DOKUMENT INFORMACYJNY

DLA 1.100 SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII 3A O WARTOŚCI NOMINALNEJ 100.000 PLN KAŻDA

WYEMITOWANYCH PRZEZ

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

Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem 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 regulowanym rynku pozagiełdowym 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 niniejszego dokumentu informacyjnego 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 sierpnia 2017 roku

DOKUMENT INFORMACYJNY

Wszelkie terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

1. WSTĘP

1.1 Nazwa (firma) i siedziba Emitenta

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod adresem Al. Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582 Warszawa.

1.2 Nazwa (firma) oraz siedziba (miejsce zamieszkania) doradców Emitenta

1.2.1 Agent

mBank S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem ul. Senatorska 18, 00-950 Warszawa.

1.2.2 Doradca prawny Agenta

Clifford Chance Janicka, Krużewski, Namiotkiewicz i Wspólnicy Sp.k. z siedzibą w Warszawie pod adresem ul. Lwowska 19, 00-660 Warszawa.

1.3 Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu na rynku objętych Dokumentem Informacyjnym

Niniejszym Dokumentem Informacyjnym objętych jest 1.100 sztuk obligacji na okaziciela serii 3A o wartości nominalnej 100.000 PLN każda.

1.4 Autoryzowany Doradca

Wartość nominalna Obligacji objętych niniejszym Dokumentem Informacyjnym wynosi 110.000.000 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.

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP 2
2. CZYNNIKI RYZYKA 4
3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM 23
4. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZONYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU 24
5. DANE O EMITENCIE 46
6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE 57
7. INFORMACJE DODATKOWE 143
8. ZAŁĄCZNIKI 1 44

Załącznik 1 WYCENY PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI 1 45

Załącznik 2 AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA (REJESTR PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO)..... 319

Załącznik 3 TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI EMITENTA 326

Załącznik 4 PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH OBJĘTYCH NINIEJSZYM DOKUMENTEM INFORMACYJNYM..... 336

Załącznik 5 WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII 3A WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI 342

Załącznik 6 DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW 393

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o nabyciu Obligacji inwestorzy powinni uważnie przeanalizować i rozważyć omówione poniżej czynniki ryzyka oraz pozostałe informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym.

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 począwszy 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 osiągane 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 właścicielem 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. Czynnik 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 reprywatyzacyjnych. 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 reprywatyzacyjnych. 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 wchodzą 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.

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 nabywcy.

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 określoną datę 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)

Z dniem 15 lipca 2016 r. do ordynacji podatkowej z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 201, ze zm.) zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom ("**GAAR**"). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisów ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR, taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów prowadzących do uzyskania stanu identycznego lub zbliżonego do stanu istniejącego przed dokonaniem czynności, (iv) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (v) ryzyka ekonomicznego lub gospodarczego przewyższającego spodziewane korzyści inne niż podatkowe w takim stopniu, że należy uznać, że działający rozsądnie podmiot nie wybrałby tego sposobu działania,

mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR w zakresie korzyści uzyskiwanych po dacie wejścia klauzuli w życie. Wdrożenie powyższych przepisów może umożliwić polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Ponadto prawo podatkowe wymaga, aby wszelkie transakcje odbywały się na warunkach rynkowych. W przypadku, gdy transakcje zawierane są w oparciu o wartości nierynkowe, organy podatkowe mają kompetencję do określenia rynkowej wartości dochodu wynikającego z tych transakcji i określenia właściwej wysokości zobowiązania podatkowego, przy czym w przypadku braku dokumentacji cen transferowych mogą także zastosować sankcję w postaci wyższej 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 benchmarkowymi.

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.

2.1.17 Ryzyka związane z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów

podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

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 posiłkuje 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 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.

2.3.4 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 jakiekolwiek 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.

2.3.5 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: niepodejmowaniem 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.

2.3.6 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.

2.3.7 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.

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

W świetle sformułowanych poglądów dotyczących tzw. nadzabezpieczenia, 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.

2.3.9 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 wspólnikami, ich reprezentantami lub ich małżonkami, jak również ze spółkami powiązanymi, ich wspólnikami, 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.

2.3.10 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 otworzenie 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.

2.3.11 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 niniejszego Dokumentu Informacyjnego 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) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;

(c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na ASO BondSpot.

W przypadkach określonych przepisami prawa BondSpot zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

W przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych ASO BondSpot, przez co najmniej 5 członków ASO BondSpot, BondSpot może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

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 nienależycie 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.

Zgodnie z § 20b ust. 2 RASO BondSpot, 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 ASO BondSpot.

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 nienależycie 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 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.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes

inwestorów, BondSpot na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego ("**KNF**"), wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

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) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;

(c) jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO GPW.

W przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

2.4.5 Ryzyko nałożenia kary pieniężnej przez GPW

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 nienależycie 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.

Zgodnie z §17c ust. 2 RASO GPW, 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 nienależycie 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 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.

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

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

2.4.6 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO Bondspot

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) jeżeli Emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na ASO GPW;

(d) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Zgodnie z § 14 ust. 2 RASO BondSpot, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO BondSpot, BondSpot wyklucza Obligacje z 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 ogłoszeniu tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów

postępowania lub z powodu tego, że majątek Emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2a i 2b RASO BondSpot.

Zgodnie z § 14 ust. 2a RASO BondSpot, BondSpot może odstąpić od wykluczenia Obligacji z obrotu, jeżeli przed upływem terminu wskazanego w pkt. (d) powyżej sąd wyda postanowienie:

(a) o otwarciu wobec Emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego;

(b) w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym; lub

(c) o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z § 14 ust. 2b RASO BondSpot, BondSpot wyklucza Obligacje z obrotu po upływie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

(a) odmowy zatwierdzenia układu w przyspieszonym postępowaniu układowym, postępowaniu układowym lub postępowaniu sanacyjnym;

(b) umorzenia przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego lub w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym; lub

(c) uchylenia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu zatwierdzonego w postępowaniu restrukturyzacyjnym lub układu zatwierdzonego w postępowaniu upadłościowym.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu Obligacji z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, BondSpot może zawiesić obrót Obligacjami.

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 wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO GPW

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) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie;

(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.

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 albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2a i 2b RASO GPW.

Zgodnie z § 12 ust. 2a RASO GPW, GPW może odstąpić od wykluczenia Obligacji z obrotu, jeżeli przed upływem terminu wskazanego w pkt. (d) powyżej sąd wyda postanowienie:

(a) o otwarciu wobec Emitenta przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego;

(b) w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym; lub

(c) o zatwierdzeniu układu w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z § 12 ust. 2b RASO GPW GPW wyklucza Obligacje z obrotu po upływie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie:

(a) odmowy zatwierdzenia układu w przyspieszonym postępowaniu układowym, postępowaniu układowym lub postępowaniu sanacyjnym;

(b) umorzenia przyspieszonego postępowania układowego, postępowania układowego lub postępowania sanacyjnego lub w przedmiocie zatwierdzenia układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym; lub

(c) uchylenia przez sąd lub wygaśnięcia z mocy prawa układu zatwierdzonego w postępowaniu restrukturyzacyjnym lub układu zatwierdzonego w postępowaniu upadłościowym.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu Obligacji z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót Obligacjami. Do terminu zawieszenia w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 11 ust. 1 RASO GPW.

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.

2.4.8 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.

2.4.9 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

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

Zgodnie z art. 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.

2.4.10 Ryzyko nałożenia kar pieniężnych w związku z Rozporządzeniem MAR

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

3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

Emitent oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto 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.

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2017 roku, _____

23

4. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZONYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1 Cel emisji

Zgodnie z punktem 14 Suplementu Emisyjnego będącego częścią Warunków Emisji stanowiących Załącznik nr 4 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego, celem emisji Obligacji jest finansowanie lub refinansowanie bieżącej działalności grupy Griffin.

4.2 Wielkość emisji

W ramach serii 3A Emitent wyemitował 1.100 sztuk Obligacji o wartości nominalnej 100.000 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 110.000.000 PLN.

4.3 Wartość nominalna i cena emisyjna instrumentów dłużnych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100.000 PLN.

Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 100.000 PLN.

4.4 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 4.4.2, w związku z czym Emitent nie podejmował uchwał o dokonaniu przydziału. Poniżej zamieszczono informacje związane z przeprowadzeniem emisji Obligacji:

4.4.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

(a) Data rozpoczęcia subskrypcji: 22 czerwca 2017 r.

(b) Data zakończenia subskrypcji: 23 czerwca 2017 r.

4.4.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Przydział instrumentów dłużnych nastąpił w dniu 30 czerwca 2017 r.

4.4.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

1.110 sztuk Obligacji.

4.4.4 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.

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

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zostało przydzielonych 1.110 sztuk Obligacji.

4.4.6 Cena, po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 100.000 PLN.

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

Na koniec dnia emisji Obligacji, Obligacje posiadało łącznie 19 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).

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

Na koniec dnia emisji Obligacji, Obligacje posiadało łącznie 19 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).

4.4.9 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.

4.4.10 Łączna wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów:

(a) przygotowanie i przeprowadzenie oferty:

1.977.347,56 PLN

(b) wynagrodzenie subemitentów, dla każdego oddzielnie:

nie dotyczy;

(c) sporządzenie dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa:

17.130,40 PLN

(d) promocja oferty:

825.000 PLN

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.

4.5 Warunki wykupu

Emitent wykupi Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu, tj. 30 grudnia 2019 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 18 grudnia 2019 r.

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

4.5.1 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 30 grudnia 2018 r. oraz 30 czerwca 2019 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) 0,40% w przypadku wykupu w Dniu Płatności Odsetek przypadającym w dniu 30 grudnia 2018 r.; oraz (ii) 0,40% w przypadku wykupu w Dniu Płatności odsetek przypadającym w dniu 30 czerwca 2019 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 drugiego dnia roboczego poprzedzającego dzień ustalenia praw do wykupu w ramach wcześniejszego wykupu Obligacji do dnia wcześniejszego wykupu.

4.5.2 Obowiązkowy wcześniejszy wykup Obligacji

W przypadku wpłacenia Kwoty Depozytu na Rachunek Zastrzeżony, Emitent dokona z tej kwoty wcześniejszego całkowitego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu ("**Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup Obligacji**"). Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup Obligacji nastąpi w terminie jednego miesiąca od dnia zdeponowania Kwoty Depozytu na Rachunku Zastrzeżonym, w każdym przypadku zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW.

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 Obligacji, 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 Obligacji zostanie dokonany przez podmiot prowadzący Rachunek Zastrzeżony, zgodnie z postanowieniami umowy Rachunku Zastrzeżonego.

4.5.3 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 przekaże 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 Świadectwo 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 narosłą 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.

4.5.4 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.

4.5.5 Wystąpienie przesłanek Wcześniejszego Wykupu Obligacji

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły jakiekolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

4.6 Warunki wypłaty oprocentowania

4.6.1 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.

4.6.2 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**").

4.6.3 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).

4.6.4 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:

$$KO = SPxWNx \quad \frac{LD}{365}$$

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).

4.6.5 Ustalenie Stopy Procentowej

Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę, która wynosi 4,50% (rocznie). Stopa Procentowa dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 6,23%.

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 A3 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.	30.06.2017 r.	29.09.2017 r.	27.06.2017 r.	30.09.2017 r.	22.09.2017 r.
2.	30.09.2017 r.	29.12.2017 r.	27.09.2017 r.	30.12.2017 r.	20.12.2017 r.
3.	30.12.2017 r.	29.03.2018 r.	27.12.2017 r.	30.03.2018 r.	22.03.2018 r.
4.	30.03.2018 r.	29.06.2018 r.	27.03.2018 r.	30.06.2018 r.	22.06.2018 r.
5.	30.06.2018 r.	29.09.2018 r.	27.06.2018 r.	30.09.2018 r.	21.09.2018 r.
6.	30.09.2018 r.	29.12.2018 r.	26.09.2018 r.	30.12.2018 r.	19.12.2018 r.
7.	30.12.2018 r.	29.03.2019 r.	24.12.2018 r.	30.03.2019 r.	22.03.2019 r.
8.	30.03.2019 r.	29.06.2019 r.	27.03.2019 r.	30.06.2019 r.	21.06.2019 r.
9.	30.06.2019 r.	29.09.2019 r.	26.06.2019 r.	30.09.2019 r.	20.09.2019 r.

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
10.	30.09.2019 r.	29.12.2019 r.	25.09.2019 r.	30.12.2019 r.	18.12.2019 r.

4.7 Wysokość i forma zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

4.7.1 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 niniejszego Dokumentu Informacyjnego w ramach Programu Emisji Emitent nie dokonywał emisji obligacji innych niż Obligacje objęte niniejszym Dokumentem Informacyjnym.

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 4 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.

4.7.2 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;

(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) 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;

(e) 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;

(f) 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.; (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; oraz (iii) Nowa Umowa Zastawów, która zostanie zawarta w terminie 10 Dni Roboczych od dnia nabycia przez Nabywcę Udziałów ED udziałów we Właścicielu Nieruchomości;

(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. Poza możliwością rozporządzania przez zastawcę lub zastawców łącznie do 49% udziałów w Emilia Development Sp. z o.o. (A) na rzecz Nabywcy Udziałów ED lub (B) wewnątrz grupy kapitałowej do której należy zastawca Zastawów na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., 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. W przypadku zastawów rejestrowych, które zostaną ustanowione na podstawie Nowej Umowy Zastawów, zastawy te powstaną z dniem wpisu danego zastawu rejestrowego do rejestru zastawów.

(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;

(g) 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. 11 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.

(h) 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 wycenie. Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji zostały złożone w dniu 14 grudnia 2015 r.

4.7.3 Ustanowienie zabezpieczeń

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, z zastrzeżeniem Nowej Umowy Zastawów, która zostanie zawarta w terminie 10 Dni Roboczych od dnia nabycia przez Nabywcę Udziałów ED udziałów we Właścicielu Nieruchomości, wszystkie zabezpieczenia Obligacji wskazane w punkcie 4.7.2 Dokumentu Informacyjnego zostały skutecznie ustanowione.

