5.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (zdefiniowana poniżej) powiększona o Marżę.
- 3.5.2 Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) podanej przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBO" lub każdego jej oficjalnego następcy dla depozytów o długości określonej w Suplemencie Emisyjnym, wyrażonych w PLN z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której fixing jest danego dnia dokonywany zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), publikowanych w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. W przypadku, gdy stawka WIBO będzie niższa od zera, Stopa Bazowa będzie wynosić zero.
- 3.5.3 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie dostępna o godzinie 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, zostanie ona ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o stopy procentowe dla depozytów o długości określonej w Suplemencie Emisyjnym, oferowane w tym czasie przez każdy z Banków Referencyjnych pod warunkiem, że co najmniej cztery Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe. W takim przypadku Stopa Bazowa będzie to średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne po odrzuceniu najwyższej i najniższej stopy podanej przez Banki Referencyjne, przy czym – jeśli będzie to konieczne – będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005% będzie zaokrąglone w górę).
- 3.5.4 W przypadku, gdy Stopa Procentowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Procentowa zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej równej stawce WIBOR (*Warsaw Interbank Offered Rate*) podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej

przez Monitor Rates Services Reuters przez odniesienie do strony "WIBO" lub każdego jej oficjalnego następcy dla depozytów o długości określonej w Suplemencie Emisyjnym wyrażonych w PLN.

- 3.5.5 Do dnia rejestracji Obligacji w KDPW, nie później niż w drugim Dniu Roboczym Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, Agent Kalkulacyjny powiadomi Depozytariusza, który powiadomi Obligatariuszy wpisanych do Ewidencji, pocztą elektroniczną, o wysokości Stopy Procentowej i Kwocie Odsetek. Po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, informacje odnośnie wysokości Stopy Procentowej będą dokonywane zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW i ASO,

gdzie:

"Banki Referencyjne" oznaczają banki wskazane jako Banki Referencyjne w Suplemencie Emisyjnym.

"Dzień Ustalenia Stopy Procentowej" oznacza dzień przypadający na 3 Dni Robocze przed pierwszym dniem danego Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

"Stopa Bazowa" oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) powyżej.

4. WYKUP OBLIGACJI

4.1 Wykup Obligacji

- 4.1.1 Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu wskazanym w Suplemencie Emisyjnym.
- 4.1.2 Emitent zapłaci w Dniu Wykupu za pośrednictwem Agenta ds. Płatności lub KDPW (po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW) za każdą Obligację kwotą równą Należności Głównej powiększoną o należną Kwotę Odsetek. Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy, którzy będą wpisani do Ewidencji w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji. Jeżeli jednak Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW.

4.2 Rolowanie Obligacji

- 4.2.1 Należność Główna z tytułu Obligacji, których Dzień Wykupu przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji (**"Nowe Obligacje"**), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje (**"Obligatariusz Rolujący"**) może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do

Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, przy czym potrącane kwoty będą kwotami netto ("**Rolowanie Obligacji**").

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

4.3 **Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta**

- 4.3.1 Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego proporcjonalnego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 60 dni oraz nie później niż 30 dni przed Dniem Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w niniejszym punkcie 4.3 ("**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**"). Dzień Wcześniejszego Wykupu musi być Dniem Płatności Odsetek. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Dzień Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w niniejszym punkcie 4.3, w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy.

- 4.3.2 Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) [oraz kwotę Premii, określoną w Suplemencie Emisyjnym]. Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do co najmniej 25% (słownie: dwudziestu pięciu procent) łącznej liczby Obligacji danej Serii wyemitowanych w Dniu Emisji, przy czym jeżeli liczba Obligacji jest niewystarczająca na dokonanie takiego wykupu, Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu może zostać wykonana wyłącznie w odniesieniu do wszystkich Obligacji takiej Serii.

- 4.3.3 Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała w Dniu Płatności Odsetek przypadającym w dniu 29 grudnia 2016 r. lub w dniu 29 czerwca 2017 r.

4.4 **Obowiązkowy wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta w wyniku zwolnienia Zabezpieczenia**

- 4.4.1 W przypadku wykreślenia Hipotek na Nieruchomości z odpowiednich rejestrów zgodnie z punktem 2.4.10, Emitent dokona wcześniejszego całkowitego lub częściowego proporcjonalnego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu ("**Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń**") ze środków stanowiących Kwotę Depozytu zdeponowaną na Rachunku Zastrzeżonym. Emitent dokona częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku

Zwolnienia Zabezpieczeń w kwocie która zapewni, że w wyniku takiego wykupu Wskaźnik Nadzabezpieczenia nie będzie niższy niż 1,8 ("**Kwota Utrzymania Wskaźnika**"). W przypadku, w którym środki zdeponowane na Rachunku Zastrzeżonym nie będą wystarczające na dokonanie częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w wysokości Kwoty Utrzymania Wskaźnika różnica pomiędzy Kwotą Utrzymania Wskaźnika a Kwotą Depozytu zdeponowaną na Rachunku Zastrzeżonym zostanie pokryta ze środków własnych Emitenta. Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń nastąpi w najbliższym Dniu Płatności Odsetek ("**Najbliższy Dzień Płatności Odsetek**") przypadającym po dniu uprawomocnienia się postanowień o wykreśleniu odpowiedniej Hipoteki na danej Nieruchomości ("**Data Uprawomocnienia**"), zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW. Jeżeli zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW Data Uprawomocnienia będzie przypadająca w okresie uniemożliwiającym Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń w Najbliższym Dniu Płatności Odsetek to Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń nastąpi w kolejnym Dniu Płatności Odsetek przypadającym bezpośrednio po Najbliższym Dniu Płatności Odsetek.

- 4.4.2 Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Dniem Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 4.4.3 W przypadku wystąpienia Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń, Emitent wykupi Obligacje za pośrednictwem Agenta ds. Płatności lub KDPW (po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW) poprzez:
- (a) odpowiedni przelew Kwoty Depozytu zdeponowanej na Rachunku Zastrzeżonym – w przypadku Obligacji, które zostały zarejestrowane w KDPW (w takim przypadku przelew środków z Rachunku Zastrzeżonego na odpowiedni rachunek KDPW w związku z Obowiązkowym Wcześniejszym Wykupem w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń zostanie dokonany przez podmiot prowadzący Rachunek Zastrzeżony, zgodnie z postanowieniami umowy Rachunku Zastrzeżonego); lub
 - (b) zlecenie Agentowi ds. Płatności odpowiedniego pobrania Kwoty Depozytu z Rachunku Zastrzeżonego – w przypadku Obligacji, które nie zostały zarejestrowane w KDPW.

5. EWIDENCJA

- 5.1 Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, Ewidencja będzie prowadzona zgodnie z artykułem 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach do momentu całkowitego wykupu wszystkich Obligacji, zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Depozytariusza.

- 5.2 Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, przeniesienie praw z Obligacji następuje z chwilą dokonania przez Depozytariusza wpisu do prowadzonej przez niego Ewidencji wskazującego podmiot lub osobę będącą nabywcą i liczbę nabywanych Obligacji. Zapis w Ewidencji nastąpi na podstawie zawiadomienia dokonanego przez zbywcę lub nabywcę Obligacji o czynności prawnej, z której wynika zobowiązanie do przeniesienia praw z Obligacji i doręczenia Depozytariuszowi dowodu dokonania takiej czynności w formie uprzednio zaakceptowanej przez Depozytariusza.
- 5.3 Jeżeli nabycie Obligacji nastąpiło w wyniku zdarzenia powodującego z mocy prawa przeniesienie praw z tych Obligacji, zapis w Ewidencji jest dokonywany na żądanie nabywcy z chwilą doręczenia odpowiednio Depozytariuszowi dokumentów stwierdzających przeniesienie praw z Obligacji, w szczególności prawomocnego orzeczenia sądowego lub innego dowodu wystąpienia zdarzenia, które spowodowało przeniesienie praw z Obligacji.
- 5.4 Zgodnie z postanowieniami punktu 19.2, po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW:
- 5.4.1 Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie, o którym mowa w art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach;
- 5.4.2 Z zastrzeżeniem punktu 5.4.3 poniżej, Obligacje zostaną zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych i będą przysługiwały Obligatariuszom będącym posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych;
- 5.4.3 Obligacje zostaną zapisane na Rachunkach Zbiorczych i będą przysługiwały osobom wskazanym podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 5.4.4 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie lub regulacjami ASO.
- 5.5 Do dnia rejestracji Obligacji w KDPW, Obligacje wykupione w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu zostaną umorzone zgodnie z odpowiednimi regulacjami Depozytariusza poprzez dokonanie odpowiedniego zapisu w Ewidencji, zaś po dacie rejestracji Obligacji w KDPW, zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW.
- 5.6 Przenoszenie praw z Obligacji odbywa się zgodnie z art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach.
6. **SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI**
- 6.1 Z uwzględnieniem punktów 6.2 – 6.5, Kwota do Zapłaty przypadająca na Obligacje zapisane w Ewidencji jest płatna bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariusza.
- 6.2 Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, każda płatność świadczeń z Obligacji zostanie dokonana poprzez przekazanie jej przez Agenta ds. Płatności, w imieniu Emitenta, na rachunek bankowy wskazany przez Obligatariusza,

który w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji wpisany jest w Ewidencji jako Obligatariusz.