4.8 Informacja o wycenie przedmiotu zastawu i hipoteki

4.8.1 Wycena przedmiotu hipoteki

Emitent zlecił sporządzenie wycen Nieruchomości. Wycena, stanowiąca Załącznik 5 do Warunków Emisji została przygotowana przez Knight Frank sp. z o.o. ("**Rzeczoznawca I**"). Rzeczoznawca I posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Emitent do Dnia Wykupu będzie zobowiązany do przedstawiania zaktualizowanej wyceny Nieruchomości przygotowanej przez Rzeczoznawcę w terminie do dnia 30 września każdego roku kalendarzowego poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy I z dnia 15 grudnia 2016 r., wartość Nieruchomości Emilii Plater wynosi 35.210.000 EUR.

4.8.2 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 6 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.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy II z dnia 15 grudnia 2016 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 7 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy II z dnia 15 grudnia 2016 r., wartość udziałów Emitenta wynosi 36.631,46 PLN.

(c) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. Wycena, stanowiąca Załącznik 8 do Warunków Emisji została przygotowana przez Rzeczoznawcę II.

Zgodnie z wyceną Rzeczoznawcy II z dnia 15 grudnia 2016 r., wartość udziałów Emilia Development Sp. z o.o. wynosi 42.917.771,21 PLN.

(d) 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 9 do Warunków Emisji została przygotowana przez Pro Service Agent Transferowy Sp. z o.o. ("**Rzeczoznawca III**"). 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 III z dnia 15 grudnia 2016 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 0 PLN.

4.9 **Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy**

kształtowania zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu instrumentów dłużnych

Wartość zobowiązań zaciągniętych na koniec kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia Obligacji wynosiła 300.557.416,32 PLN (słownie: trzysta milionów pięćset piedzięsiąt siedem tysięcy czterysta szesnaście 32/100), w tym:

4.9.1 200.092.218,94 PLN z tytułu wyemitowanych obligacji serii 1A i 2A, które zostały wykupione w dniu 29 czerwca 2017 r.; oraz

4.9.2 100.082.989,65 PLN tytułem wpłaty na rachunek depozytowy kwoty przypadającej na Nieruchomość CH Towarowa, w związku z jej sprzedażą, na poczet częściowego wykupu obligacji serii 1A i 2A.

Szacuje się, że wartość zobowiązań do czasu całkowitego wykupu Obligacji będzie na poziomie zbliżonym do wartości niewykupionych Obligacji.

4.10 **Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym nie został przyznany rating.

4.11 **Wskazanie oraz szczegółowy opis dodatkowych praw z tytułu posiadania instrumentów dłużnych, o ile takie zostały ustanowione**

Obligatariuszom przysługuje opcja przedterminowego wykupu Obligacji na ich żądanie, która została szczegółowo opisana w punkcie 4.5.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

4.12 **Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem instrumentami dłużnymi objętymi Dokumentem Informacyjnym**

Zamieszczone w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

4.12.1 Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa o PDOP. Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Zgodnie z art. 19 ust. 1 ww. ustawy stawka podatku na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego wynosi 19% podstawy opodatkowania.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PDOP odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

4.12.2 Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOP, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOP.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.12.3 Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa PDOF. Od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PDOF).

4.12.4 Opodatkowanie osób fizycznych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOF). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (art. 30b ust. 4 Ustawy o PDOF). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOF, jest:

(a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,

(b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,

(c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a ,

(d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f pkt 1 lub art. 23 ust. 1 pkt 38,

(e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 albo 9a a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,

(f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1ł

osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PDOF, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PDOF).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PDOF, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.12.5 Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOP podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczpospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące

polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOP.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PDOF podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PDOF płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

4.12.6 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dnia dokonania transakcji.

4.12.7 Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

4.13 **Cel Programu Emisji**

Nie dotyczy. Cel Programu Emisji nie został określony.

4.14 **Łączna wielkości emisji objętej Programem Emisji**

Łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekraczać kwoty 300.000.000 PLN, stanowiącej w każdym momencie trwania Programu Emisji, maksymalną, łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych przez Emitenta obligacji na zasadzie limitu odnawialnego.

4.15 **Wartość nominalna instrumentów dłużnych objętych Programem Emisji**

Łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekraczać kwoty 300.000.000 PLN, stanowiącej w każdym momencie trwania Programu Emisji, maksymalną, łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych przez Emitenta obligacji na zasadzie limitu odnawialnego.

4.16 **Ogólna charakterystyka instrumentów dłużnych objętych Programem Emisji**

Obligacje będą emitowane w ramach Programu Emisji jako zdematerializowane, zabezpieczone obligacje kuponowe. Każda seria Obligacji będzie opatrzona kolejnym numerem seryjnym, określonym przez Emitenta.

W zależności od ustaleń pomiędzy Emitentem i Dealerem (i) obligacje mogą być emitowane przez Emitenta, jako obligacje kuponowe, które po ich wyemitowaniu zostaną lub mogą być zarejestrowane w KDPW oraz (ii) obligacje mogą być notowane na ASO, po spełnieniu wymogów właściwych dla rynku, na którym Obligacje mają być notowane.

Obligacje będą emitowane w trybie proponowania nabycia zgodnie z art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

5. DANE O EMITENCIE

5.1 Nazwa (firma) Emitenta

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

5.2 Forma prawna Emitenta

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

5.3 Kraj siedziby Emitenta

Krajem siedziby Emitenta jest Rzeczpospolita Polska

5.4 Siedziba i adres Emitenta

Warszawa, Al. Jana Christiana Szucha 6, 00-582 Warszawa

5.5 Dane teleadresowe Emitenta

Telefon: +48 22 212 19 00

Telefaks: +48 22 212 19 99

Adres poczty elektronicznej: finanse@griffin-re.com

Adres głównej strony internetowej: http://www.griffin-re.com

5.6 Identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej, lub inny numer, pod którym został wpisany emitent zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w danej jurysdykcji

Numer REGON Emitenta: 146723030

Numer NIP Emitenta: 1182092533

Numer KRS Emitenta: 0000465667

5.7 Czas trwania Emitenta

Czas trwania Emitenta nie jest oznaczony.

5.8 Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych właściwych przepisów.

5.9 Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania

zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Sądem, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru jest Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5.10 **Informacja czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

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

5.11 **Krótki opis historii Emitenta**

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. jest spółką specjalnego przeznaczenia utworzoną w celu emisji Obligacji. Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 12 czerwca 2013 r. i nie prowadził działalności gospodarczej. Uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 grudnia 2015 r. (akt notarialny sporządzony przed notariuszem Pawłem Zbigniewem Cupriakiem Rep. A nr 11312/2015), Emitent zmienił nazwę z Batrat Sp. z o.o. na Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

W dniu 23 listopada 2015 roku Emitent zawarł z mBank S.A. umowę emisyjną, na podstawie której ustanowił Program Emisji.

W ramach Programu Emisji, Emitent wyemitował obligacje serii 1A oraz 2A (oznaczonych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. jednym kodem ISIN: PLGRFRL00017), które zostały wykupione w dniu 29 czerwca 2017 roku.

W dniu 30 czerwca 2017 roku w ramach Programu Emisji zostały wyemitowane Obligacje.

5.12 **Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 200.000 PLN. Składa się na niego 100 udziałów o wartości nominalnej 2.000 PLN każdy, z czego Griffin Topco III S.a. r.l. posiada 78 udziałów o łącznej wartości nominalnej 156.000 PLN a Grffin Topco II S.a. r.l. posiada 22 udziały o łącznej wartości nominalnej 44.000 PLN. Wspólnicy mogą w drodze podjęcia uchwały o zmianie aktu założycielskiego Emitenta podwyższyć kapitał zakładowy, przeznaczając na ten cel środki z kapitału zapasowego lub kapitałów (funduszy) rezerwowych utworzonych z zysku Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta jest uprawnione do tworzenia i likwidacji funduszy i kapitałów rezerwowych. Dopuszczalne jest przenoszenie środków z tych funduszy i kapitałów na podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta.

5.13 **Informacja o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego w Emitencie nie występuje nieopłacony kapitał zakładowy.

5.14 **Informacja o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji**

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

5.15 **Informacja, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe**

Emitent wyemitował i wykupił w całości obligacje serii A1 i A2 (zarejestrowane pod jednym kodem ISIN: PLGRFRL00017), które były notowane w ASO GPW i ASO BondSpot.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, żadne instrumenty finansowe Emitenta nie są notowane na rynkach zorganizowanych.

W związku z instrumentami finansowymi Emitenta nie były nigdy wystawiane kwity depozytowe.

5.16 **Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego Grupy Emitenta, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów**

Udziałowcami Emitenta są spółki z ograniczoną odpowiedzialnością założone pod prawem luksemburskim – Griffin Topco III S.a r.l. oraz Griffin Topco II S.a r.l. i mające siedzibę w Luksemburgu pod adresem Boulevard Royal 26a, L-2449 Luksemburg. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, Griffin Topco III S.a r.l. posiada 78 udziałów o łącznej wartości nominalnej 156.000 PLN w kapitale zakładowym Emitenta, dających prawo do 78 głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta oraz Griffin Topco II S.a r.l. posiada 22 udziały w kapitale zakładowym Emitenta o łącznej wartości nominalnej 44.000 PLN, dających prawo do 22 głosów na zgromadzeniu wspólników Emitenta.

5.17 **Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne**

5.17.1 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Pani Barbara Sikora pełni funkcję członka zarządu Emitenta. Nie występują inne powiązania osobowe,

majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

5.17.2 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, Griffin Topco III S.a r.l. posiada 78 udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz Griffin Topco II S.a r.l. posada 22 udziały w kapitale zakładowym Emitenta. Nie występują inne powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta.

5.17.3 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Nie stosuje się. Autoryzowany Doradca nie został powołany przez Emitenta.

5.18 **Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla Grupy Emitenta i Emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia utworzoną w celu emisji Obligacji, z których środki będą przeznaczane na finansowanie działalności Grupy Griffin. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie prowadził działalności produkcyjnej ani usługowej.

5.19 **Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w dokumencie informacyjnym**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie dokonywał inwestycji krajowych, jak i zagranicznych.

5.20 **Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

Wedle posiadanej wiedzy, wobec Emitenta nie były wszczęte postępowania upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.21 **Informacja o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

Wedle posiadanej wiedzy, nie były wszczęte wobec Emitenta postępowania ugodowe i arbitrażowe. Nie były również wszczęte wobec Emitenta postępowania egzekucyjne, które miały bądź będą miały istotne znaczenie dla jego działalności.

5.22 **Informacja na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W terminie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się i nie toczą żadne postępowanie wobec lub z udziałem Emitenta. Emitent nie przewiduje, iż mogą wystąpić postępowania, które miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

5.23 **Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

Z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych brak jest istotnych zobowiązań Emitenta poza tymi, które wynikają z wyemitowanych Obligacji.

5.24 **Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, Emitent nie ma zobowiązań pozabilansowych.

5.25 **Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

W kwietniu 2017 r. na GPW zadebiutowały akcje Griffin Premium RE.. N.V., która jest pierwszą spółka typu REIT (*Real Estate Investment Trust*) notowaną na warszawskiej giełdzie. Była to jedna z największych ofert publicznych (IPO) na GPW w ostatnich latach. Ponadto z emisji nowych akcji spółka pozyskała środki, które zostaną przeznaczone na rozbudowę portfela nieruchomości, tj. na zakup budowanego przez grupę Echo Investment biurowca West Link we Wrocławiu oraz trzech projektów biurowych realizowanych przez grupę Echo Investment w Warszawie. Grupa Griffin Premium RE.. NV. powstała w grudniu 2016 r. poprzez wyodrębnienie dziewięciu atrakcyjnych nieruchomości z portfela stworzonego i zarządzanego przez grupę Griffin Real Estate. Portfel nieruchomości Griffin Premium RE.. N.V. jest zrównoważony oraz zdywersyfikowany biznesowo i geograficznie – obecnie znajduje

się w nim sześć nieruchomości biurowych i trzy obiekty biurowo-handlowe. Wszystkie znajdują się w znakomitych lokalizacjach, w pięciu polskich miastach: Warszawie, Wrocławiu, Łodzi, Krakowie i Katowicach. Łączna wartość rynkowa nieruchomości spółki wynosiła na koniec 2016 r. około 514.000.000 euro, a zannualizowany dochód operacyjny netto (ang. net operating income, NOI) z wynajmu tych nieruchomości sięgnął około 34.000.000 euro. Portfel nieruchomości Griffin Premium RE.. N.V. to łącznie ponad 170 tys. m² powierzchni najmu brutto a średni ważony okres pozostały do wygaśnięcia umów najmu (WAULT) to ok. 5 lat. Strategia Grupy zakłada rozwój portfela, między innymi poprzez dalsze akwizycje nieruchomości spełniających restrykcyjne kryteria, które pozwolą akcjonariuszom spółki uzyskać atrakcyjną i stabilną stopę zwrotu.

5.26 Wszelkie istotne zmiany w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego Grupy Emitenta oraz inne informacje istotne dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych

W dniu 30 maja 2017 r. nastąpiła emisja 1.100 obligacji o wartości nominalnej 100.000 PLN każda o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 110.000.000 PLN w ramach programu emisji przyjętego Uchwałą nr 1 z dnia 23 listopada 2015 r. Obligacje serii 3A są zabezpieczonymi obligacjami kuponowymi z terminem zapadalności przypadającym na 30 grudnia 2019 r.

5.27 Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

5.27.1 Imię, nazwisko, zajmowane stanowisko lub funkcje pełnione w ramach Emitenta oraz termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego jedynym członkiem zarządu Emitenta jest Barbara Sikora, która została powołana do pełnienia tej funkcji na czas nieokreślony.

5.27.2 Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego

Pani Barbara Sikora ukończyła studia magisterskie w Akademii Ekonomicznej w Poznaniu oraz podyplomowe (MBA) na Uniwersytetach Warszawskim i stanu Illinois (USA). Uzyskała uprawnienia biegłego rewidenta (2005), tytuł Certyfikowanego Audytora Wewnętrznego (CIA) (2008), a także tytuł Master of Business Administration (2012). Należy do Association of Chartered Certified Accountants (ACCA) (od 2006 roku) oraz Institute of Internal Auditors (od 2008 roku).

Karierę rozpoczęła w firmach audytorskich: Arthur Andersen Sp. z o.o., a następnie Ernst& Young Audit Sp. z o.o. W latach 2003-2004 pracowała na stanowisku Kontrolera Finansowego dla obszaru Polski, Czech i Słowacji w General Electric Medical Systems (obecnie GE Healthcare). Od roku 2004 do 2008 prowadziła jako kierownik Dział Raportowania Budimex SA. Od 2008 do 2014 roku związana była z Centrum Development and Investments Polska Sp. z o.o., początkowo jako Dyrektor ds. Sprawozdawczości Finansowej, a od 2009 roku jako Dyrektor Finansowy i członek zarządu w spółkach grupy. W latach 2012-2014 obejmowała stanowisko Dyrektora Finansowego i członka zarządu Immobel Poland Sp. z o.o.

We wrześniu 2013 roku podjęła funkcje CFO Griffin Real Estate. Pełni również funkcje w spółkach wskazanych w punkcie 5.27.4 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.27.3 Działalność wykonywana przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta

Poza funkcjami wskazanymi w punkcie 5.27.4 niniejszego Dokumentu Informacyjnego, członek zarządu Emitenta nie wykonuje poza Emitentem działalności mającej istotne znaczenie dla Emitenta.

5.27.4 Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem

W latach 2010-2017 Pani Barbara Sikora pełniła funkcje:

(a) członka rady nadzorczej w "DTC Real Estate" S.A. w okresie od 22 września 2011 r. do 11 maja 2014 r.,

(b) członka zarządu w Centrum Development and Investment Polska sp. z o.o. w okresie od 14 września 2011 r. do 20 lutego 2014 r.,

(c) członka zarządu w Cimiento Investments sp. z o.o. w likwidacji w okresie od 4 sierpnia 2011 r. do 26 maja 2013 r.,

(d) członka zarządu w CZG Development sp. z o.o. w okresie od 8 lutego 2012 r. do 26 lutego 2014 r.,

(e) członka zarządu w Development Finance sp. z o.o. w okresie od 30 sierpnia 2011 r. do 20 lutego 2014 r.,

(f) członka zarządu w DH Renoma sp. z o.o. w okresie od 27 czerwca 2011 r. do 26 grudnia 2012 r.,

(g) członka zarządu w DH Supersam Katowice sp. z o.o. w okresie od 12 stycznia 2012 r. do 26 maja 2013 r.,

(h) członka zarządu w Domy Towarowe "Centrum" S.A. w okresie od 28 lipca 2011 r. do 25 lutego 2014 r.,

(i) członka rady nadzorczej w Domy Towarowe "Centrum" S.A. w okresie od 23 czerwca 2010 r. do 27 lipca 2011 r.,

(j) członka zarządu w DTC Real Estate Finance sp. z o.o. w okresie od 27 września 2011 r. do 13 października 2013 r.,

(k) likwidatora w DTC Renoma sp. z o.o. w likwidacji w okresie od 21 czerwca 2011 r. do 19 czerwca 2012 r.,

(l) członka zarządu w DTC SPV I sp. z o.o. w okresie od 26 lipca 2013 r. do 22 maja 2014 r.,

(m) członka zarządu w Garden Point I sp. z o.o. w okresie od 13 grudnia 2012 r. do 18 marca 2014 r.,

(n) członka zarządu w Immobel Poland sp. z o.o. w okresie od 2 sierpnia 2012 r. do 17 lutego 2014 r.,

(o) członka zarządu w Mayra Investments sp. z o.o. w okresie od 1 września 2011 r. do 19 lutego 2014 r.,

(p) członka zarządu w Nunca Investments sp. z o.o. w likwidacji w okresie od 28 lipca 2011 r. do 9 marca 2014 r.,

(q) członka zarządu w Posejdon Development sp. z o.o. w okresie od 20 września 2011 r. do 25 lutego 2014 r.,

(r) członka zarządu w Prime Properties sp. z o.o. w okresie od 24 sierpnia 2011 r. do 24 lutego 2014 r.,

(s) członka zarządu w Prime Real Estate sp. z o.o. w okresie od 18 sierpnia 2011 r. do 20 lutego 2014 r.,

(t) członka zarządu w Residential Real Estate sp. z o.o. w okresie od 14 września 2011 r. do 11 kwietnia 2012 r.,

(u) prokurenta w DH Supersam Katowice sp. z o.o. od 4 grudnia 2015 r. do 13 kwietnia 2017 r.,

(v) członka zarządu w Dom Handlowy Renoma sp. z o.o. od 5 stycznia 2016 r. do 13 kwietnia 2017 r.

Aktualnie Pani Barbara Sikora pełni funkcje:

(a) prokurenta w Lisala sp. z o.o. od 22 czerwca 2015 r.,

(b) członka zarządu w Griffin Finance II sp. z o.o. od 6 października 2014 r.,

(c) członka zarządu w Griffin Finance III sp. z o.o. od 3 października 2014 r.,

(d) członka zarządu w WallArtNow Sp. z o.o. od 13 marca 2017 r.

5.27.5 Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego

Nie zostały wydane prawomocne wyroki na mocy których członek zarządu Emitenta został skazany za przestępstwa oszustwa. Członek zarządu Emitenta nie otrzymał

sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

5.27.6 Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego

W okresie ostatnich pięciu lat, doszło do likwidacji następujących spółek, o których mowa w punkcie 5.27.4 Dokumentu Informacyjnego:

(a) Cimiento Investments sp. z o.o. w likwidacji;

(b) DTC Real Estate Finance sp. z o.o.;

(c) DTC Renoma sp. z o.o. w likwidacji;

(d) Nunca Investments sp. z o.o. w likwidacji,

(e) Residential Real Estate Sp. z o.o.

Ponadto, Bafia sp. z o.o. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców krajowego rejestru sądowego w wyniku połączenia z inną spółką.

5.27.7 Informacja, czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej

Członek zarządu Emitenta nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej oraz członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

5.27.8 Informacja, czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym

Członek zarządu Emitenta nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

5.28 Dane o strukturze akcjonariatu bądź udziałowców Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy lub wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 200.000 PLN. Składa się na niego 100 działów o wartości nominalnej 2.000 PLN każdy, z czego Griffin Topco III S.a. r.l. posiada 78 udziałów a Grffin Topco II S.a. r.l. posiada 22 udziały.

5.29 Opis Grupy Emitenta oraz informacje o przeznaczeniu środków uzyskanych z emisji Obligacji

Emitent należy do grupy kapitałowej Griffin Real Estate ("**Grupa Griffin**" lub "**Grupa**") kontrolowanej przez Griffin Topco III s.a r.l. ("**Topco III**"), która to spółka posiada 78% udziałów w Emitencie. Grupa została założona w 2006 r.

Siedziba Topco III znajduje się pod adresem 26a boulevard Royal, L-2449 Luksemburg. W skład jej zarządu wchodzą następujące osoby: Przemysław Krych, Maciej Dyjas, Hugo Neuman oraz Martin Eckel.

Topco III jest jednocześnie spółką holdingową wobec spółek celowych przeznaczonych do inwestowania w nieruchomości komercyjne w Polsce. Topco III kontroluje, między innymi, spółki będące właścicielami takich domy studenckie w Lublinie czy Łodzi oraz jest inwestorem strategicznym w Echo Investment SA oraz Griffin Premium RE. N.V.

Topco III, z kolei, kontrolowany jest (za pomocą zależnych spółek celowych) przez notowaną na giełdzie nowojorskiej Oaktree Capital Management, LLC ("**Oaktree**"). Oaktree to międzynarodowa grupa zarządzająca funduszami inwestycyjnymi o wartości aktywów przekraczającej 99 miliardów dolarów. Grupa Oaktree powstała w 1995 roku w Los Angeles. Zatrudnia obecnie ponad 900 pracowników w 18 miastach i 13 krajach na całym świecie. Wśród klientów Oaktree znajduje się ok. 75 z 100 największych amerykańskich funduszy emerytalnych. Więcej informacji można znaleźć pod adresem: www.oaktreecapital.com.

Środki uzyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na finansowanie oraz refinansowanie zobowiązań inwestycyjnych Grupy Griffin. Znaczna część została przeznaczona na spłatę odroczonego zobowiązania z tytułu nabycia Centrum Handlowego Towarowa, na którym zabezpieczone były obligacje poprzedniej emisji, a także na finansowanie kolejnych projektów Grupy, w tym zwłaszcza budowanie sieci domów studenckich.

Grupa Griffin jest jednym z najbardziej aktywnych inwestorów na rynku nieruchomości w Polsce na przestrzeni ostatnich lat. Obecna jest w niemal wszystkich sektorach branży nieruchomościowej (biurowce, centra handlowe, projekty deweloperskie, unikatowa w skali Polski platforma domów studenckich, projekty mieszkaniowe) przez co portfel inwestycyjny jest odpowiednio zdywersyfikowany, znana jest również z inwestycji w budynki zabytkowe oraz o znaczeniu historycznym (m.in. Hala Koszyki w Warszawie, Dom Towarowy Renoma we Wrocławiu). Grupa kupuje najczęściej nieruchomości gotowe, w celu czerpania pożytków z wynajmu powierzchni oraz ich późniejszej odsprzedaży z zyskiem realizowanym w związku z podniesieniem wartości komercyjnej nieruchomości. Grupa działa też okazjonalnie jako deweloper, w chwili obecnej przygotowuje na przykład budowę domu studenckiego we Wrocławiu, Poznaniu i Warszawie. Ponadto Grupa Griffin inwestuje w działki oraz pakiety nieruchomości, z których pozostawia w portfelu te najatrakcyjniejsze, a pozostałe, po wykreowaniu wartości dodanej (tj. np. po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń lub wyburzeniu zbędnych naniesień) sprzedaje z zyskiem.

W swojej działalności Grupa Griffin łączy znajomość lokalnego rynku oraz dostęp do atrakcyjnych projektów. Obecnie zespół Griffin liczy ok. 40 specjalistów w poszczególnych dziedzinach prowadzenia biznesu (m.in. wyszukiwanie projektów,

przeprowadzanie transakcji, budowa oraz rozbudowa obiektów, zarządzanie operującymi nieruchomościami, finanse).

Za swoją działalność otrzymała szereg nagród oraz wyróżnień, które podkreślają dominującą pozycję Grupy Griffin w branży.

Poniżej prezentowane są główne projekty w posiadaniu Grupy Griffin. Przepływy generowane przez te aktywa (zarówno z najmu powierzchni biurowej jak i ze sprzedaży budynków) stanowią źródło środków potrzebnych do obsługi oraz wykupu Obligacji.

Projekt	**Opis**
Dom Studencki Salsa (Łódź)	• Drugi dom studencki należący do Grupy Griffin, roczne przychody z wynajmu łóżek kształtują się na poziomie 0.9 mln EUR rocznie. • 305 łóżek;110 miejsc parkingowych;
Szucha Palace (Warszawa)	• unikalna kamienica przy Al. Szucha w Warszawie o powierzchni biurowej 750 m^2; która wykorzystywana jest obecnie przez Grupę Griffin jako jej siedziba. • Grupa planuje dobudowanie budynku biurowego na części działki, na której znajduje się kamienica i sprzedaż obu budynków w perspektywie 2 lat • docelowa powierzchnia obu budynków to ok. 3 tys. m^2 powierzchni użytkowej
Echo Investment SA	• w 2015 r. Grupa nabyła pakiet kontrolny (tj. 65,99%) notowanej na giełdzie Grupy Echo Investment SA • Grupa Echo ogłosiła dywidendę za rok 2016, która zostanie wypłacona w roku 2016 w łącznej kwocie 590 mln PLN, z tego 389 mln PLN przypada na Grupę Griffin.
Griffin Premium RE N.V.	• Griffin Premium RE N.V. jest właścicielem dziewięciu nieruchomości biurowych i biurowo-handlowych w największych miastach Polski. Budynki te przynoszą stabilne dochody dzięki temu, że odsetek wynajętych powierzchni jest wysoki, a umowy zawarte z renomowanymi najemcami są długoterminowe. • Portfel nieruchomości Griffin Premium RE N.V. to łącznie ponad 170 tys. m2 powierzchni najmu brutto. Spółka, zarządzana przez doświadczonych ekspertów z branży nieruchomości, działa w formule zbliżonej do REIT. Planuje wypłacać akcjonariuszom około 65% wyniku z działalności operacyjnej pomniejszonego o koszty finansowania bankowego w formie atrakcyjnej i regularnej dywidendy.
Dom Studencki Funky (Wrocław)	• Pierwszy dom studencki zbudowany w całości przez Grupę Griffin. Roczne przychody z najmu 500 łóżek są na poziomie 1,3mEUR rocznie.

6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

6.1 Sprawozdanie finansowe Emitenta za ostatni rok obrotowy, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta, zbadane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi wraz z opinią podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o badanych sprawozdaniach finansowych, sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi

GRIFFIN REAL ESTATE INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 ROKU

WRAZ Z OPINIĄ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

SPIS TREŚCI

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 3

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 4

BILANS 10

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT 12

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 13

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 14

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 15

1. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym 15
2. Działalność zaniechana 15
3. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki 15
4. Zatrudnienie 15
5. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe 15
6. Pożyczki udzielone 15
7. Odpisy aktualizujące wartość należności 16
8. Kapitał zakładowy 16
9. Wynik finansowy netto 16
10. Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa według wymagalności 17
11. Pożyczki otrzymane i wyemitowane obligacje 17
12. Należności i zobowiązania z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń 18
13. Pozostałe należności i zobowiązania 18
14. Przychody i koszty odsetkowe 19
15. Podatek dochodowy 20
16. Podatek odroczony 20
17. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń majątku 21
18. Umowy nieuwzględnione w bilansie 21
19. Wynagrodzenie Zarządu 21
20. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających 21
21. Transakcje z jednostkami powiązanymi 21
22. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych 22
23. Zdarzenia po dniu bilansowym 22

ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zgodnie z przepisami art. 52 ust. 1 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz. U. z 2016 roku, poz. 1047 z późniejszymi zmianami, dalej „Ustawa") obowiązkiem Zarządu Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka") jest zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego odzwierciedlającego jasny i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Załączone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą i składa się z:
- wprowadzenia do sprawozdania finansowego;
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 r. , który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 299 751,8 tys. zł;
- rachunku zysków i strat w układzie porównawczym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazującego zysk netto w wysokości 310,1 tys. zł;
- rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 100 066,9 tys. zł;
- zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazującego zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 1 310,1 tys. zł;
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie ze stosowaną przez Spółkę polityką rachunkowości przy założeniu kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Niniejsze sprawozdanie składa się z 22 kolejno ponumerowanych stron.