- 6.3 Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, informacje o numerze rachunku bankowego, na który mają być dokonywane płatności Kwoty do Zapłaty, Obligatariusz powinien przekazać do Agenta ds. Płatności najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji zgodnie z zapisami umowy świadczenia usług powierniczych, którą każdy z Obligatariuszy nabywający Obligacje przed przeniesieniem do KDPW będzie zobowiązany podpisać z Depozytariuszem. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariuszy, spowodowany nieprzekazaniem lub przekazaniem błędnej informacji o numerze rachunku bankowego przez Obligatariusza Agentowi ds. Płatności, nie stanowi Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 9.2.1 niniejszych Warunków Emisji.
- 6.4 Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie Warszawa.
- 6.5 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 6.6 Zgodnie z postanowieniami punktu 19 (*Notowanie Obligacji w ASO*), po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z odpowiednimi zasadami stosującymi się do KDPW.

7. OPODATKOWANIE

- 7.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli wynikają one z powszechnie obowiązujących przepisów w odniesieniu do Obligacji.
- 7.2 Emitent, ani Agent ds. Płatności nie będą dokonywać na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 7.3 Najpóźniej na jeden Dzień Roboczy przed Dniem Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji, a w przypadku zawiadomienia, o którym mowa w punkcie 9 (*Następstwa Wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Wcześniejszego Wykupu*) w dniu, w którym takie zawiadomienie jest dokonywane, Obligatariusz, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jest zobowiązany do przesłania Agentowi ds. Płatności, aktualnego na Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty Certyfikatu Rezydencji Podatkowej, tj. dokumentu potwierdzającego zagraniczną rezydencję podatkową Obligatariusza w roku dokonania płatności, wystawionego przez właściwe organy podatkowe – w przeciwnym razie obliczenia i pobrania podatku z tytułu płatności dokonywanych z Obligacji zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego zostaną dokonane, bez względu na postanowienia odpowiednich umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

- 7.4 Obligatariusz zobowiązany jest dostarczyć Agentowi ds. Płatności wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego (w zależności od tego, za pośrednictwem którego dokonywane są płatności z tytułu Obligacji).
- 7.5 Po dniu rejestracji Obligacji w KDPW, Obligatariusz prześle wszelkie informacje i dokumenty wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego, w zakresie i terminie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami (w tym regulacjami KDPW). W przypadku nieprzekazania przez Obligatariusza takich dokumentów i informacji obliczenia i pobrania podatku z tytułu płatności dokonywanych z Obligacji zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego zostaną dokonane, bez względu na postanowienia odpowiednich umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.
- 7.6 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

8. **PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU**

Z zastrzeżeniem ostatniego zdania tego punktu 8, każde z poniższych zdarzeń, będzie zwane "**Podstawą Wcześniejszego Wykupu**":

8.1 **Zaciągnięcie zobowiązań przez Emitenta**

Emitent zaciągnie jakiegokolwiek zobowiązania, oprócz emisji obligacji w ramach Programu Emisji, w łącznej kwocie powyżej 1.000.000 PLN (słownie: jeden milion złotych) rocznie, z wyłączeniem zobowiązań publicznoprawnych, kosztów przygotowania Programu i przeprowadzenia emisji Obligacji (tj. wynagrodzenie poniesione na rzecz Agenta, doradców prawnych, doradców podatkowych oraz biegłych rewidentów i rzeczoznawców) oraz umów Emitenta dotyczących ustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w punkcie 2.2 Warunków Emisji.

8.2 **Udzielenie poręczeń i gwarancji przez Emitenta**

Emitent dokona spłaty, poręczy, udzieli gwarancji, przystąpi do długu, przejmie dług lub dokona jakiegokolwiek innej czynności o analogicznym skutku w stosunku do zobowiązań wobec jakiegokolwiek podmiotu.

8.3 **Nieprawdziwe oświadczenie**

Emitent przy emisji obligacji poda nieprawdziwe lub zatai prawdziwe dane w Dokumentach Informacyjnych, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę zdolności Emitenta do wywiązania się z zobowiązań wynikających z Obligacji.

8.4 **Niewywiązanie się z obowiązków informacyjnych**

Emitent nie przedstawi w wymaganym terminie informacji, o których mowa w punkcie 18.5 Warunków Emisji, sprawozdań finansowych (w tym Rocznych Sprawozdań Finansowych Poręczycieli Grupy A i Półrocznych Sprawozdań Finansowych Poręczycieli Grupy A), Zaświadczenia o Zgodności lub zaktualizowanych wycen zgodnie z punktem 18 (*Obowiązki Informacyjne oraz Materiały Przechowywane*) lub nie opublikuje w wymaganym terminie zmienionych

Warunków Emisji zgodne z punktem 2.4.5, 2.4.10, 2.4.12, 2.4.13 lub 2.4.17 Warunków Emisji.

8.5 Prowadzenie działań w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką

Dokonywanie przez Właścicieli Nieruchomości czynności w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką spełniających łącznie następujące warunki:

8.5.1 czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (rozumiane jako czynności zwykłego zarządu według stanu na dzień emisji pierwszej serii Obligacji emitowanych w ramach Programu); oraz

8.5.2 czynności skutkujące naruszeniem Wskaźnika Nadzabezpieczenia.

8.6 Nieskuteczność Zabezpieczeń

8.6.1 Hipoteka

- (a) Ustanowienie którejkolwiek Hipoteki okaże się nieważne lub nieskuteczne;
- (b) Hipoteki zostaną wykreślone z odpowiedniego rejestru z naruszeniem punktu 2.4 Warunków Emisji;
- (c) *Po wykreśleniu hipotek zabezpieczających Istniejące Zobowiązania, którakolwiek Hipoteka utraci najwyższe pierwszeństwo zaspokojenia⁷;*
- (d) Na Nieruchomościach zostaną prawomocnie ustanowione obciążenia inne niż Hipoteki, z wyjątkiem służebności niezbędnych dla prawidłowego korzystania z Nieruchomości (w zakresie nie szerszym niż w Dniu Emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu (np. w celu poprowadzenia mediów) lub sąsiednich działek (np. służebności przechodu));
- (e) *Emitent rozporządzi opróżnionym miejscem hipotecznym w inny sposób niż poprzez przeniesienie Hipotek na opróżnione miejsce hipoteczne przez hipoteki zabezpieczające Istniejące Zobowiązania, spłaconych przez emisję obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji lub z innych środków, z chwilą, gdy to opróżnione miejsce hipoteczne stanie się wolne;⁸*
- (f) Emitent wypowie umowę z Administratorem Hipoteki;
- (g) Powołanie Administratora Hipoteki okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez Agenta, Emitent nie powoła nowego administratora hipoteki.

⁷ Przed Dniem Emisji zostały ustanowione Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, w związku z czym prawo do skorzystania z niniejszej Podstawy Wcześniejszego Wykupu zostało skonsumowane.

⁸ Przed Dniem Emisji zostały ustanowione Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, w związku z czym prawo do skorzystania z niniejszej Podstawy Wcześniejszego Wykupu zostało skonsumowane.

8.6.2 Poręczenia

- (a) Ustanowienie któregokolwiek Poręczenia okaże się nieważne lub nieskuteczne;
- (b) Powołanie Administratora Zabezpieczeń okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez Agenta, Emitent nie powoła nowego administratora zabezpieczeń.