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 30/05/2017

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej „Spółką" lub „Jednostką") powstała na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 4 lutego 2013 r. jako Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, al. Szucha 6. Na mocy uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 grudnia 2015 r. Spółka dokonała zmiany nazwy na Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

Spółka jest zarejestrowana pod numerem statystycznym REGON 146723030 oraz NIP 1182092533.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 465667.

Zgodnie z umową Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność finansowa.

W roku obrotowym członkami zarządu Spółki byli:

Barbara Sikora	Prezes Zarządu	od 25.01.2016
Paweł Wołkanowicz	Prezes Zarządu	do 25.01.2016

W Spółce nie została powołana rada nadzorcza.

2. Okres objęty sprawozdaniem

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

3. Prowadzenie ksiąg rachunkowych

Księgi rachunkowe prowadzone są przez firmę MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 267836.

4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, czyli co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, w niezmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza żadnych okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej.

5. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów Ustawy i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

6. Dane oddziałów wchodzących w skład sprawozdania łącznego

Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

7. Połączenie spółek handlowych

W bieżącym roku obrotowym nie nastąpiło połączenie Spółki z inną jednostką.

8. Opis przyjętych zasad rachunkowości

Zmiana w układzie prezentacyjnym rachunku zysków i strat

Spółka zgodnie z nowelizacją ustawy o rachunkowości z dnia 23 lipca 2015 r. zmieniła układ prezentacji rachunku zysków i strat. W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły zdarzenia zaklasyfikowane jako zyski lub straty nadzwyczajne i w konsekwencji Spółka nie przekształciła takich danych porównawczych.

Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone wycenia się w skorygowanej cenie nabycia. Przez skorygowaną cenę nabycia rozumie się cenę nabycia, w jakiej składnik aktywów finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg rachunkowych, pomniejszoną o spłaty wartości nominalnej, odpowiednio skorygowaną o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy pomiędzy wartością początkową i jego wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej.

Należności

W sprawozdaniu finansowym należności wykazywane są w podziale na należności długo- i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych, pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i pozostałych podmiotów. Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część należności z innych tytułów niezaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące).

Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz oraz w szczególności naliczone odsetki od aktywów finansowych.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. W pozycji rozliczeń międzyokresowych czynnych są także prezentowane naliczone, a niezafakturowane przychody dotyczące bieżącego roku obrotowego.

Kapitał własny

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami umowy o utworzeniu Jednostki i w wartości wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału w aktywach.

Zobowiązania

W sprawozdaniu finansowym zobowiązania wykazywane są w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych i pozostałych. Zobowiązania krótkoterminowe to ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub ta część pozostałych zobowiązań, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. W ramach zobowiązań wykazywane są również rezerwy na niezafakturowane koszty z tytułu dostaw i usług.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia. Przez skorygowaną cenę nabycia rozumie się cenę nabycia, w jakiej składnik zobowiązań finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg rachunkowych, pomniejszoną o spłaty wartości nominalnej, odpowiednio skorygowaną o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy pomiędzy wartością początkową i jego wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej. Zobowiązanie finansowe z tytułu obligacji wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji. Koszty transakcji stanowią koszty poniesione bezpośrednio w związku z emisją obligacji. Do kosztów transakcji zalicza się w szczególności prowizje maklerskie, w tym za pośrednictwo, opłaty giełdowe i inne nałożone przez

uprawnione instytucje w związku z zawarciem transakcji, prowizje za doradztwo, podatki i opłaty wynikające z obowiązujących przepisów.

Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) i pasywów - po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia - o ile odrębne przepisy dotyczące środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej i innych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz środków niepodlegających zwrotowi, pochodzących ze źródeł zagranicznych nie stanowią inaczej - odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień - w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie wyżej wymienionego kursu a także w przypadku pozostałych operacji.

Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Poniżej zaprezentowano zastosowane kursy wymiany walut:

	01.01.2016-31.12.2016		01.01.2015-31.12.2015	
	Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	Kurs średni w okresie	Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	Kurs średni w okresie
Kurs wymiany EUR na PLN	4,4240	4,3637	4,2615	4,1843

Podatek dochodowy odroczony

W sytuacji, gdy różnica między wynikiem finansowym brutto a podstawą opodatkowania w części stanowiącej różnice przejściowe jest znaczna (przejściowe różnice między wykazywaną w bilansie księgową wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości), tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Kwota danego aktywa w przyszłości zostanie odliczona od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej z uwzględnieniem zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie. Rezerwę i aktywa można kompensować, jeżeli Jednostka ma tytuł uprawniający ją do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą oraz część odroczoną. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczona stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Uznawanie przychodu

Przez przychody rozumie się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru, jeżeli Jednostka przekazała znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów, lub w momencie wykonania usługi. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

Polityka zarządzaniem ryzykiem finansowym

Działalność Spółki naraża ją na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe oraz ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Poprzez program zarządzania ryzykiem Spółka stara się zminimalizować efekty ryzyka finansowego mające negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

• Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Podstawowym ryzykiem jest ryzyko stopy procentowej, które może być ograniczone poprzez naturalne zabezpieczenie lub przez zawarcie odpowiednich instrumentów zabezpieczających. Jako, że obligacje serii 1A wyemitowane w grudniu 2015 roku oraz obligacje serii 2A wyemitowane w maju 2016 r. oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę w wysokości 5% w skali roku, Spółka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest również oparte o zmienną stopę procentową WIBOR 3M.

• Ryzyko utraty płynności

Zarządzanie ryzykiem utraty płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, a także zapewnieniem sobie dostępności pożyczek od Grupy.

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 30/05/2017

BILANS

AKTYWA		Nota	Stan na dzień 31.12.2016	Stan na dzień 31.12.2015
A.	**Aktywa trwałe**	5	**1 988 635,15**	**41 119,00**
IV	**Inwestycje długoterminowe**		**1 351 480,23**	**-**
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		1 351 480,23	-
a)	W jednostkach powiązanych	21	1 351 480,23	-
	- udzielone pożyczki	6	1 351 480,23	-
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**		**637 154,92**	**41 119,00**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	637 154,92	41 119,00
B.	**Aktywa obrotowe**		**297 763 174,61**	**148 174 759,42**
II	**Należności krótkoterminowe**	7	**106 170,64**	**147 224 842,35**
1.	Należności od jednostek powiązanych	21	83 193,76	-
b)	Inne	13	83 193,76	-
3.	Należności od pozostałych jednostek		22 976,88	147 224 842,35
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		-	1 583,83
	- do 12 miesięcy		-	1 583,83
b)	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	12	20 393,05	222 258,52
c)	Inne	13	2 583,83	147 001 000,00
III	**Inwestycje krótkoterminowe**		**297 657 003,97**	**949 917,07**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		297 657 003,97	949 917,07
a)	W jednostkach powiązanych	21	196 640 168,79	-
	- udzielone pożyczki	6	196 640 168,79	-
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		101 016 835,18	949 917,07
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		1 013 859,84	949 917,07
	- inne środki pieniężne		100 002 975,34	-
	Aktywa razem		**299 751 809,76**	**148 215 878,42**

BILANS (CD.)

PASYWA		Nota	Stan na dzień 31.12.2016	Stan na dzień 31.12.2015
A.	**Kapitał własny**		**2 089 185,00**	**779 094,05**
I	**Kapitał zakładowy**	8	**200 000,00**	**100 000,00**
II	**Kapitał zapasowy, w tym:**		**1 755 000,00**	**855 000,00**
V	**Straty z lat ubiegłych**		**(175 905,95)**	**(1 950,48)**
VI	**Zysk/(Strata) netto**	9	**310 090,95**	**(173 955,47)**
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**		**297 662 624,76**	**147 436 784,37**
I	**Rezerwy na zobowiązania**		**647 296,34**	**0,05**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	647 296,34	0,05
II	**Zobowiązania długoterminowe**	10	**18 874,11**	**142 929 714,95**
1.	Wobec jednostek powiązanych	11, 21	18 874,11	17 326,24
3.	Wobec pozostałych jednostek		-	142 912 388,71
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	142 912 388,71
III	**Zobowiązania krótkoterminowe**		**296 996 454,31**	**4 507 069,37**
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	21	100 351 950,27	-
b)	Inne	13	100 351 950,27	-
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		196 644 504,04	4 507 069,37
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11	196 586 458,15	54 125,40
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		58 045,89	260 071,97
	- do 12 miesięcy		58 045,89	260 071,97
g)	Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	12	-	475,00
i)	Inne	13	-	4 192 397,00
	Pasywa razem		**299 751 809,76**	**148 215 878,42**

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 30/05/2017

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		Nota	Rok obrotowy 01.01.2016-31.12.2016	Rok obrotowy 01.01.2015-31.12.2015
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi**		-	1 287,67
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów		-	1 287,67
B.	**Koszty działalności operacyjnej**		**(81 927,77)**	**(153 361,97)**
II	Zużycie materiałów i energii		(694,77)	(540,00)
III	Usługi obce		(73 820,74)	(147 417,04)
IV	Podatki i opłaty		(7 412,26)	(5 404,93)
C.	**Strata ze sprzedaży (A+B)**		**(81 927,77)**	**(152 074,30)**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**		-	**1,78**
IV	Inne przychody operacyjne		-	1,78
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**		-	**(122,55)**
III	Inne koszty operacyjne		-	(122,55)
F.	**Strata z działalności operacyjnej (C+D+E)**		**(81 927,77)**	**(152 195,07)**
G.	**Przychody finansowe**		**16 700 524,62**	**-**
II	Odsetki	14	16 700 524,62	-
	- w tym od jednostek powiązanych	21	*16 693 177,62*	-
H.	**Koszty finansowe**		**(16 235 756,53)**	**(62 879,35)**
I	Odsetki	14	(15 314 497,99)	(62 501,58)
	- w tym dla jednostek powiązanych	21	*(877,49)*	*(279,96)*
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		-	(10,00)
IV	Inne		(921 258,54)	(367,77)
I.	**Zysk/(Strata) brutto (F+G+H)**		**382 840,32**	**(215 074,42)**
J.	**Podatek dochodowy**	15 16	(72 749,37)	41 118,95
K.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)**		-	-
L.	**Zysk/(Strata) netto (I+J+K)**	9	**310 090,95**	**(173 955,47)**

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 30/05/2017

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

			Rok obrotowy 01.01.2016-31.12.2016	Rok obrotowy 01.01.2015-31.12.2015
			zł	zł
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**		-	-
I.	**Zysk/(strata) netto**		**310 090,95**	**(173 955,47)**
II.	**Korekty razem**		**99 587 140,95**	**153 550,36**
2.	(Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych		670,38	127,48
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(467 129,53)	71 273,07
5.	Zmiana stanu rezerw		647 296,29	-
7.	Zmiana stanu należności		118 671,71	(223 612,21)
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		99 883 668,02	346 880,97
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(596 035,92)	(41 118,95)
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem**		**99 897 231,90**	**(20 405,11)**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**		-	-
I.	**Wpływy**		**27 633 875,39**	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:		27 633 875,39	-
	a) w jednostkach powiązanych		27 626 528,60	-
	b) w pozostałych jednostkach		7 346,79	-
	- odsetki		7 346,79	
II.	**Wydatki**		**(208 925 000,00)**	**(1 000,00)**
3.	Na aktywa finansowe, w tym:		(208 925 000,00)	(1 000,00)
	a) w jednostkach powiązanych		(208 925 000,00)	(1 000,00)
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem**		**(181 291 124,61)**	**(1 000,00)**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		-	-
I.	**Wpływy**		**201 000 000,00**	**966 918,80**
1.	Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	8	1 000 000,00	950 000,00
2.	Kredyty i pożyczki		-	16 918,80
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	11	200 000 000,00	-
II.	**Wydatki**		**(19 539 189,18)**	-
8.	Odsetki		(12 195 283,80)	-
9.	Inne wydatki finansowe		(7 343 905,38)	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem**		**181 460 810,82**	**966 918,80**
D.	**Przepływy pieniężne netto, razem**		**100 066 918,11**	**945 513,69**
E.	**Środki pieniężne na początek okresu**		**949 917,07**	**4 403,38**
F.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym**		**100 066 918,11**	**945 513,69**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
	- przepływy pieniężne netto		100 066 918,11	945 513,69
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu, w tym**		**101 016 835,18**	**949 917,07**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		100 002 975,34	-

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 30/05/2017

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

		Rok obrotowy 01.01.2016-31.12.2016	Rok obrotowy 01.01.2015-31.12.2015
		zł	zł
I.	**Kapitał własny na początek okresu**	779 094,05	3 049,52
I.a.	**Kapitał własny na początek okresu, po korektach**	779 094,05	3 049,52
1.	**Kapitał zakładowy na początek okresu**	100 000,00	5 000,00
1.1.	Zmiany kapitału zakladowego	100 000,00	95 000,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	100 000,00	95 000,00
	- wydania udziałów	100 000,00	95 000,00
1.2.	**Kapitał zakładowy na koniec okresu**	200 000,00	100 000,00
2.	**Kapitał zapasowy na początek okresu**	855 000,00	-
2.1.	Zmiany kapitału zapasowego	900 000,00	855 000,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	900 000,00	855 000,00
	- wydania udziałów powyżej wartości nominalnej	900 000,00	855 000,00
2.2.	**Kapitał zapasowy na koniec okresu**	1 755 000,00	855 000,00
3.	**Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**	-	-
3.2.	**Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu**	-	-
4.	**Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu**	-	-
4.2.	**Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu**	-	-
5.	**Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu**	(175 905,95)	(1 950,48)
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(175 905,95)	(1 950,48)
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(175 905,95)	(1 950,48)
5.6.	**Strata z lat ubiegłych na koniec okresu**	(175 905,95)	(1 950,48)
5.7.	**Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu**	(175 905,95)	(1 950,48)
6.	**Wynik netto**	310 090,95	(173 955,47)
a)	- zysk netto	310 090,95	-
b)	- strata netto	-	(173 955,47)
II.	**Kapitał własny na koniec okresu**	2 089 185,00	779 094,05
III.	**Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	2 089 185,00	779 094,05

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 30/05/2017

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia z lat ubiegłych wymagające ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

2. Działalność zaniechana

W trakcie bieżącego roku obrotowego Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Spółka nie planuje zaniechać żadnego rodzaju działalności w następnym roku obrotowym.

3. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki

Nie występują żadne informacje niewymienione w sprawozdaniu finansowym, które w istotny sposób wpływają na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki.

4. Zatrudnienie

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

5. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie ponosiła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nakłady takie nie są także planowane na następny rok.

6. Pożyczki udzielone

Pożyczkobiorca	Griffin Topco III S.á r.l.	Griffin Topco III S.á r.l.	December RE Sp. z o.o.	Opelis Sp. zo.o.	Griffin Topco II S.á r.l.	
Pożyczka z dnia	12.04.2016	24.02.2016	29.12.2016	25.04.2016	16.11.2016	
Oprocentowanie	stałe	zmienne	stałe	stałe	zmienne	
Waluta	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	
Data zapadalności	31.12.2020	29.12.2017	31.12.2021	31.12.2017	29.12.2017	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość na 01.01.2016	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie kapitału	1 300 000,00	200 000 000,00	5 000,00	20 000,00	7 600 000,00	208 925 000,00
Naliczenie odsetek	46 479,48	13 502 448,07	0,75	41,10	46 941,32	13 595 910,72
Spłata kapitału	-	(7 600 000,00)	-	(20 000,00)	-	(7 620 000,00)
Spłata odsetek	-	(13 384 952,29)	-	(41,10)	(42 300,11)	(13 427 293,50)
Skorygowana cena nabycia	-	18 644,71	-	-	(1 182,22)	17 462,49
Opłata wstępna	-	(6 578 379,74)	-		(855,36)	(6 579 235,10)
Rozliczenie opłaty wstępnej	-	3 078 949,05	-		855,36	3 079 804,41
Wartość na 31.12.2016	**1 346 479,48**	**189 036 709,80**	**5 000,75**	**-**	**7 603 458,99**	**197 991 649,02**
W tym:						
- kapitał	1 300 000,00	192 400 000,00	5 000,00	-	7 600 000,00	201 305 000,00
- odsetki	46 479,48	117 495,78	0,75	-	4 641,21	168 617,22
- opłata wstępna	-	(3 499 430,69)	-	-	-	(3 499 430,69)
- skorygowana cena nabycia	-	18 644,71	-	-	(1 182,22)	17 462,49

7. Odpisy aktualizujące wartość należności

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu żadne należności Spółki nie są zagrożone. Odpis aktualizujący na koniec roku wyniósł 0,00 zł.

8. Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kapitał zakładowy składał się z 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 2 000,00 zł każdy.

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki na koniec roku obrotowego kształtowała się następująco:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	Udział procentowy posiadanych głosów
Griffin Topco III S.a.r.l.	78	156 000,00	78%
Griffin Topco II S.a.r.l.	22	44 000,00	22%
	100	**200 000,00**	**100%**

Struktura własności na dzień 31 grudnia 2015 r.:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	Udział procentowy posiadanych głosów
Griffin Topco III S.à.r.l.	78	78 000,00	78%
Griffin Topco II S.à.r.l.	22	22 000,00	22%
	100	**100 000,00**	**100%**

W dniu 18 stycznia 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę nr 2 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty 200 000,00 złotych w drodze podwyższenia wartości nominalnej udziałów Spółki z dotychczasowej wartości nominalnej każdego udziały wynoszącego 1 000,00 zł o kwotę 1 000,00 zł każdy tj. do wartości 2 000,00 zł.
Podwyższenie kapitału zostało pokryte wkładem pieniężnym w wysokości 1 000 000,00 zł proporcjonalnie do udziału wspólników. Nadwyżka ponad 100 000,00 złotych, tj. 900 000,00 złotych została przekazana na kapitał zapasowy Spółki.

9. Wynik finansowy netto

W dniu 6 czerwca 2016 roku Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 3 o pokryciu straty za rok ubiegły zyskiem osiągniętym w latach przyszłych.
Zarząd proponuje przeznaczyć zysk za bieżący rok obrotowy na pokrycie strat z lat ubiegłych.

10. Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa według wymagalności

Stan na dzień	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
· powyżej 3 do 5 lat	18 874,11	17 326,24
	18 874,11	**17 326,24**
W tym:		
· kredyty i pożyczki:	18 874,11	17 326,24
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		
· powyżej 1 roku do 3 lat	-	142 912 388,71
	-	**142 912 388,71**
W tym:		
· obligacje:	-	142 966 514,11
Razem zobowiązania	**18 874,11**	**142 929 714,95**

11. Pożyczki otrzymane i wyemitowane obligacje

Pożyczkodawca	**Griffin Topco III S.á r.l.**	**obligacje**	
Pożyczka z dnia	**31.08.2015**	**29.12.2015**	
Oprocentowanie	**stałe**	**zmienne**	
Waluta	**EUR**	**PLN**	
Data zapadalności	**31.12.2020**	**29.12.2017**	**Razem**
	zł	**zł**	**zł**
Wartość na 01.01.2016	**17 326,24**	**142 966 514,11**	**142 983 840,35**
Zwiększenie kapitału	-	53 000 000,00	53 000 000,00
Naliczenie odsetek	877,49	12 214 918,40	12 215 795,89
Spłata odsetek	-	(12 195 283,80)	(12 195 283,80)
Wycena walutowa	670,38	-	670,38
Skorygowana cena nabycia	-	16 265,75	16 265,75
Opłata wstępna	-	(2 498 343,38)	(2 498 343,38)
Rozliczenie opłaty wstępnej		3 082 387,07	3 082 387,07
Wartość na 31.12.2016	**18 874,11**	**196 586 458,15**	**196 605 332,26**
W tym:			
- kapitał	17 696,00	200 000 000,00	200 017 696,00
- odsetki	1 178,11	73 760,00	74 938,11
- opłata wstępna		(3 503 567,60)	(3 503 567,60)
- skorygowana cena nabycia		16 265,75	16 265,75

Spółka w dniu 29 grudnia 2015 roku dokonała emisji obligacji serii 1A o nominalnej wartości 147 000 000,00 zł oraz obligacji 2A o nominalnej wartości 53 000 000,00 zł wyemitowanych w dniu 5 maja 2016 roku. Na podstawie uchwały w 261/2016 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17 marca 2016 r. obligacje od dnia 22 marca 2016 r. są notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Emisje zostały dokonane w ramach programu do łącznej wartości 300 000 000,00 zł, który to program został zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółki nr 1 z dnia 23 listopada 2015 r. Termin wykupu obligacji ustalono na 29 grudnia 2017 r. Obligacje oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę w wysokości 5% w skali roku.
Emisja obligacji została przeprowadzona na podstawie Umowy Emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 r. zawartej pomiędzy Spółką a mBank S.A. („**mBank**"). mBank pełnił rolę agenta, agenta do spraw płatności, agenta kalkulacyjnego, agenta technicznego, administratora zestawu, bookrunnera oraz dealera.

Zabezpieczenia ustanowione w związku z programem emisji opisane są w nocie 17.

Spółka planuje wcześniejszy wykup obligacji.

12. Należności i zobowiązania z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń

Stan na	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
Należności z tytułu:		
-VAT	0,05	222 258,52
-CIT	20 393,00	-
Razem	**20 393,05**	**222 258,52**

13. Pozostałe należności i zobowiązania

Stan na	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych:		
- zobowiązanie z tytułu otrzymanego depozytu na poczet wykupu obligacji	100 002 975,34	-
-Wynagrodznia na poręczenia	348 974,93	-
	100 351 950,27	-
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek:		
-krótkoterminowe, z tytułu:		
- prowizja przy emisji obligacji	-	1 970 000,00
- doradztwo przy emisji obligacji	-	922 131,00
- koszty usług doradczych, prawnych i emisyjnych	-	1 300 266,00
	-	**4 192 397,00**
Razem	**100 351 950,27**	**4 192 397,00**

Stan na	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
Należności od jednostek powiązanych:		
-krótkoterminowe, z tytułu:		
- Griffin Topco III S.a r.l.	76 737,60	-
- Fidelin Development sp. zo.o. sk	6 456,16	-
	83 193,76	-
Należności od pozostałych jednostek:		
-krótkoterminowe, z tytułu:		
- sprzedaż udziałów	1 000,00	1 000,00
- SO SPV 71 Sp. zo.o.	1 583,83	-
- emisja obligacji	-	147 000 000,00
	2 583,83	**147 001 000,00**
Razem	**85 777,59**	**147 001 000,00**

Pozostałe zobowiązania Spółki obejmują koszty wynagrodzeń za poręczenie, ustanowionych zabezpieczeń oraz prowizje związane z emisją obligacji. Na dzień 31 grudnia 2015 r. obligacje w kwocie 147 000 000,00 zł zostały wyemitowane, jednak środki pieniężne nie wpłynęły na konto Spółki, w związku z czym zostały wykazane w pozycji „Inne należności krótkoterminowe".
Pozostałe należności Spółki obejmują należności z tytułu sprzedaży udziałów w spółce TOPAZ SO SPV 9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w wysokości 1 000,00 złotych. Zgodnie z zapisami umowy emisyjnej, po spełnieniu określonych wymogów formalnych zawartych w tejże umowie, należności z tytułu

wypłaty wpływów z obligacji zostaną przekazane na rachunek bankowy Spółki. W dniu 3 października 2016 roku zgromadzenie obligatariuszy podjęło uchwałę nr 5 w sprawie zmiany Warunków Emisji obligacji w zakresie warunkowego zwolnienia zabezpieczeń Obligacji. W związku z uchwałą Spółka zawarła w dniu 22 grudnia 2016 roku porozumienie, na mocy którego został stworzony depozyt w wysokości 100 000 000,00 zł przeznaczony na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz Uchwały. Kwota wraz z odsetkami została wykazana w pozycji „Inne należności krótkoterminowe" oraz „Inne zobowiązania krótkoterminowe".

14. Przychody i koszty odsetkowe

Rok obrotowy	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
	zł	zł
Przychody odsetkowe:		
- od kredytów i pożyczek udzielonych	13 595 910,93	-
- od banku	7 346,79	-
- wycena w skorygowanej cenie nabycia z uwzględnieniem opłaty wstępnej	3 097 266,90	-
Razem	**16 700 524,62**	**-**
W tym:		
-zrealizowane	16 513 263,23	-
-niezrealizowane do 3 miesięcy	187 261,39	-

Rok obrotowy	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
	zł	zł
Koszty odsetek:		
- od kredytów i pożyczek otrzymanych	(877,49)	(279,96)
- od obligacji	(12 214 918,40)	(54 125,40)
- prowizje od obligacji rozliczone w czasie	(3 098 652,82)	(8 095,89)
- odsetki budżetowe	(49,00)	-
- bankowe	(0,28)	(0,33)
Razem	**(15 314 497,99)**	**(62 501,58)**
W tym:		
-zrealizowane	(15 239 860,50)	(0,33)
-niezrealizowane do 3 miesięcy	(73 981,60)	(62 221,29)
-niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy	(655,89)	-
-niezrealizowane powyżej 12 miesięcy	-	(279,96)

15. Podatek dochodowy

Rok obrotowy	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
	zł	zł
Zysk/Strata brutto	**382 840,32**	**(215 074,42)**
Koszty bilansowe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	114 154,32	183 187,65
Przychody bilansowe niepodlegające opodatkowaniu w roku obrotowym	(187 261,93)	(0,28)
Koszty podatkowe niebędące kosztami bilansowymi	(3 679 147,19)	(600,00)
Przychody podatkowe niebędące przychodami bilansowymi	3 499 430,88	-
Dochód do opodatkowania	**130 016,40**	**(32 487,05)**
Rozliczenie strat z lat ubiegłych	16 918,77	-
Podstawa opodatkowania	**113 098,00**	**(32 487,05)**
Podatek dochodowy (19%)	**(21 489,00)**	**-**
	(21 489,00)	**-**
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	(51 260,37)	41 118,95
Podatek dochodowy w rachunku wyników	**(72 749,37)**	**41 118,95**

W ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje, władze podatkowe mogą przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych. W wyniku tej kontroli istnieje możliwość obciążenia Spółki dodatkowym podatkiem wraz z karami i odsetkami. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie rozpoznaje żadnych okoliczności, które by wskazywały na możliwość powstania istotnych dodatkowych zobowiązań z tego tytułu.