8.6.3 Zastawy

- (a) Ustanowienie któregokolwiek Zastawu okaże się nieważne lub nieskuteczne;
- (b) Zastawy zostaną wykreślone z odpowiedniego rejestru z naruszeniem punktu 2.4 Warunków Emisji;
- (c) Którykolwiek Zastaw utraci najwyższe pierwszeństwo zaspokojenia;
- (d) Na przedmiocie któregokolwiek Zastawu zostaną ustanowione obciążenia inne niż Zastawy;
- (e) Emitent wypowie umowę z Administratorem Zastawu;
- (f) Powołanie Administratora Zastawu okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez Agenta, Emitent nie powoła nowego administratora zastawu;
- (g) Emitent naruszy postanowienia umowy lub umów, na podstawie których zostały ustanowione Zastawy;
- (h) zastawcy zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d) nie zawrą w terminie 10 Dni Roboczych od daty otrzymania odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki umów zastawów rejestrowych o treści tożsamej z pierwotnie istniejącymi umowami zastawów rejestrowych zwolnionych na podstawie prawomocnych postanowień określonych w punkcie 2.4.8(d).

8.6.4 Wartość Zabezpieczenia

Łączna wartość Nieruchomości, na których ustanowione są Hipoteki oraz wartość przedmiotów umów Zastawów spadnie poniżej wysokości odpowiadającej pełnej wartości nominalnej Obligacji i ewentualnemu oprocentowaniu Obligacji.

8.7 Naruszenie Wskaźnika

- 8.7.1 Na Dzień Badania Wskaźnika, Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 0,6;

- 8.7.2 Na Dzień Badania Wskaźnika, Wskaźnik Nadzabezpieczenia będzie niższy niż 1,8;
- 8.7.3 Na Dzień Badania Wskaźnika, Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji będzie niższy niż 2,0; lub
- 8.7.4 W wyniku częściowego proporcjonalnego Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń Wskaźnik Nadzabezpieczenia będzie niższy niż 1,8.

8.8 Brak obrotu w ASO

Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu w ASO w terminie 90 dni od Dnia Emisji, jeżeli zobowiązanie do wprowadzenia wynika z Suplementu Emisyjnego, lub Obligacje zostaną wykluczone z obrotu na tym rynku.

8.9 Zadłużenie Finansowe Poręczyciela

Zadłużenie Finansowe Poręczyciela:

- 8.9.1 w łącznej kwocie przekraczającej 1.000.000 EUR (słownie: jeden milion euro) lub jej równowartości w innej walucie wg kursu średniego NBP (z dnia niedokonania płatności) nie zostanie spłacone w terminie (z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie naruszenia takiego zobowiązania, jeśli jest on przewidziany w dokumentacji danego Zadłużenia Finansowego); lub
- 8.9.2 w łącznej kwocie przekraczającej 5.000.000 EUR (słownie: pięć milionów euro) lub jej równowartości w innej walucie wg kursu średniego NBP (z dnia postawienia w stan wymagalności) stanie się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania przez wierzyciela wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (w tym podstawy wcześniejszego wykupu), dowolnie opisanego w dokumentacji danego Zadłużenia Finansowego.

8.10 Przeniesienie siedziby lub głównego ośrodka podstawowej działalności Emitenta za granicę

Organy Emitenta podejmą decyzję o przeniesieniu jego siedziby lub głównego ośrodka podstawowej działalności (w rozumieniu Rozporządzenia Rady (WE) nr 1346/2000 z dnia 29 maja 2000 roku w sprawie postępowania upadłościowego lub Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (wersja przekształcona), które zacznie obowiązywać (z pewnymi wyjątkami) od dnia 26 czerwca 2017 r.) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

8.11 Egzekucja

W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta lub Poręczyciela zostanie rozpoczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób, która nie zostanie umorzona, uchylona lub w jakikolwiek

inny sposób udaremniona w ciągu 30 dni (słownie: trzydziestu) dni od dnia jej rozpoczęcia, w przypadku, gdy łączna dochodzona kwota w stosunku do:

8.11.1 Emitenta przekracza 500.000 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych), lub jej równowartość w innej walucie wg kursu średniego NBP z dnia niedokonania płatności,

8.11.2 Poręczyciela przekracza 3.000.000 EUR (słownie: trzy miliony euro), lub jej równowartość w innej walucie wg kursu średniego NBP z dnia niedokonania płatności.

8.12 Niewypłacalność

(i) Powstanie stan niewypłacalności Emitenta lub Poręczyciela lub (ii) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub (iii) ze względu na trudności w spłacie Zadłużenia Finansowego, Emitent lub Poręczyciel przystąpi do negocjacji z wierzycielami lub podjęte zostaną działania (obejmujące m.in. złożenie wniosku lub propozycji albo zwołanie zgromadzenia wspólników) mające na celu zawarcie przez Emitenta lub Poręczyciela umowy typu "standstill" lub układu z wierzycielami lub (iv) podjęta zostanie decyzja o rozwiązaniu bądź otwarciu likwidacji Emitenta lub Poręczyciela lub (v) w odniesieniu do majątku Emitenta lub Poręczyciela wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator, albo zarząd takiego podmiotu złoży wniosek o wyznaczenie likwidatora, syndyka, zarządcy, administratora lub innego urzędnika mającego pełnić podobne funkcje.

8.13 Niewykonanie orzeczeń

Emitent lub Poręczyciel nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń sądowych lub arbitrażowych lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej w stosunku do:

8.13.1 Emitenta przekracza 500.000 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych), lub jej równowartość w innej walucie wg kursu średniego NBP z dnia niedokonania płatności,

8.13.2 Poręczyciela przekracza 3.000.000 EUR (słownie: trzy miliony euro), lub jej równowartość w innej walucie wg kursu średniego NBP z dnia niedokonania płatności.

8.14 Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

8.15 Górny Limit Ekspozycji

Emitent wyemituje w ramach Programu Emisji obligacje o łącznej wartości (wyemitowanych i niewykupionych obligacji) wyższej niż 200.000.000 PLN.

z tym, że zdarzenia określone w punkcie 8.4 (*Niewywiązywanie się z obowiązków informacyjnych*) (w zakresie publikacji zmienionych Warunków Emisji zgodnie z punktem 2.4.5, 2.4.10, 2.4.12, 2.4.13 lub 2.4.17 Warunków Emisji), punkcie 8.6.4 (*Wartość Zabezpieczenia*), punkcie 8.8 (*Brak obrotu na ASO*), punkcie 8.10 (*Przeniesienie siedziby lub*

głównego ośrodka podstawowej działalności Emitenta za granicę) lub punkcie 8.14 (*Utrata Kontroli*) powyżej nie staną się Podstawami Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie 5 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, takie zdarzenie zostanie usunięte lub przestanie trwać, w zależności od okoliczności.

9. NASTĘPSTWA WYSTĄPIENIA PRZYPADKU NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA LUB PODSTAW WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

9.1 W przypadku, gdy wystąpi Podstawa Wcześniejszego Wykupu wskazana w punkcie 8.4 (*Niewywiązanie się z obowiązków informacyjnych*), 8.5 (*Prowadzenie działalności w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką*), 8.6 (*Nieskuteczność Zabezpieczeń*), 8.7 (*Naruszenie Wskaźnika*), 8.8 (*Brak obrotu w ASO*), 8.9 (*Zadłużenie Finansowe Poręczyciela*), 8.10 (*Przeniesienie siedziby lub głównego ośrodka podstawowej działalności Emitenta za granicę*), 8.11.2 lub 8.13.2 Obligatariusze będą mieli prawo żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały upoważniającej Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji.

9.2 Jeśli:

9.2.1 Emitent (i) jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, lub (ii) z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż trzy dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji;

9.2.2 Emitent:

- (a) nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza,
- (b) uniemożliwi zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy, lub
- (c) nie przekaze oświadczenia, o którym mowa w punkcie 21.2.3 Warunków Emisji;

9.2.3 wystąpi którakolwiek z Podstaw Wcześniejszego Wykupu nie będąca Podstawą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 9.1; lub

9.2.4 Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę upoważniającą Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem którejkolwiek Podstawy Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w punkcie 9.1,

wówczas każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi (z kopią do Depozytariusza, do momentu, gdy Obligacje nie zostały zarejestrowane w KDPW) pisemne żądanie natychmiastowego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazywać podstawę żądania natychmiastowego wykupu, (ii) dostarczyć Świadcstwo

Depozytowe (z terminem ważności do Dnia Wcześniejszej Wymagalności), oraz (iii) dostarczyć Certyfikat Rezydencji Podatkowej (o ile chce skorzystać z obniżonej stawki Podatku Dochodowego lub zwolnienia z pobrania takiego podatku przez Emitenta). Skuteczne doręczenie żądania natychmiastowego wykupu Obligacji powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie dwóch Dni Roboczych od dnia złożenia takiego żądania ("**Dzień Wcześniejszej Wymagalności**"), w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosła od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszej Wymagalności musi być zapłacona przez Emitenta Obligatariuszowi, który złożył żądanie wcześniejszego wykupu w Dniu Wcześniejszej Wymagalności bez dodatkowych działań lub formalności. W przypadku, gdy Obligacje zostały zarejestrowane w KDPW, wcześniejszy wykup dokonywany jest zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW.