16. Podatek odroczony

Stan na dzień	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- wycena pożyczek udzielonych	3 406 822,85	-
- niezrealizowane różnice kursowe	-	0,28
Razem dodatnie różnice przejściowe	3 406 822,85	0,28
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki 19%)	**647 296,34**	**0,05**
Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- odebrane niezafakturowane usługi	21 222,00	108 446,00
- naliczone odsetki od zobowiązań finansowych	1 157,45	54 405,36
- niezrealizowane różnice kursowe	797,86	127,48
- wycena obligacji	3 313 350,89	8 711,82
- niezapłacone faktury	-	2 792,00
- niezapłacone prowizje	-	8 095,89
Razem ujemne różnice przejściowe	3 336 528,20	182 578,55
Straty podatkowe do rozliczenia	16 918,77	33 837,53
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (według stawki 19%)	**637 154,92**	**41 119,00**

17. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczeń majątku

Na mocy umowy emisyjnej zostały ustanowione następujące zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji:

- Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Spółki do kwoty 450 000 000,00 złotych;
- Zastaw na rachunku bankowym do kwoty 450 000 000,00 złotych;
- Zastaw na udziałach w Spółce do kwoty 450 000 000,00 złotych;
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 450 000 000,00 złotych.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu na dzień 31 grudnia 2016 r. nie istnieją żadne inne niż wyżej wymienione zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia ustanowione na majątku.

18. Umowy nieuwzględnione w bilansie

Spółka nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie w bieżącym roku obrotowym.

19. Wynagrodzenie Zarządu

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym nie było naliczane i wypłacane wynagrodzenie Zarządu.

20. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających

Spółka nie zawarła transakcji z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

21. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Stan na dzień	31.12.2016	31.12.2015
	zł	zł
Należności		
Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka udzielona wraz z odsetkami i prowizjami rozliczanymi w czasie)	1 346 479,48	-
Griffin Topco II S.á r.l. (pożyczki udzielone wraz z odsetkami i prowizjami rozliczanymi w czasie)	7 603 458,99	-
Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka udzielona wraz z odsetkami i prowizjami rozliczanymi w czasie)	189 036 709,80	-
December RE Sp. z o.o. (pożyczki udzielone wraz z odsetkami)	5 000,75	-
Griffin Topco III S.á r.l. (inne należności)	76 737,60	-
Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. (inne należności)	6 456,16	-
	198 074 842,78	**-**
Zobowiązania		
Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka otrzymana wraz z odsetkami)	18 874,11	17 326,24
Emilia Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)	14 331,39	-
Griffin Topco II S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)	36 043,84	-
Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k.(zobowiązanie z tytułu depozytu)	100 002 975,34	-
Fidelin Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)	36 043,84	-
Bianco SCSp (wynagrodzenie za poręczenie)	131 277,93	-
Griffin Netherlands B.V. (wynagrodzenie za poręczenie)	131 277,93	-
	100 370 824,38	**17 326,24**

Rok obrotowy	01.01.2016-31.12.2016	01.01.2015-31.12.2015
	zł	zł
Przychody w okresie obrotowym		
SO SPV 71 Sp. z o.o. S.K.A. (wynagrodzenie komplementariusza)*	-	1 287,67
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)	16 600 041,83	-
Griffin Topco II S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)	46 614,46	-
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki udzielonej)	46 479,48	-
December RE Sp. z o.o. (odsetki od pożyczki udzielonej)	41,10	-
Opelis sp. zo.o. (odsetki od pożyczki udzielonej)	0,75	-
	16 693 177,62	**1 287,67**
Koszty w okresie obrotowym		
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki otrzymanej)	877,49	279,96
	877,49	**279,96**

*Dnia 2 września 2015 roku Spółka sprzedała prawa komplementariusza SO SPV 71 Sp. zo.o. S.K.A.

Spółka nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi w roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym.

22. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Spółka nie spełnia kryteriów określonych Ustawą wyznaczających obowiązek badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy objęty sprawozdaniem finansowym przez podmiot uprawniony. Spółka poniosła koszty nieobowiązkowego badania przez biegłego rewidenta w kwocie 17 696,00 zł.

23. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym miały miejsce następujące zdarzenia:

- W dniu 9 stycznia 2017 r. Griffin Topco III S.a r.l. spłaciło 8 000 000,00 zł pożyczki;
- W dniu 9 stycznia 2017 r. Spółka zwiększyła kwotę pożyczki udzielonej do Griffin Topco II S.a r.l o kwotę 8 000 000,00 zł.
- W dniu 11 maja 2017 r. w związku z prawomocnym wykreśleniem zastawów oraz hipotek zabezpieczających obligacje Emitenta serii 1A oraz 2A i zwolnieniem innych zabezpieczeń, Spółka zgodnie z raportem bieżącym ESPI nr 6/2017 poinformowała o realizacji częściowego wcześniejszego wykupu obligacji poprzez częściową spłatę wartości nominalnej obligacji w łącznej kwocie 120.000.000 PLN. Spłata ta została zrealizowana w dniu 26 maja 2017 r.
- W dniu 26 maja 2017 r. Spółka zgodnie z raportem bieżącym ESPI nr 7/2017 poinformowała o wcześniejszym wykupie wszystkich obligacji serii 1A oraz 2A Spółki o łącznej wartości nominalnej 80.000.000 PLN, który zostanie przeprowadzony w dniu 29 czerwca 2017 r.
  W celu pokrycia wykupu Spółka zamierza pozyskać środki z pożyczki od udziałowców lub z nowej emisji obligacji.

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 30/05/2017

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
Tel. +48 22 557 70 00
Faks +48 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

Building a better working world

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Wspólników Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka") z siedzibą w Warszawie, al. Szucha 6, na które składają się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe").

Odpowiedzialność Zarządu Spółki za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości"), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późn. zm. („Krajowe Standardy Rewizji Finansowej"). Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

ERNST & YOUNG W POLSCE JEST CZŁONKIEM GLOBALNEJ PRAKTYKI ERNST & YOUNG
Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000481039, NIP 526-020-79-76

Building a better working world

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności („sprawozdanie z działalności") spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Building a better working world

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Warszawa, dnia 30 maja 2017 roku

Kluczowy Biegły Rewident

Przemysław Orlonek
Biegły Rewident
nr 10059

działający w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

GRIFFIN REAL ESTATE INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

RAPORT Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2016 ROKU

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka") została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 4 lutego 2013 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, al. Szucha 6.

Na mocy uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 grudnia 2015 r. Spółka dokonała zmiany nazwy na Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

W dniu 12 czerwca 2013 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000465667.

Spółka posiada numer NIP: 1182092533 nadany w dniu 5 grudnia 2014 roku oraz symbol REGON: 146723030 nadany w dniu 18 grudnia 2014 roku.

Spółka należy do grupy kapitałowej Griffin Topco III S. á r.l. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi zostały zamieszczone w nocie 21 dodatkowych informacji i objaśnień do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność finansowa.

W dniu 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 200 000 złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 2 089 185 złotych.

Zgodnie z wyciągiem z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30 maja 2017 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Liczba udziałów	Liczba głosów	Wartość nominalna udziałów (w złotych)	Udział w kapitale podstawowym
Griffin Topco III S.á r.l.	78	78	156 000	78%
Griffin Topco II S.á r.l.	22	22	44 000	22%

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie było zmian w strukturze własności Spółki.

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki został podniesiony do kwoty 200 000,00 zł.

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 maja 2017 roku wchodzili:

Barbara Sikora - Prezes Zarządu

Dnia 25 stycznia 2016 roku Paweł Wołkanowicz został odwołany z funkcji Prezesa Zarządu, a na jego miejsce została powołana Barbara Sikora.

2. Sprawozdanie finansowe

2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie sprawozdania finansowego

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w dniu 25 stycznia 2017 roku została wybrana przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników do badania sprawozdania finansowego Spółki.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. oraz kluczowy biegły rewident spełniają, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 27 marca 2017 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z dniem 30 maja 2017 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Zgromadzenia Wspólników Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka") z siedzibą w Warszawie, al. Szucha 6, na które składają się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe").

Odpowiedzialność Zarządu Spółki za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości"), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późn. zm. („Krajowe Standardy Rewizji Finansowej"). Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w opinii biegłego rewidenta, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016
- roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności („sprawozdanie z działalności") spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności."

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 2 listopada 2016 roku do 25 listopada 2016 oraz od 9 stycznia 2017 do 30 maja 2017 roku, w tym w miejscu gdzie prowadzone są księgi rachunkowe Spółki od 9 stycznia 2017 roku do 28 stycznia 2017 roku.

2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 30 maja 2017 roku Zarządu Spółki o:

- kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych;
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zbadane przez Przemysława Orlonka, kluczowego biegłego rewidenta nr 10059, działającego w imieniu

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1, firmy wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku zostało zatwierdzone na Zgromadzeniu Wspólników w dniu 6 czerwca 2016 roku, na którym wspólnicy podjęli uchwałę, że strata za rok 2015 zostanie pokryta wypracowanym zyskiem z tytułu przyszłych okresów.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2015 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o pokryciu straty, sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 9 czerwca 2016 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2015 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2016 roku.

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki w latach 2015 – 2016, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2016 roku i dnia 31 grudnia 2015 roku.

	2016	2015	2014
suma bilansowa	299 751 810	148 215 878	4 634
kapitał własny	2 089 185	779 094	3 050
wynik finansowy netto	310 091	-173 955	-1 950
rentowność majątku (%)	0,1%	-0,1%	-42,1%

$$\frac{\text{wynik finansowy netto x 100\%}}{\text{suma aktywów}}$$

rentowność kapitału własnego (%) wynik finansowy netto x 100% kapitał własny na początek okresu	39,8%	n/d[1]	n/d[1]
płynność – wskaźnik płynności I aktywa obrotowe ogółem zobowiązania krótkoterminowe	1	32,9	2,9
płynność – wskaźnik płynności III środki pieniężne zobowiązania krótkoterminowe	0,003	0,21	2,78
szybkość obrotu należności należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	n/d	449 dni	n/d
okres spłaty zobowiązań zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni koszty działalności operacyjnej	259 dni	619 dni	296 dni
trwałość struktury finansowania (%) (kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100% suma pasywów	0,9%	97,0%	65,8%

[1] Wskaźniki dla lat 2014 oraz 2015 nie zostały zaprezentowane ze względu fakt że dotyczą początkowej fazy działalności Spółki i nie są w związku w tym porównywalne z rokiem 2016.

obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	99,3%	99,5%	34,2%
(suma pasywów– kapitał własny) x 100% / suma aktywów			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	-0,60%	-0,90%	0,00%
od grudnia do grudnia	0,80%	-0,50%	-1,00%

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności majątku w 2016 roku osiągnął wartość 0,1% w porównaniu do -0,1% w 2015 roku oraz -42,1% w 2014 roku;
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego w 2016 roku osiągnął poziom 39,8%;
- Wskaźnik płynności I wyniósł 1,0 na dzień 31 grudnia 2016 roku i zmalał w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku, kiedy wyniósł odpowiednio 32,9 oraz 2,9;
- Wskaźnik płynności III wyniósł 0,003 na dzień 31 grudnia 2016 roku i zmalał w porównaniu do danych na dzień 31 grudnia 2015 oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku, kiedy wyniósł odpowiednio 0,21 oraz 2,78;
- Wskaźnik szybkości obrotu należnościami wyniósł 449 dni w roku 2015;
- Wskaźnik okresu spłaty zobowiązań wyniósł 259 dni w 2016 roku i zmalał w porównaniu do 2015 roku oraz 2014 roku, kiedy wyniósł odpowiednio 619 dni oraz 296 dni;
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania wyniósł 0,9% na dzień 31 grudnia 2016 roku i zmalał w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 oraz na dzień 31 grudnia 2014, kiedy wyniósł odpowiednio 97,0% oraz 65,8%;
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wyniósł 99,3% na dzień 31 grudnia 2016, 99,5% na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz 34,2% na dzień 31 grudnia 2015 roku.

3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2016 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocie 4 wprowadzenia do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku Zarząd wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawidłowość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego RAKS SQL przez MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp. k. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości"), w tym również zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości;
- rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych;
- udokumentowania operacji gospodarczych;
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni;
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym;
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

2. Aktywa i pasywa bilansu oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki, jak również pozycji kształtujących wynik działalności Spółki, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2016 roku.

3. Informacja dodatkowa

Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („informacja dodatkowa") do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.

4. Sprawozdanie z działalności Spółki

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku („sprawozdanie z działalności") i uznaliśmy, że informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

5. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia umowy Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 30 maja 2017 roku

Kluczowy Biegły Rewident

Przemysław Orlonek
Biegły Rewident
nr 10059

działający w imieniu
Ernst & Young Audyt Polska spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr ewid. 130

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

6.2 Skrócone sprawozdanie finansowe Griffin Topco III s.a r.l. wraz z opinią podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych o badanych sprawozdaniach finansowych, sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi

Skonsolidowane dane finansowe podmiotu dominującego Emitenta prezentują sytuację finansową Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.

Griffin Topco III S.à r.l.

Abridged Consolidated Financial Information

for the year ended 31 December 2016

Table of Contents

Independent auditor's report 3
Consolidated Statement of Financial Position 5
Consolidated Statement of Comprehensive Income 7
Consolidated Statement of Cash Flows 8
Notes to the Abridged Consolidated Financial Information 9

Ernst & Young
Société anonyme

35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

B.P. 780
L-2017 Luxembourg

Tel: +352 42 124 1

R.C.S. Luxembourg B 47 771
TVA LU 16063074

www.ey.com/luxembourg

Building a better working world

Independent auditor's report

To the Shareholders of
Griffin Topco III S.à r.l.
26A, boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

We have audited the accompanying abridged consolidated financial information of Griffin Topco III S.à r.l., which comprises the consolidated statement of financial position as at 31 December 2016, the consolidated statement of comprehensive income and the consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of selected significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Managers' responsibility for the abridged consolidated financial information

The Board of Managers is responsible for the preparation and fair presentation of this abridged consolidated financial information in accordance with the recognition and measurement principles of International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and for such internal control as the Board of Managers determines is necessary to enable the preparation and presentation of abridged consolidated financial information that is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of the "réviseur d'entreprises agréé"

Our responsibility is to express an opinion on this abridged consolidated financial information based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier". Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the abridged consolidated financial information is free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts in the abridged consolidated financial information. The procedures selected depend on the judgement of the "réviseur d'entreprises agréé", including the assessment of the risks of material misstatement of the abridged consolidated financial information, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the "réviseur d'entreprises agréé" considers internal control relevant to the entity's preparation and overall presentation of the abridged consolidated financial information in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Managers, as well as evaluating the overall presentation of the abridged consolidated financial information.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Responsibility of the "réviseur d'entreprises agréé" (continued)

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the abridged consolidated financial information of Griffin Topco III S.à r.l. as of and for the year ended 31 December 2016 are prepared in all material respects in accordance with the recognition and measurement principles as described in the note "Summary of significant accounting policies and basis of preparation".