10. LIKWIDACJA, ZMIANA FORMY PRAWNEJ ORAZ BRAK USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ

10.1 W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji do dnia otwarcia likwidacji (z wyłączeniem tego dnia).

10.2 W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

10.3 *Jeżeli Emitent nie ustanowi wszystkich Hipotek z najwyższym pierwszeństwem w terminie sześciu miesięcy od Dnia Emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Za ustanowienie Hipotek w tym terminie uważa się przekazanie Agentowi prawomocnych postanowień sądu o wpisie hipotek wraz z odpisem właściwej księgi wieczystej oraz zawiadomienia z sądu o wykreśleniu hipotek zabezpieczających Istniejące Zobowiązania.⁹*

10.4 *Jeżeli Emitent nie ustanowi Zastawu na Rachunku Zastrzeżonym z najwyższym pierwszeństwem w terminie sześciu miesięcy od Dnia Emisji pierwszej serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Za ustanowienie Zastawów w tym terminie uważa się przekazanie Agentowi prawomocnych postanowień sądu o wpisie zastawów.¹⁰*

11. NIEWYPEŁNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

⁹ Przed Dniem Emisji zostały ustanowione Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem, w związku z czym zobowiązanie Emitenta ujęte w niniejszym punkcie zostało wykonane przed Dniem Emisji.

¹⁰ Przed Dniem Emisji został ustanowiony Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym z najwyższym pierwszeństwem, w związku z czym zobowiązanie Emitenta ujęte w niniejszym punkcie zostało wykonane przed Dniem Emisji.

- 11.1 Jeżeli środki otrzymane od Emitenta nie są wystarczające na pokrycie Kwot do Zapłaty wymaganych i płatnych przez Emitenta w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, Agent ds. Płatności dokona na rzecz Obligatariuszy płatności z tytułu Kwot do Zapłaty dla każdej Obligacji proporcjonalnie do wysokości środków otrzymanych od Emitenta. W przypadku dokonania płatności, o której mowa w niniejszym punkcie, Depozytariusz zaznaczy fakt dokonania częściowej zapłaty w Ewidencji.
- 11.2 Środki przekazane w sposób opisany w zdaniu poprzednim zaliczone zostaną w następującej kolejności: (i) Kwota Odsetek, oraz (ii) Należność Główna.
- 11.3 Po dniu, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, płatności z tytułu Obligacji będą dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami z uwzględnieniem zasad stosujących się do KDPW, a punkt 11.1 nie będzie miał zastosowania.

12. PRZEDAWNIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

13. DEPOZYT SĄDOWY

- 13.1 Z uwzględnieniem postanowień punktu 19.2 oraz zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW, jeżeli:
- 13.1.1 Agent ds. Płatności nie otrzymał od Obligatariusza informacji wymaganych w celu wypłacenia mu Kwoty do Zapłaty;
- 13.1.2 istnieje spór co do tego, kto jest uprawniony do otrzymania świadczeń z Obligacji; lub
- 13.1.3 dokonanie wypłaty Kwoty do Zapłaty na rzecz Obligatariusza powodowałoby naruszenie przepisów prawa lub naraziłoby Agenta ds. Płatności na grzywnę lub karę innego rodzaju,

W zależności od przypadku, Agent ds. Płatności zawiadomi niezwłocznie o powyższym fakcie Emitenta oraz zgodnie z jego instrukcją podejmie wszelkie niezbędne czynności mające na celu złożenie do Depozytu Sądowego w imieniu Emitenta Kwoty do Zapłaty z tytułu Obligacji lub wpłaci Kwotę do Zapłaty na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy nie później niż następnego Dnia Roboczego po otrzymaniu instrukcji od Emitenta.

- 13.2 Brak płatności wynikający z przekazania Kwoty do Zapłaty do Depozytu Sądowego lub na rachunek wskazany przez Emitenta zgodnie z punktem 13.1 nie będzie stanowić Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 9.2.1 niniejszych Warunków Emisji.

14. PRAWO WŁAŚCIWE

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

15. FUNKCJA DEALERA, DEPOZYTARIUSZA, AGENTA I AGENTA DS. PŁATNOŚCI

- 15.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Dealer, Depozytariusz, Agent i Agent ds. Płatności działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Dealer, Depozytariusz, Agent i Agent ds. Płatności nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu artykułu 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 15.2 Dealer, Depozytariusz, Agent i Agent ds. Płatności w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba, że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Dealera, Depozytariusza, Agenta, oraz Agenta ds. Płatności. Wykonywanie przez Dealera, Depozytariusza, Agenta, oraz Agenta ds. Płatności określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Dealerowi, Agentowi, Depozytariuszowi i Agentowi ds. Płatności oraz ich podmiotom zależnym lub stowarzyszonym a także grupom kapitałowym, do których należą, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.
- 15.3 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta Depozytariusz wyda danemu Obligatariuszowi na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności, a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w niniejszych Warunkach Emisji. Dealer, Depozytariusz, Agent, oraz Agent ds. Płatności nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy, asystowania przy jakimkolwiek roszczeniu lub żądaniu dokonania zapłaty w stosunku do Emitenta. Jedynym uprawnionym do takiego działania jest Obligatariusz.
- 15.4 W związku z Obligacjami, Dealer, Depozytariusz, Agent, i Agent ds. Płatności nie świadczą na rzecz Obligatariuszy żadnych usług doradztwa, nie dokonują oceny korzyści ani ryzyk inwestycji w Obligacje ani nie należy domniemywać, że nabycie Obligacji za pośrednictwem Dealera oraz zaangażowanie w związku z Obligacjami Depozytariusza, Agenta, i Agenta ds. Płatności powoduje obowiązek składania przez Dealera, Depozytariusza, Agenta i Agenta ds. Płatności wyjaśnień, dokonywania przez niego interpretacji lub wydawania opinii w stosunku do jakichkolwiek postanowień lub zapisów Warunków Emisji. W szczególności, Dealer, Depozytariusz, Agent i Agent ds. Płatności nie dokonują interpretacji zapisów Warunków Emisji w kontekście zajścia zdarzeń, które skutkują lub mogą skutkować wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Wcześniejszego Wykupu ani nie są zobowiązani do weryfikacji wypełnienia przez Emitenta postanowień niniejszych Warunków Emisji ani do podejmowania jakichkolwiek kroków w celu ochrony praw Obligatariuszy. Obligatariusze są jedynymi podmiotami uprawnionymi do korzystania z takich praw.

- 15.5 Dealer, Depozytariusz, Agent oraz Agent ds. Płatności nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

16. **OZNACZONE BIURO EMITENTA, AGENTA DS. PŁATNOŚCI ORAZ DEALERA**

Oznaczone biuro (zwane dalej w każdym z poniższych przypadków "**Oznaczonym Biurem**"):

16.1.1 Emitenta znajduje się w Warszawie, przy Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa;

16.1.2 mBanku znajduje się w Warszawie, przy ulicy Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa;

17. **ZAWIADOMIENIA**

- 17.1 Przed dniem rejestracji Obligacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariusza będą uważane za doręczone, jeżeli (i) zostały, wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres wskazany Depozytariuszowi przez danego Obligatariusza oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia lub jeśli przesyłka nie zostanie odebrana przez adresata, z upływem ostatniego dnia, w którym adresat miał możliwość odbioru przesyłki w placówce pocztowej oraz (ii) w przypadku, o którym mowa w punkcie 3.5.5, jeżeli zostały doręczone na adres poczty elektronicznej wskazany Depozytariuszowi przez danego Obligatariusza.

- 17.2 Po dniu rejestracji Obligacji w KDPW, jeśli Warunki Emisji lub regulacje KDPW lub ASO nie stanowią inaczej wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta, chyba, że zostały przekazane Obligatariuszom w formie raportu bieżącego publikowanego zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW i ASO, z zastrzeżeniem, że informacja o wcześniejszym wykupie przekazywana zgodnie z punktami 4.3 i 4.4 niniejszych Warunków Emisji w każdym przypadku przekazywana będzie przez Emitenta w formie raportu bieżącego.

- 17.3 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta lub Agenta ds. Płatności będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską na adres Oznaczonego Biura danego podmiotu oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

18. **OBOWIAZKI INFORMACYJNE ORAZ MATERIAŁY PRZECHOWYWANE**

- 18.1 Jeżeli papiery wartościowe Emitenta nie będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym oraz nie będą wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu, Emitent do Dnia Wykupu zobowiązany jest zgodnie z wymogami artykułu 37 Ustawy o Obligacjach udostępniać Obligatariuszom swoje roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz półroczne sprawozdania finansowe w terminie:

18.1.1 180 dni od zakończenia każdego roku obrotowego Emitenta – w przypadku rocznych sprawozdań finansowych; oraz

- 18.1.2 90 dni od zakończenia każdego półrocza obrotowego Emitenta – w przypadku półrocznych sprawozdań finansowych.
- 18.2 Emitent do Dnia Wykupu będzie zobowiązany do udostępniania Obligatariuszom w siedzibie Emitenta oraz na Stronie Internetowej Emitenta:
- 18.2.1 sprawozdań finansowych, o których mowa w punkcie 18.1 niniejszych Warunków Emisji,
- 18.2.2 Rocznych Sprawozdań Finansowych Poręczycieli Grupy A w terminie 180 dni od zakończenia każdego roku obrotowego danego Poręczyciela Grupy A,
- 18.2.3 Półrocznych Sprawozdań Finansowych Poręczycieli Grupy A w terminie 90 dni od zakończenia każdego półrocza obrotowego danego Poręczyciela Grupy A; oraz
- 18.2.4 Zaświadczeń o Zgodności na zasadach wskazanych w punkcie 20 (*Wyliczenie Wskaźnika*) poniżej,
- przy czym Roczne Sprawozdania Finansowe Poręczycieli Grupy A i Półroczne Sprawozdania Finansowe Poręczycieli Grupy A będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta jako dane zaszyfrowane, do których dostęp zostanie udzielony przez Emitenta Obligatariuszowi na żądanie Obligatariusza.
- Za równoznaczne z udostępnieniem sprawozdań finansowych, o których mowa w punkcie 18.1 i Zaświadczeń o Zgodności, będzie się uznawać ich publikację w terminach wskazanych powyżej za pośrednictwem systemu ESPI lub innego obowiązującego systemu przekazywania informacji zgodnie z regulacjami ASO.
- 18.3 Emitent do Dnia Wykupu będzie zobowiązany do przedstawiania zaktualizowanej wyceny każdej Nieruchomości przygotowanej przez Rzeczoznawcę w terminie do dnia 30 września każdego roku kalendarzowego.
- 18.4 Emitent będzie zobowiązany do przedstawienia zaktualizowanej wyceny Rachunku Zastrzeżonego przygotowanej przez Rzeczoznawcę w terminie 30 dni od dnia wpłaty Kwoty Depozytu na Rachunek Zastrzeżony.
- 18.5 Emitent będzie zobowiązany do wykonywania obowiązków informacyjnych wymaganych przez przepisy prawa właściwe dla rynku, na którym Obligacje są notowane.
- 18.6 Emitent do Dnia Wykupu będzie przekazywał Obligatariuszom informacje o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu lub Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania:
- 18.6.1 w przypadku Obligacji nie zarejestrowanych w KDPW – za pośrednictwem Agenta;
- 18.6.2 w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW – za pośrednictwem systemu ESPI lub innego obowiązującego systemu przekazywania informacji zgodnie z regulacjami ASO,

w terminie 3 Dni Roboczych od dnia powzięcia informacji o zaistnieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu lub Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania.

Dodatkowo Emitent będzie przekazywał ww. informacje poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

- 18.7 Emitent będzie publikował Materiały Przechowywane na Stronie Internetowej Emitenta. Materiały Przechowywane przekazane przez Emitenta w postaci wydruków, do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji będą się znajdować w Kancelarii Notarialnej Paweł Błaszczak, Robert Błaszczak, Rafał, Gąsiewski, Michał Błaszczak s.c. (ul. Długa 31, 00-238 Warszawa). Z przyjęcia dokumentów będzie spisywany protokół, zgodnie z art. 107 ustawy o notariacie z dnia 14 lutego 1991 roku (tekst jednolity: Dz. U. 2014.164 z późniejszymi zmianami). Notariusz będzie wydawać odpisy Materiałów Przechowywanych każdemu Obligatariuszowi, który przedstawi Świadcstwo Depozytowe. Za odpisy może być pobierana stosowna opłata, której Emitent nie będzie pokrywał.

19. NOTOWANIE OBLIGACJI W ASO

- 19.1 Emitent zobowiązuje się podjąć działania w celu dokonania rejestracji Obligacji w KDPW w rozumieniu Ustawy o Obrocie oraz spowodować wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO w ciągu 90 dni od Daty Emisji, jeżeli zobowiązanie do wprowadzenia wynika z Suplementu Emisyjnego.
- 19.2 Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW oraz wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, wszelkie zapisy niniejszych Warunków Emisji dotyczące pełnienia przez mBank funkcji Depozytariusza lub Agenta ds. Płatności oraz prowadzenia Ewidencji Obligacji: (i) zostaną zastąpione przez regulacje KDPW, BondSpot lub GPW dotyczące prowadzenia ewidencji Obligacji oraz zasad dokonywania płatności Kwot do Zapłaty z tytułu Obligacji, (ii) w zakresie, w którym dotychczasowe obowiązki Depozytariusza i Agenta ds. Płatności zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW, BondSpot lub GPW zostaną przejęte przez KDPW lub inne podmioty, zaś Depozytariusz oraz Agent ds. Płatności zostaną z tych obowiązków zwolnieni.

20. WYLICZENIE WSKAŹNIKA

20.1 Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji

Obliczenie Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji będzie następowało za okres dwunastu miesięcy kończący się w Dniu Badania Wskaźnika, przy czym:

- 20.1.1 Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji będzie obliczany przez Emitenta na podstawie danych finansowych uzyskanych od Poręczycieli Grupy A;
- 20.1.2 obliczenia Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji będą dokonywane na podstawie danych za ostatnie cztery kwartały poprzedzające dzień, na który obliczany jest Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji (tj. za kolejne cztery kwartały krocząco);

20.1.3 pierwsze obliczenie Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji zostanie przeprowadzone za okres dwunastu miesięcy kończący się 31 grudnia 2015 r.;

20.1.4 obliczenie Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji w Dacie Badania Wskaźnika przypadającej na dzień 31 grudnia 2015 r. i 30 czerwca 2016 r., będą dokonywane na podstawie annualizowanych (tj. obliczanych w skali roku) kosztów odsetkowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji naliczanych od odpowiednich Dni Emisji poszczególnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji do Daty Badania Wskaźnika.

20.2 Wskaźnik Nadzabezpieczenia

Obliczenie Wskaźnika Nadzabezpieczenia będzie następowało na Dzień Badania Wskaźnika, przy czym:

20.2.1 wartość Nieruchomości będzie określana na podstawie ostatniej dostępnej (tj. najbardziej aktualnej) wyceny przeprowadzonej przez Rzeczoznawcę;

20.2.2 wycena zostanie po raz pierwszy dokonana przed emisją pierwszej Serii w ramach Programu Emisji;

20.2.3 pierwsze obliczenie Wskaźnika Nadzabezpieczenia zostanie przeprowadzone na dzień 31 grudnia 2015 r.

20.3 Wskaźnik Zadłużenia

Obliczenie Wskaźnika Zadłużenia będzie następowało na Dzień Badania Wskaźnika, przy czym:

20.3.1 Wskaźnik Zadłużenia będzie obliczany przez Emitenta na podstawie danych uzyskanych od Poręczycieli Grupy A;

20.3.2 pierwsze obliczenie Wskaźnika Zadłużenia zostanie przeprowadzone na dzień 31 grudnia 2015 r., a następnie na każdy Dzień Badania Wskaźnika.

20.4 Zaświadczenia o Zgodności zawierające wyliczenie Wskaźników, będą przekazywane Agentowi i udostępniane Obligatariuszom, zgodnie z punktem 18.2 Warunków Emisji, w terminie 90 dni od danego Dnia Badania Wskaźnika.

20.5 Obliczenia Wskaźników dokonane przez Emitenta będą potwierdzane przez podmiot badający sprawozdania finansowe Emitenta nie później niż 90 dni od dnia na który testowany jest dany wskaźnik.