Ernst & Young
Société Anonyme
Cabinet de révision agréé

Pavel Nesvedov

Luxembourg, 30 May 2017

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Consolidated Statement of Financial Position

	As at 31 December 2016	As at 31 December 2015
TOTAL ASSETS	**599 551**	**557 734**
NON-CURRENT ASSETS	**493 613**	**492 226**
Investment properties	322 437	234 728
Properties under development	280	-
Other tangible and intangible assets	10	10
Long term restricted cash	2 406	-
Deferred tax assets	4 046	826
Other non-current assets, *including:*	164 434	256 662
Other non-current assets - others	-	*822*
Other non-current assets - related parties	*66 705*	*77 044*
Loans granted to related parties - principal	*9 021*	*291*
Loans granted to related parties - interest	*608*	*91*
Investments in associates and joint ventures	*88 100*	*178 414*
CURRENT ASSETS	**105 938**	**65 508**
Loans granted to related parties - principal	1 803	218
Loans granted to related parties - interest	10	8
Trade receivables	2 269	2 119
Income tax receivables	26	52
VAT receivables	312	480
Other receivables	49 931	35 217
Prepayments	330	78
Restricted cash	2 087	366
Cash and cash equivalents	49 170	26 970

Consolidated Statement of Financial Position

	As at 31 December 2016	As at 31 December 2015
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	**599 551**	**557 734**
TOTAL EQUITY	**65 828**	**44 799**
Equity attributable to equity holders of the parent	**65 118**	**44 668**
Share capital	13	13
Retained earnings	44 567	(1 137)
Foreign currency translation reserve	(1 955)	88
Net profit / (loss) for the year	22 493	45 704
Non-controlling interest	**710**	**131**
TOTAL LIABILITIES	**533 723**	**512 935**
NON-CURRENT LIABILITIES	**452 368**	**449 162**
Bank loans - principal	195 513	98 769
Preferred Equity Certificates - principal	116 770	232 022
Bonds payable - principal	1 609	33 536
Bonds payable - accrued interest	-	13
Related party loans - principal	114 489	74 115
Related party loans - accrued interest	10 457	4 431
Tenant's deposits	2 227	2 091
Deferred tax liability	11 303	4 185
CURRENT LIABILITIES	**81 355**	**63 773**
Bank loans - principal	12 978	5 682
Bank loans - accrued interest	265	220
Preferred Equity Certificates - accrued interest	-	9 118
Bonds payable - principal	44 416	-
Bonds payable - accrued interest	21	-
Related party loans - principal	266	28 521
Related party loans - accrued interest	93	1 187
Trade payables	2 647	2 491
Other payables, including:	19 626	16 052
VAT Payables	17 835	5 110
Income tax payables	-	3
Other payables	1 791	10 939
Accrued expenses and deferred income	504	458
Tenant's deposits	539	44

Consolidated Statement of Comprehensive Income

For the Year ended 31 December	2016	2015
Rental income	12 012	12 055
Service charge income	3 718	4 097
Other income	72	117
TOTAL REVENUE	**15 802**	**16 269**
Utilities	(1 987)	(1 789)
Selling, general and administration expenses	(2 193)	(1 606)
Real estate taxes	(741)	(753)
TOTAL PROPERTY OPERATING EXPENSES	**(4 921)**	**(4 148)**
Other cost of sales	(124)	-
TOTAL OPERATING EXPENSES	**(5 045)**	**(4 148)**
NET GAIN / (LOSS) ON DISPOSAL OF PROPERTIES	**9 957**	**3 392**
Legal and consulting costs	(2 509)	(5 631)
Asset management fees	(428)	(197)
Other overhead expenses	(715)	(670)
OVERHEAD EXPENSES	**(3 652)**	**(6 498)**
Net gain / (loss) on property valuation	3 574	9 821
Other income / (expenses)	(1 024)	1 450
Gains / (losses) from associates and joint ventures	24 162	43 352
TOTAL OTHER OPERATING INCOME / (EXPENSES)	**33 017**	**51 517**
PROFIT / (LOSS) BEFORE INTEREST AND TAX	**43 774**	**63 638**
Interest expenses - related party loans	2 735	(8 006)
Interest expenses - bank loans	(6 232)	(2 880)
Foreign exchange gains / (losses)	(7 364)	(2 421)
Other income / (expenses)	(5 515)	(1 645)
FINANCE INCOME / (COST)	**(16 376)**	**(14 952)**
PROFIT / (LOSS) BEFORE TAX	**27 398**	**48 686**
Current income tax	(227)	(3)
Deferred income tax	(4 108)	(2 888)
TAXATION	**(4 335)**	**(2 891)**
PROFIT / (LOSS) FOR THE YEAR	**23 063**	**45 795**
Attributable to:		
Equity holders of the parent	22 493	45 704
Non-controlling interests	570	91
Other comprehensive income:		
Foreign currency translation reserve	(2 043)	57
Other comprehensive income for the year, net of tax	**(2 043)**	**57**
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR	**21 020**	**45 852**
Attributable to:		
Equity holders of the parent	20 450	45 761
Non-controlling interests	570	91

Consolidated Statement of Cash Flows

For the Year ended 31 December	2016	2015
PROFIT / (LOSS) BEFORE INTEREST AND TAX	**43 774**	**63 638**
Gain / (loss) on property valuation	(3 574)	(9 821)
Gain / (loss) on associates and joint ventures	(24 162)	(43 352)
Net gain / (loss) on Disposal of Subsidiaries		-
Net gain / (loss) on Disposal of Property	(7 544)	(3 392)
Taxes (Corporate Income Tax, Trade Tax) paid	(210)	130
Changes in Working Capital	**8 200**	**8 005**
Trade receivables	(1 339)	(1 409)
Other receivables	2 284	(422)
Prepayments	(252)	24
Payables	(751)	2 749
VAT settlements	11 829	7 347
Other Items	3 571	(284)
Operating Cash Flow (OCF)	**16 484**	**15 208**
Interest income	84	45
Net Disposal Proceeds	27 842	21 132
Acquisition of subsidiaries, net of cash acquired	4 287	-
Investments in joint ventures	-	(135 059)
Movement on Loans granted	123 397	-
Purchase of investment property	(9 917)	(87 216)
Capital expenditure on investment property under construction	(2 397)	(616)
Cash Flow from Investing Activities	**143 296**	**(201 714)**
Equity Injections	-	6
Transactions with NCI	-	50
Bank Loan Proceeds	1 930	67 787
Bank Loan Amortisation	(3 022)	(20 388)
Bank Loan Repayment due to Disposals	-	(10 167)
Interest expenses - bank loans	(2 642)	(3 198)
Interest expenses - bonds	(2 783)	-
Proceeds from PECS / (repayments)	(123 959)	147 398
Transaction costs on issue of bonds	-	(959)
Bonds proceeds	45 833	-
Borrowing from related parties / (repayments)	(48 131)	26 976
Interest from / (to) related parties and others	(679)	(334)
Cash Flow from Financing Activities	**(133 453)**	**207 171**
Free Cash Flow (FCF)	**26 327**	**20 665**
CASH OPENING BALANCE	**27 336**	**6 671**
CASH CLOSING BALANCE	**53 663**	**27 336**

Notes to the Abridged Consolidated Financial Information

Corporate information

The Abridged Consolidated Financial Information of Griffin Topco III Société à responsabilité limitée (S.à r.l.) and its subsidiaries (the "**Group**") for the Year ended 31 December 2016 were authorized for issue in accordance with a resolution of the directors on 30 May 2017.

Griffin Topco III S.à r.l. (the "**Company**") is a limited company incorporated and domiciled in Luxembourg. The registered office is located at route 26A Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg.

The Group is involved in property operations owned by its direct subsidiaries or joint ventures and associates, located in Poland.

The Group is controlled by two companies: OCM Luxembourg EPF III S.à r.l. and OCM Luxembourg EPF III Griffin Holdings S.à r.l., both incorporated in Luxembourg. Oaktree Capital Group LLC is the ultimate parent company publishing consolidated financial statements. Oaktree Capital Group LLC is incorporated in Los Angeles. Oaktree Capital Group LLC is quoted on the NYSE.

Corporate Bodies of the Group

Management Board Members in 2016 and until the authorization date of the Abridged Consolidated Financial Information:

- Hugo Neuman
- Przemysław Krych
- Maciej Dyjas
- Juliette Caliste
- Martin Eckel

No supervisory board has been established.

Summary of significant accounting policies and basis of preparation

The principal accounting policies applied in the preparation of the Abridged Consolidated Statement of Financial Position, Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income and Consolidated Statement of Cash Flows ("**Abridged Consolidated Financial Information**") of the Griffin Topco III S.à r.l. ("**the Group**") are set out below.

These policies have been consistently applied throughout periods covered by the Abridged Consolidated Financial Information.

The accounting policies adopted are consistent with those of the previous year. The Group applied for the first time certain standards and amendments, which are effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016 which had no impact on this Abridged Consolidated Financial Information. The Group has not early adopted any other standard, interpretation or amendment that has been issued but is not yet effective.

Basis of preparation and statement of compliance

The Abridged Consolidated Financial Information have been prepared in accordance with the recognition and measurement principles of International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union ("**IFRS**"). These Abridged Consolidated Financial Information do not constitute a full set of IFRS consolidated financial statements in accordance with IAS 1 "Presentation of Financial Statements". The Abridged Consolidated Financial Information have been prepared on a going concern basis and under the historical cost convention, except for the revaluation of certain financial instruments and investment properties which are measured at fair value.

The Abridged Consolidated Financial Information are presented in euro ("**EUR**"), which is also the parent's, Griffin Topco III S.à r.l. functional currency, while Polish zloty ("**PLN**") is the functional currency of each of the Polish Subsidiaries comprising the Group.

The structure of the Group as at 31 December 2016 and 31 December 2015 is presented in the table below. The Abridged Consolidated Financial Information includes companies listed in the table below, which were consolidated according to the relevant consolidation method and percentage of ownership.

Griffin Topco III S.à r.l.

Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016

(in thousands of euro)

Name	Registered seat	Consolidation method	31 December 2016 ownership %	31 December 2015 ownership %
Griffin Topco III S.à r.l.	Luxembourg	Parent	100%	100%
Bakalion Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Nordic Park Offices Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp. k. (form. Kafue Investments Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	100%	100%
Jotar Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Jotar Sp. z o.o. Sp.k. (formerly Jerozolimskie 195 Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	100%	100%
Fidelin Development Sp. z o.o. (formerly SO SPV 58 Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	100%	100%
Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k. (formerly Fidelin Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	100%	100%
Safirus Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Kensington Place Sp. z o.o.	Warsaw	Full	75%	75%
Mantaroz Limited	Nicosia	Full	75%	75%
Centren Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (former Batrat Sp. z o.o.)	Warsaw	Full	78%	78%
Echo Partners B.V.	Amsterdam	Equity	50%	50%
Lisala Sp. z o.o.	Warsaw	Equity	50%	50%
Student Depot Sp. z o. o.	Warsaw	Full	100%	100%
Student Depot Duet Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Student Depot Flamenco Sp. Z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Student Depot Foxtrot Sp. Z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Student Depot Investment Sp. Z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Student Depot Group B.V.	Amsterdam	Full	100%	-
Tegentia Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
IB 13 FIZAN	Warsaw	Full	100%	100%
IB 14 FIZAN	Warsaw	Full	100%	100%
SO SPV 38 Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
SO SPV 54 Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	100%
CB Lubicz Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-

Griffin Topco III S.à r.l.

Abridged Consolidated Financial Information for the Year ended 31 December 2016

(in thousands of euro)

Name	Registered seat	Consolidation method	31 December 2016 ownership %	31 December 2015 ownership %
Akka SCSp	Luxembourg	Full	100%	100%
Bianco SCSp	Luxembourg	Full	100%	100%
December SCSp	Luxembourg	Full	99,99%	-
Charlie SCSp	Luxembourg	Full	99,99%	-
Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp. k.	Warsaw	Full	99,98%	-
Lamantia Sp. z o.o. Sp.k	Warsaw	Full	99,95%	-
Akka RE Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
Charlie RE Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
December RE Sp. z o.o.	Warsaw	Full	100%	-
GT Netherlands III B.V.	Amsterdam	Full	100%	100%
GT Netherlands IV B.V.	Amsterdam	Full	100%	100%
Griffin Finance III Sp. z o.o.	Warsaw	Equity	30%	30%
Griffin Premium RE.. B.V.	Amsterdam	Equity	32,35%	-
Echo Investments S.A.	Kielce	Equity	32,99%*	32,99%*

*Lisala Sp. z o.o. holds 65,99% in Echo Investments S.A.

The following changes to the Group structure took place in 2016:

- 100% of shares of Nordic Park Offices Sp. z o.o. were acquired on 29 February 2016;
- On 15 April 2016, Kafue Investments Sp. z o.o. was transformed into Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k., with Nordic Parc Offices Sp. z o.o. acting as a General Partner and Akka SCSp as a Limited Partner;
- 100% of shares of Student Depot Duet Sp. z o.o. were acquired on 7 April 2016;
- 100% of shares of CB Lubicz Sp. z o.o. were acquired on 19 May 2016;
- 100% shares of Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. and December RE Sp. z o.o. were acquired on 29 December 2016;
- 100% of shares of Student Depot Investment Sp. z o.o. were acquired on 5 December 2016;
- 100% of shares of Student Depot Flamenco Sp. z o.o. were acquired on 6 December 2016;
- 100% of shares of Student Depot Foxtrot Sp. z o.o. were acquired on 6 December 2016.
- Griffin Premium RE.. B.V. was established in the Netherlands on 21 December 2016, with 32,35% shareholding of GT Netherlands III B.V.