20.6 Sprawozdania finansowe będące podstawą do obliczania Wskaźników zostaną sporządzone zgodnie z MSSF.

20.7 Wszelkie kwoty wykorzystywane dla celów obliczenia Wskaźników wyrażone w walutach innych niż PLN zostaną przeliczone na PLN według średniego kursu NBP dla wymiany danej waluty na PLN, opublikowanego na stronie internetowej NBP w odpowiednim Dniu Badania Wskaźnika.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

21.1 Postanowienia Ogólne

21.1.1 Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

21.1.2 Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach.

21.1.3 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach:

(a) Postanowień Kwalifikowanych:

(i) w przypadku Obligacji nie zarejestrowanych w KDPW – zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy,

(ii) w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW – wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy,

chyba, że Ustawa o Obligacjach stanowi inaczej.

(b) obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;

(c) innych niż wymienione w punkcie 21.1.3 (a) oraz 21.1.3 (b) zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy, z zastrzeżeniem punktu 21.1.4.

21.1.4 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach:

(a) ustalenia, iż dany stan faktyczny nie będzie trwale (tj. w okresie zapadalności Obligacji) stanowił Podstawy Wcześniejszego Wykupu; oraz

(b) jakiegokolwiek zmiany brzmienia zapisów punktu 8 (Podstawy Wcześniejszego Wykupu)

wymagają większości $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

21.1.5 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane w głosowaniu tajnym, w formie pisemnej.

21.1.6 Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie, nie później niż 28 dni od daty Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

21.1.7 Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w innych niż Postanowienia Kwalifikowane sprawach, związanych z Obligacjami i

Warunkami Emisji, w tym w szczególności w sprawach dotyczących wcześniejszego wykupu Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji.

21.2 Zwołanie

21.2.1 Obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) w ciągu 14 dni Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Uprawnieni Obligatariusze**").

21.2.2 Uprawnieni Obligatariusze kierują żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Żądanie Zwołania ZO**"):

- (a) do Emitenta na adres email: finanse@griffin-re.com, bsikora@griffin-re.com, rpomorski@griffin-re.com oraz
- (b) do Agenta na adres email: Andrzej.Cwalina@mbank.pl; Hubert.Kucharczyk@mbank.pl ,

w formie elektronicznej, zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 do Warunków Emisji załączając Świadcstwo Depozytowe, a następnie oryginał Żądania Zwołania ZO przekazując Emitentowi.

21.2.3 W przypadku, o którym mowa w punkcie 21.2.1, Emitent w terminie 2 Dni Roboczych od otrzymania Żądania Zwołania ZO, przekaze Agentowi oświadczenie, w którym poda liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości ("**Oświadczenie Emitenta**").

21.2.4 W przypadku, o którym mowa w punkcie 21.2.1, jeżeli na podstawie Oświadczenia Emitenta okaże się, że Żądanie Zwołania ZO zostało złożone przez 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji:

- (a) w przypadku Obligacji nie zarejestrowanych w KDPW – Agent w terminie 3 Dni Roboczych od dnia otrzymania Oświadczenia Emitenta przekaze informację o złożeniu Żądania Zwołania ZO do Obligatariuszy, lub
- (b) w przypadku Obligacji zarejestrowanych w KDPW – Emitent w terminie 3 Dni Roboczych od dnia przekazania Agentowi Oświadczenia Emitenta opublikuje informacje o złożeniu Żądania Zwołania ZO za pośrednictwem systemu ESPI lub innego obowiązującego systemu przekazywania informacji zgodnie z regulacjami ASO oraz na Stronie Internetowej Emitenta;

21.2.5 Emitent upoważnia Agenta do udostępniania uzasadnienia Żądania Zwołania ZO Obligatariuszom, którzy złożą żądanie w tym przedmiocie przedstawiając Świadcstwo Depozytowe.

**ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI**

WZÓR ZAŚWIADCZENIA O ZGODNOŚCI

ZAŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Szanowni Państwo,

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

Program emisji obligacji do kwoty 300.000.000 PLN

Dotyczy: emisja Obligacji Serii [●]

Odwołujemy się do Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Zaświadczeniem o Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Zaświadczeniu o Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień [●] wysokość:

1. Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji wynosi: [●],
2. Wskaźnika Nadzabezpieczenia wynosi: [●],
3. Wskaźnika Zadłużenia wynosi: [●].

Wskaźniki zostały obliczone na bazie danych finansowych Griffin Topco II S.à r.l. i Griffin Topco III S.à r.l. skonsolidowanych.

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji				[tak]/[nie]
Wskaźnik Nadzabezpieczenia				[tak]/[nie]
Wskaźnik Zadłużenia				[tak]/[nie]

Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Podstawa Wcześniejszego Wykupu ani zdarzenie, o którym mowa w par. 9.2.1 Warunków Emisji.

Potwierdzamy, że obliczenia Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji, Wskaźnika Nadzabezpieczenia oraz Wskaźnika Zadłużenia zostały potwierdzone przez podmiot badający sprawozdania finansowe Emitenta.

Z poważaniem

W imieniu Emitenta

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.



Rafał Pomorski

Prokurent

ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI
SUPLEMENT EMISYJNY

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. ("Emitent")

Program emisji obligacji do kwoty 300.000.000 PLN

Niniejszy dokument stanowi suplement emisyjny do warunków emisji z dnia 29 kwietnia 2016 roku ("**Warunki Emisji**" lub "**WEO**") obligacji Serii wskazanej poniżej ("**Obligacje**") emitowanych przez Emitenta.

Niniejszy dokument powinien być czytany łącznie z Warunkami Emisji.

Niniejszy dokument stanowi integralną część Warunków Emisji danej serii Obligacji i w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, wraz ze wszystkimi załącznikami do Warunków Emisji stanowi jednolity dokument sporządzony w Warszawie w dniu 29 kwietnia 2016 roku.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane w niniejszym suplemencie emisyjnym mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI

- | | |
|--|---|
| 1. Numer Serii: | 2A |
| 2. Wartość nominalna jednej Obligacji: | 100.000 PLN |
| 3. Cena Emisyjna jednej Obligacji: | 100.000 PLN |
| 4. Dzień Emisji: | 5 maja 2016 r. |
| 5. Dzień Wykupu: | 29 grudnia 2017 r. |
| 6. Długość depozytu (pkt. 3.5 WEO): | 3-miesięczne |
| 7. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia w serii: | do 530 sztuk |
| 8. Łączna maksymalna wartość nominalna emitowanych Obligacji: | do 53.000.000 PLN |
| 9. Okresy Odsetkowe: | 3 miesiące |
| 10. Dzień Płatności Odsetek: | 29 czerwca 2016 r.
29 września 2016 r.
29 grudnia 2016 r.
29 marca 2017 r. |

- 29 czerwca 2017 r.
- 29 września 2017 r.
- 29 grudnia 2017 r.
11. Marża: 5,00% (rocznie)
12. Banki Referencyjne (pkt. 3.5 WEO): Bank Pekao S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Handlowy w Warszawie S.A., mBank S.A., ING Bank Śląski S.A. oraz Bank Zachodni WBK S.A.
13. Zobowiązanie do wprowadzenia na ASO (pkt. 8.8 i 19 WEO): tak
14. Cel Emisji: Finansowanie lub refinansowanie bieżącej działalności grupy Griffin
15. Premia (pkt. 4.3 WEO): określona poniżej:

Wykup w Dniu Płatności Odsetek przypadającym w dniu 29 grudnia 2016 r.	0,80%
Wykup w Dniu Płatności Odsetek przypadającym w dniu 29 czerwca 2017 r.	0,40%

W imieniu Emitenta


Rafał Pomorski
Prokurent

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

**ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI**

**WZÓR ŻĄDANIA ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY
ŻĄDANIE ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●]
Do: [Emitent]
z kopią do: [Agent Emisji]
Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] r. ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

W związku z punktem 21.2 Warunków Emisji, niniejszym składamy żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 50 ust. 3 Ustawy o Obligacjach wyjaśniamy, że [wskazać uzasadnienie żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy]

[Niniejszym oświadczamy, że nie wchodzimy w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości.]¹¹

Niniejsze Żądanie Zwołania ZO, składane jest w trybie punktu 21.2.1 Warunków Emisji.

Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym piśmie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Z poważaniem,

W imieniu [Obligatariuszy]

Załącznik: Świadcstwa Depozytowe

¹¹ Skreślić, jeżeli Obligatariusz wchodzi w skład grupy kapitałowej Emitenta.

ZAŁĄCZNIK 4
DO WARUNKÓW EMISJI

WYCENA HIPOTEKI

[celowo pozostawiono pustą stronę]

**ZAŁĄCZNIK 5
DO WARUNKÓW EMISJI**

WYCENA ZASTAWU REJESTROWEGO NA ZBIORZE

[celowo pozostawiono pustą stronę]

**ZAŁĄCZNIK 6
DO WARUNKÓW EMISJI**

**WYCENA ZASTAWÓW REJESTROWYCH NA UDZIAŁACH W
EMILIA DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

[celowo pozostawiono pustą stronę]

**ZAŁĄCZNIK 7
DO WARUNKÓW EMISJI**

**WYCENA ZASTAWÓW REJESTROWYCH NA PRAWACH W
FIDELIN DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP.K.**

[celowo pozostawiono pustą stronę]

**ZAŁĄCZNIK 8
DO WARUNKÓW EMISJI**

WYCENA ZASTAWÓW REJESTROWYCH NA UDZIAŁACH W EMITENCIE

[celowo pozostawiono pustą stronę]

**ZAŁĄCZNIK 9
DO WARUNKÓW EMISJI**

WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●] ("**Obligatariusz**")

Do: [Administrator Zabezpieczenia]/ [Administrator Zastawu]/ [Administrator Hipoteki] ("**Administrator**")

z kopią do: [Agent Emisji]

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] r. ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

Zgodnie z Punktem 2.2 Warunków Emisji, składamy instrukcję egzekucyjną oraz dołączamy kopię [świadczenia depozytowego]/ [dokumentu depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu [posiadanych przez nas Obligacji]¹² / [Poręczeń]¹³ wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z [Poręczeń]¹⁴ / [Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji]¹⁵ / [Zastawów]¹⁶ / [Hipotek]¹⁷.

Jednocześnie oświadczamy, że możemy partycypować w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenie z [Poręczeń]¹⁸ / [Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji]¹⁹ / [Zastawów]²⁰ / [Hipotek]²¹ pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia.

Administrator powinien dochodzić zaspokojenia w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego z:

¹² Wstawić w przypadku braku zapłaty jakiegokolwiek kwoty wymagalnej i płatnej z tytułu Obligacji.

¹³ Wstawić w przypadku braku zapłaty jakiegokolwiek kwoty wymagalnej i płatnej z tytułu Poręczeń.

¹⁴ Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

¹⁵ Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

¹⁶ Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

¹⁷ Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Hipoteki.

¹⁸ Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

¹⁹ Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

²⁰ Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

²¹ Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Hipoteki.

1. [Poręczeń, o których mowa w punkcie [2.2.2(a)]/[2.2.2(b)] Warunków Emisji]²²
2. [Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, o których mowa w punkcie 2.2.2(i) Warunków Emisji]²³
3. [Zastawów, o których mowa w punkcie [2.2.2(e)]/[2.2.2(f)]/[2.2.2(g)]/[2.2.2(h)]/[2.2.2(j)] Warunków Emisji]²⁴
4. [Hipotek, o których mowa w punkcie [2.2.2(c)]/[2.2.2(d)] Warunków Emisji]²⁵

[Instruujemy Administratora, aby skorzystał z przysługującego mu prawa głosu na zgromadzeniu wspólników spółki *[nazwa spółki, której udziały/ prawa zostały objęte zastawem na udziałach/ prawach]* na podstawie umowy, o której mowa w punkcie [2.2.2(f)]/[2.2.2(g)]/[2.2.2(h)] Warunków Emisji i zagłosował *[opis sposobu wykonania głosu przez Administratora na zgromadzeniu wspólników.]*²⁶

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza

Załącznik:

1. [Świadcstwo Depozytowe]/ [Dokument Depozytowy Wystawiony przez Depozytariusza];
2. [Uchwała zgromadzenia obligatariuszy].

²²Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

²³Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

²⁴Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

²⁵Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Hipoteki.

²⁶Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

ZAŁĄCZNIK 10
DO WARUNKÓW EMISJI

WYCENA ZASTAWU REJESTROWEGO NA RACHUNKU ZASTRZEŻONYM

[celowo pozostawiono pustą stronę]

ZAŁĄCZNIK 6

DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

"Administrator Hipoteki" oznacza kancelarię prawniczą DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl).

"Administrator Zabezpieczeń" oznacza kancelarię prawniczą DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej 87, 00-844 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Ludomir Biedecki, tel.: +48 22 378 85 00, email: lbiedecki@djbw.pl).

"Administrator Zastawu" oznacza mBank z siedzibą w Warszawie przy ul. Senatorskiej 18, 00-950 Warszawa, Polska (dane kontaktowe: Michał Pielasa, tel.: +48 22 829 02 54, email: Michal.Pielasa@mbank.pl oraz Agata Załubska, tel.: +48 22 438 30 53, email: Agata.Zalubska@mbank.pl).

"Administratorzy" oznacza Administratora Hipoteki, Administratora Zabezpieczeń oraz Administratora Zastawu.

"Agent ds. Płatności" oznacza mBank.

"Agent Kalkulacyjny" oznacza mBank.

"ASO" oznacza ASO BondSpot lub ASO GPW.

"ASO BondSpot" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez BondSpot.

"ASO GPW" oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.

"BondSpot" oznacza BondSpot S.A.

"Certyfikat Rezydencji Podatkowej" oznacza zaświadczenie o miejscu siedziby podatnika dla celów podatkowych wydane przez właściwy organ administracji podatkowej państwa miejsca siedziby, o którym mowa w art. 4 pkt. 12 i art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP a także art. 5a pkt. 21 i art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.

"Dzień Badania Wskaźnika" oznacza 30 czerwca oraz 31 grudnia danego roku kalendarzowego.

"Dzień Emisji" oznacza dzień wskazany jako dzień emisji w Suplemencie Emisyjnym.

"Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty" oznacza każdy dzień, w którym Kwota do Zapłaty będzie wymagalna, zgodnie z Warunkami Emisji.

"Dzień Płatności Odsetek" oznacza dzień wskazany jako dzień płatności odsetek w Suplemencie Emisyjnym.

"Dzień Roboczy" oznacza dni określone przez KDPW jako dni robocze.

"Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji" oznacza szósty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi zasadami stosującymi się do KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, z wyjątkiem sytuacji wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji uznaje się Dzień Wcześniejszego Wykupu lub sytuacji, o której mowa w punkcie 10 Warunków Emisji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw do Świadczeń z Obligacji, uznaje się dzień podziału lub przekształcenia Emitenta.

"Dzień Wcześniejszego Wykupu" oznacza datę wykupu Obligacji przypadającą przed Dniem Wykupu, o której mowa w punkcie 4.3 i 4.4 Warunków Emisji.

"Dzień Wcześniejszej Wymagalności" ma znaczenie nadane w punkcie 9.2 Warunków Emisji.

"Dzień Wykupu" oznacza dzień wskazany jako dzień wykupu w Suplemencie Emisyjnym.

"Emitent" oznacza Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa, której dokumentacja przechowywana jest przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000465667, NIP 1182092533, REGON 146723030, o kapitale zakładowym w wysokości 200.000,00 PLN (słownie: dwieście tysięcy złotych), wpłaconym w całości.

"GPW" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

"Grupa Emitenta" oznacza grupę kapitałową do której należy Emitent oraz podmioty, wobec których jest on jednostką dominującą lub zależną (zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 37 lub odpowiednio pkt 39, ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm.).

"Hipoteki" oznacza hipoteki na Nieruchomościach o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowione na rzecz Administratora Hipoteki (w przypadku zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji) oraz Administratora Zabezpieczeń (w przypadku zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Poręczeń udzielanych przez Właścicieli Nieruchomości) na podstawie oświadczeń o ustanowieniu hipoteki złożonych przez każdego Właściciela Nieruchomości.

"Istniejące Zobowiązania" oznacza zobowiązania Fidelin Sp. z o.o. w stosunku do: (i) Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. wynikające z umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków oraz innych urządzeń oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 18 grudnia 2014 roku sporządzonej przed Olgą Bogusz, notariuszem w Warszawie za Rep. A Nr 7820/2014, zawartej pomiędzy Fidelin Sp. z o.o. jako kupującym a Statoil Fuel & Retail Polska Sp. z o.o. jako sprzedającym oraz (ii) mBank S.A. z siedzibą w Warszawie wynikające z umowy standardowej Nr 02/0508/14 zawartej w dniu 17 grudnia 2014 roku pomiędzy mBank S.A. a Fidelin Sp. z o.o. w związku z udzieleniem gwarancji bankowej z dnia 17 grudnia 2014 roku Nr 02508KPA14 .

"KDPW" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

"Kodeks Postępowania Cywilnego" oznacza Ustawę kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 101, z późn. zm.).

"Kwota Depozytu" ma znaczenie nadane w punkcie 2.4.2 Warunków Emisji.

"Kwota do Zapłaty" oznacza wyrażoną w PLN kwotę równą, w zależności od okoliczności, Należności Głównej, Kwocie Odsetek lub Premii, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi, zgodnie z Warunkami Emisji.

"Kwota Odsetek" ma znaczenie nadane w punkcie 2.1.2 Warunków Emisji.

"Kwota Programu" oznacza maksymalną wartość wyemitowanych i niewykupionych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji wynoszącą 300.000.000 PLN (słownie: trzysta milionów złotych).

"Marża" oznacza marżę odsetkową określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"mBank" oznacza mBank S.A. z siedzibą w Warszawie.

"Należność Główna" oznacza kwotę odpowiadającą wartości nominalnej jednej Obligacji wskazanej w punkcie 2.1.4 Warunków Emisji i Suplemencie Emisyjnym.

"Nieruchomości" oznacza Nieruchomość CH Towarowa oraz Nieruchomość Emilii Plater (w zależności od przypadku i kontekstu).

"Nieruchomość CH Towarowa" oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach WA4M/00347185/9, WA4M/00386387/0, WA4M/00390231/3, WA4M/00441922/7, WA4M/00441923/4, WA4M/00227454/9, WA4M/00192534/9, WA4M/00192535/6, WA4M/00192537/0, WA4M/00444300/2, WA4M/00444301/9 oraz WA4M/00345613/5.

"Nieruchomość Emilii Plater" oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00096967/0.

"Nota Informacyjna" oznacza dokument przygotowany na potrzeby wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO zgodnie z regulacjami ASO.

"Obligacje" oznacza 530 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii 2A o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, wyemitowanych w ramach Programu Emisji przez Emitenta.

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

"Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń" ma znaczenie nadane w punkcie 4.4 Warunków Emisji.

"Okres Odsetkowy" ma znaczenie nadane w punkcie 3.2 (*Okresy Odsetkowe*) Warunków Emisji.

"Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu" oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 4.3 Warunków Emisji.

"Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji" oznacza oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego przez każdego z Poręczycieli oraz Emitenta na rzecz odpowiednio Administratora Zabezpieczeń, Administratora Hipoteki oraz Administratora Zastawu, o których mowa w punkcie 4.7.2(i) Warunków Emisji.

"PLN" oznacza złoty polski.

"Podatek Dochodowy" oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOF lub innych aktów prawnych, które te ustawy zastąpią a także podatek objęty postanowieniami właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartej przez Polskę z państwem rezydencji podatkowej Obligatariusza lub innego podmiotu uprawnionego do otrzymania płatności.

"Podstawa Wcześniejszego Wykupu" ma znaczenie nadane w punkcie 8 (*Podstawy Wcześniejszego Wykupu*) Warunków Emisji.

"Poręczenia" oznacza (i) poręczenia rządzone prawem polskim, udzielone przez Poręczycieli Grupy B na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) poręczenia udzielone przez Poręczycieli Grupy A, rządzone prawem polskim na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

"Poręczyciele" oznacza Poręczycieli Grupy A lub Poręczycieli Grupy B.

"Poręczyciele Grupy A" oznacza Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Topco III S.à r.l..

"Poręczyciele Grupy B" oznacza każdego Właściciela Nieruchomości, Bianco SCSp, Fidelin Development Sp. z o.o., Griffin Topco II S.à r.l. oraz Griffin Netherlands BV.

"Prawo Restrukturyzacyjne" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2015 r., poz. 978, z późn. zm.).

"Prawo Upadłościowe" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 233, z późn. zm.).

"Premia" oznacza premię określoną w Suplemencie Emisyjnym.

"Program Emisji" oznacza program emisji obligacji ustanowiony na podstawie umowy emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 roku, zawartej pomiędzy Emitentem a mBank, zgodnie z którą Emitent może dokonywać emisji obligacji do łącznej wartości (wyemitowanych i niewykupionych obligacji) 300.000.000 PLN (słownie: trzysta milionów złotych).

"Przypadek Niewypelnienia Zobowiązania" oznacza dowolne ze zdarzeń, o których mowa w punkcie 9.2.1 lub 9.2.2 Warunków Emisji.

"Rachunek Papierów Wartościowych" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu artykułu 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

"Rachunek Zastrzeżony" oznacza rachunek Emitenta o numerze 83114010100000554946001002, prowadzony przez Agenta ds. Płatności na podstawie

umowy z dnia 4 grudnia 2015 r. zawartej pomiędzy Emitentem a Agentem ds. Płatności (do której może przystąpić podmiot wpłacający na Rachunek Zastrzeżony Kwotę Depozytu), na który zostanie przekazana Kwota Depozytu, która (i) będzie przeznaczona na cele określone w punkcie 4.5.2(b) Warunków Emisji, w przypadku wystąpienia Obowiązkowego Wcześniejszego Wykupu w Wyniku Zwolnienia Zabezpieczeń, lub (ii) w przypadku, o którym mowa w punkcie 2.4.6 lub 2.4.12 Warunków Emisji zostanie zwrócona podmiotowi, który wpłacił Kwotę Depozytu na Rachunek Zastrzeżony.

"Rachunek Zbiorczy" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

"Stopa Procentowa" oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 3.5 (*Ustalenie Stopy Procentowej*) Warunków Emisji, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji.

"Suplement Emisyjny" oznacza część Warunków Emisji stanowiącą Załącznik 2 do Warunków Emisji, zawierającą szczegółowe parametry Obligacji.

"Świadectwo Depozytowe" oznacza w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 8 Ustawy o Obrocie, zaś w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza przez podmiot będący posiadaczem Rachunku Zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje.

"Ustawa o Obligacjach" oznacza ustawę o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 238).

"Ustawa o Obrocie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 94, z późn. zm.).

"Ustawa o Ofercie" oznacza ustawę o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz.1382, z późn. zm).

"Ustawa o PDOF" oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm).

"Ustawa o PDOP" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 851, z późn. zm).

"Ustawa o Zastawie Rejestrowym" oznacza Ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r., Nr 67, poz. 569, z późn. zm).

"Warunki Emisji" oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji.

"Właściciele Nieruchomości" oznacza Emilia Development Sp. z o.o. oraz Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., a **"Właściciel Nieruchomości"** oznacza każdą z tych spółek (w zależności od sytuacji).

"Wskaźnik Nadzabezpieczenia" oznacza obliczony zgodnie z punktem 20.2 (*Wyliczenie Wskaźnika*) iloraz (i) łącznej wartości Nieruchomości określonej na Dzień Badania

Wskaźnika do (ii) łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji i niewykupionych na Dzień Badania Wskaźnika.

"Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym" oznacza zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych prawach, wierzytelnościach i roszczeniach Emitenta w stosunku do Agenta ds. Płatności związane z umową Rachunku Zastrzeżonego lub dotyczące środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku Zastrzeżonym, ustanowiony na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym, opisany w punkcie 4.7.2(j) Warunków Emisji.

"Zastaw na Zbiorze" oznacza zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Emitenta, stanowiącym całość gospodarczą, chociażby jego skład był zmienny, ustanowiony na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym, opisany w punkcie 4.7.2(e) Warunków Emisji.

"Zastawy na Prawach" oznacza zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym na prawach komandytariusza i komplementariusza Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., o których mowa w punkcie 4.7.2(h) Warunków Emisji.

"Zastawy na Udziałach" oznacza zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Ustawy o Zastawie Rejestrowym na wszystkich udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. oraz Emitencie, opisane w punktach 4.7.2(f) Warunków Emisji oraz 4.7.2(g) Warunków Emisji.

"Zastawy" oznacza Zastaw na Zbiorze, Zastawy na Udziałach, Zastawy na Prawach oraz Zastaw na Rachunku Zastrzeżonym.

"Zgromadzenie Obligatariuszy" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

EMITENT

Griffin Real Estate Invest sp. z o.o.

Al. Jana Christiana Szucha 6
00-582 Warszawa

AGENT

mBank S.A.

ul. Senatorska 18
00-950 Warszawa

DORADCA PRAWNY AGENTA

Clifford Chance

Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i wspólnicy sp.k.

ul. Lwowska 19
00-660 Warszawa