The following changes to the Group structure took place in 2015:

- On 25 September 2015, 100% of shares of Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (formerly Batrat Sp. z o.o.) were sold from Griffin Topco II S.à r.l. to Griffin Topco III S.à r.l. On 7 December 2015, 22% of shares were sold to Griffin Topco II S.à r.l.;
- 50% of shares of Echo Partners BV were acquired on 3 June 2015;
- 100% of shares of Lisala Sp. z o.o. were acquired on 9 March 2015; and subsequently it was contributed in kind to Echo Partners B.V.; currently the shareholding of Oaktree amounts to 50%;
- 100% of shares of Student Depot Sp. z o.o. (formerly: Sagartis Sp. z o.o.) and Tegentia Sp. z o.o. were acquired on 18 August 2015;
- 100% of shares of IB 13 FIZAN, closed-end investment fund, were acquired on 23 November 2015 by GT Netherlands III B.V.;
- 100% of shares of IB 14 FIZAN, closed-end investment fund, were acquired on 2 December 2015 by GT Netherlands III B.V.;
- 100% of shares of Fidelin Development Sp. z o.o. (formerly SO SPV 58 Sp. z o.o.) were acquired on 2 December 2015;
- 100% of shares of Jotar Sp. z o.o. were acquired on 4 December 2015;
- 100% of shares of SO SPV 38 Sp. z o.o. and SO SPV 54 Sp. z o.o. were acquired on 4 May 2015;
- On 25 November 2015, Akka SCSp was incorporated;
- On 16 November 2015, Bianco SCSp was incorporated;
- On 18 March 2015, GT Netherlands III B.V. was incorporated;

- On 7 September 2015, GT Netherlands IV B.V. was incorporated;
- On 16 December 2015, Jerozolimskie 195 Sp. z o.o. was transformed into Jotar Sp. z o.o. Sp.k., with Jotar Sp. z o.o. acting as a General Partner and Akka SCSp as a Limited Partner;
- On 11 December 2015, Fidelin Sp. z o.o. was transformed into Fidelin Development Sp. z o.o. Sp.k., with Fidelin Development Sp. z o.o. acting as a General Partner and Bianco SCSp acting as a Limited Partner;
- On 10 June 2015 Lisala acquired control over Echo Investment Group (Echo Investment S.A. and its direct and indirect subsidiaries) through the acquisition of 41,55% of shares. The entities in the structure extended their rights to the Echo Investment Group ownership through the further acquisition of 20,62% (7 August 2015) and 3,83% of shares (22 October 2015).

Polish Subsidiaries maintain their books of account in accordance with accounting principles and pratices employed by enterprises in Poland as required by Polish Accounting Regulations.

Griffin Topco III S.à r.l. books of account are maintained in accordance with Luxembourg legal and accounting requirements.

The Abridged Consolidated Financial Information contains adjustments to the aforementioned books and records in order to comply with recognition and measurement principles of IFRS.

The preparation of the Abridged Consolidated Financial Information requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of assets or liabilities affected in future periods.

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the Abridged Consolidated Financial Information were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments, however, may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Estimates are used principally when accounting for revaluation of investment property, provision for doubtful debts and deferred income taxes.

Consolidation

The Abridged Consolidated Financial Information comprise the financial statements of the Group and its subsidiaries as at 31 December 2016.

Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

- Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee)
- Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee
- The ability to use its power over the investee to affect its returns

Generally, there is a presumption that a majority of voting rights result in control. To support this presumption and when the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- The contractual arrangement with the other vote holders of the investee
- Rights arising from other contractual arrangements
- The Group's voting rights and potential voting rights

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the Abridged consolidated financial information from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income ("**OCI**") are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies. All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction.

If the Group loses control over a subsidiary, it derecognises the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity while any resultant gain or loss is recognised in profit or loss. Any investment retained is recognised at fair value.

a) Subsidiaries

Subsidiary is an entity that is controlled by the Group. Subsidiaries are consolidated from the date on which they were incorporated or control was transferred to the Group and are no longer consolidated from the date that control is lost. The purchase method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. The cost of an acquisition is measured as the fair value of the assets given, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of acquisition. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date, irrespective of the extent of any minority interest. The excess of the cost of acquisition over the fair value of the Group's share of the identifiable net assets acquired is recorded as goodwill.

Inter-company transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated but considered an impairment indicator of the asset transferred. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

b) Joint ventures

An entity applies IFRS 11 Joint arrangements, to determine the type of joint arrangement in which it is involved. A joint venture is a type of joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the joint venture. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.

The Group as a joint venture recognizes its interest in a joint venture as an investment and shall account for that investment using the equity method in accordance with IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures.

c) Associates

An associate is an entity over which the Group has significant influence. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee, but is not control or joint control over those policies.

Where the Group holds 20% or more of the voting power (directly or through subsidiaries) on an investee, it will be presumed the investor has significant influence unless it can be clearly demonstrated that this is not the case.

In the Abridged Consolidated Financial Information of the Group the equity method of accounting for investments in associates is used unless the Group may prove that it controls the investee.

d) Equity method

The Group's investments in its associate and joint venture are accounted for using the equity method.

Under the equity method, the investment in an associate or a joint venture is initially recognised at cost. The carrying amount of the investment is adjusted to recognise changes in the Group's share of net assets of the associate or joint venture since the acquisition date. Goodwill relating to the associate or joint venture is included in the carrying amount of the investment and is not tested for impairment individually.

The statement of profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associate or joint venture. Any change in OCI of those investees is presented as part of the Group's OCI. In addition, when there has been a change recognised directly in the equity of the associate or joint venture, the Group recognises its share of any changes, when applicable, in the statement of changes in equity. Unrealised gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate or joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or joint venture. The aggregate of the Group's share of profit or loss of an associate and a joint venture is shown on the face of the statement of profit or loss outside operating profit and represents profit or loss after tax and non-controlling interests in the subsidiaries of the associate or joint venture.

The financial statements of the associate or joint venture are prepared, for most of the Companies, for the same reporting period as the Group. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

After application of the equity method, the Group determines whether it is necessary to recognise an impairment loss on its investment in its associate or joint venture. At each reporting date, the Group determines whether there is objective evidence that the investment in the associate or joint venture is impaired. If there is such evidence, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate or joint venture and its carrying value, and then recognises the loss as 'Share of profit of an associate and a joint venture' in the statement of profit or loss.

Upon loss of significant influence over the associate or joint control over the joint venture, the Group measures and recognises any retained investment at its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate or joint venture upon loss of significant influence or joint control and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognised in profit or loss.

Foreign currency translation

a) Functional and presentation currency

The Abridged Consolidated Financial Information are presented in euros, which is also the Parent's (Griffin Topco III S.à r.l.) functional currency. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

Items included in the Abridged Consolidated Financial Information of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the relevant entity operates (the 'functional currency') being Polish zloty.

b) Transactions and balances

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at the functional currency spot rates of exchange at the reporting date.

Differences arising on settlement or translation of monetary items are recognised in profit or loss with the exception of monetary items that are designated as part of the hedge of the Group's net investment of a foreign operation. These are recognised in OCI until the net investment is disposed of, at which time, the cumulative amount is reclassified to profit or loss. Tax charges and credits attributable to exchange differences on those monetary items are also recorded in OCI.

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rates at the dates of the initial transactions. Non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are translated using the exchange rates at the date when the fair value is determined. The gain or loss arising on translation of non-monetary items measured at fair value is treated in line with the recognition of the gain or loss on the change in fair value of the item (i.e., translation differences on items whose fair value gain or loss is recognised in OCI or profit or loss are also recognised in OCI or profit or loss, respectively).

The closing and average foreign exchange rates to the euro as of and for the period ended 31 December 2016 and 31 December 2016 are the following:

	31 December 2016	31 December 2015
Exchange rate as at the end of the period	4,4240	4,2615
Average exchange rate for the period	4,3637	4,1843

c) *Translation of foreign operations into presentation currency*

The financial statements of the subsidiaries prepared in their functional currencies are included in the Abridged Consolidated Financial Information by translation into euro using appropriate exchange rates outlined in IAS 21.

On consolidation, the assets and liabilities of foreign operations are translated into euros at the period end exchange rate while income and expenses are translated at average exchange rates for the period. The exchange differences arising on translation for consolidation are recognised in other comprehensive income, as "Foreign currency translation" without effecting earnings for the period. On disposal of a foreign operation, the component of other comprehensive income relating to that particular foreign operation is recognised in profit or loss.

Real estate properties

Classification of real estate properties

The Group determines whether a property is classified as investment property or inventory property:

- Investment property comprises land and buildings (principally offices and retail property) that are not occupied substantially for use by, or in the operations of, the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income or capital appreciation. The buildings are substantially rented to tenants and are not intended to be sold in the ordinary course of business.
- Inventory property comprises property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Group develops and intends to sell before or on completion of construction.

Investment property

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the Group, is classified as investment property.

Investment property comprises freehold land, freehold buildings and land held under perpetual usufruct (approach is the same as for freehold properties).

Investment property is measured initially at cost, including related transaction costs. After initial recognition, investment property is stated at fair value.

The basis for determining the fair value of Group's property portfolio is the market-based measurement, which is the estimated amount for which a property could be exchanged on the date of valuation, under current market conditions between market participants in an arm's length transaction, after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion, i.e. acted in their economic best interest.

Valuations are performed in accordance with RICS and IVSC Valuation Standards using either the residual method approach, DCF or sales comparison approach, as deemed appropriate by the appraiser.

Fair value calculated using cash flow projections is based on active market prices, adjusted, if necessary, for any difference in the nature, location or condition of the specific asset.

The valuation models in accordance with those recommended by the IVSC or RICS have been applied and are consistent with the principles in IFRS 13.

Valuation fees are not related to the property value and valuation results. The valuation by the professional appraiser is adjusted for lease incentives, agent fees, property interests, financial leasing related to perpetual usufruct of land compensations and letting fees.

The fair value of investment property reflects, among others, rental income from current leases and assumptions about rental income from future leases in the light of current market conditions. The fair value also reflects, on a similar basis, any cash outflows that could be expected in respect of the property.

Subsequent expenditure is recognized as addition to the carrying amount of the asset only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are charged to the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income ('Repair and maintenance costs') during the financial period in which they are incurred.

Changes in fair values are recorded in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income within 'Net gain / (loss) on property valuation'.

Transfers are made to investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation or commencement of an operating lease. Transfers are made from investment property when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.

If an investment property becomes owner-occupied, it is reclassified to property, plant and equipment the deemed cost for subsequent accounting is the fair value at the date of change in use.

Investment property is derecognised when it has been disposed of or permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. Gains and losses on disposals are determined by comparing the net disposal proceeds with the carrying amount and transaction costs, and are recognised within 'Result on disposal of investment property', in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Land acquired for development and future use as investment property is initially presented as investment property under construction and accounted for at cost. This includes all plots of land held by the Group on which no construction or development has started at the balance sheet date.

If the Company begins to redevelop an existing investment property for continued future use as investment property, the property remains an investment property and is not reclassified as owner-occupied property during the redevelopment.

Investment property under construction

Investment properties under construction are properties that are being (or will be) constructed, extended or redeveloped for future use as an investment property.

Such redevelopment projects are stated at fair value, however if the Group determines that the fair value of an investment property under construction is not reliably measurable but expects the fair value of the property to be reliably measurable when construction is complete or more advanced, then

Group measures that investment property under construction at cost until either its fair value becomes reliably measurable or construction is completed (whichever is earlier).

The Group has adopted the following criteria to assess reliability of the fair value measurement:

- agreement with general contractor is signed;
- building permit is obtained;
- part of the rentable area is leased to tenants (based on the signed lease agreements and letter of intents).

Capital expenditures relating to planned redevelopment comprise directly attributable expenditures borne by the Group prior to start of the construction phase. Expenditures such as costs of architectural design, building permits and initial works associated with the planned process of redevelopment of existing investment properties are capitalized by the Group only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group, the cost of the item can be measured reliably and the Group has an intention to redevelop a property. Capital expenditure on future redevelopment of investment properties are recognized at cost less accumulated impairment loss.

Costs of redevelopment projects comprise acquisition costs, purchase taxes, and any directly attributable costs to bring the asset to working order for its intended use. Administrative expenses are not included unless these can be directly attributed to specific projects. Related borrowing costs are capitalized up to completion date.

Investment properties under redevelopment are reclassified to investment property upon completion, i.e. the date on which the property is available for operation.

The Group assumes that the investment redevelopment phase starts when works on a construction site are launched (the building book is opened). At that moment the basis for fair value is changed and property shall be classified as investment properties under construction and fair value shall represent the conditions after the redevelopment.

Redevelopment phase of an investment property is completed when: occupancy permit for the property is validated as well as the takeover protocol and final clearance is signed.

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and NRV.

Cost includes:

- freehold and leasehold rights for land;
- amounts paid to contractors for construction;
- borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

Non-refundable commissions paid to sales or marketing agents on the sale of real estate units are expensed when paid.

NRV is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognised in profit or loss on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

Property, plant and equipment

All property, plant and equipment is stated at historical cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance are charged to the Consolidated Statement of Comprehensive Income during the financial period in which they are incurred.

Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate the cost over the asset's estimated useful lives. The assets residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at least at each financial year-end. Property, plant and equipment is depreciated over their estimated useful lives.

An asset's carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if its carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

Gains and losses on disposals are determined by comparing proceeds with carrying amount. These are included in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Assets held for sale

Investment property held for sale without redevelopment is classified as non-current assets held for sale under IFRS 5. Non-current assets are classified as assets held for sale if their carrying amount is recovered principally through a sale transaction rather than through a continuing use and is available for immediate sale in its present condition, subject to terms that are usual and customary for sales of such assets and the sale is highly probable within next 12 months.

The sale is determined to be highly probable if:

- there is a document signed, which proves the potential investor's intent to buy, this may comprise: intent letter, heads of terms, offer placed, SPA
- management is committed to a plan to sell at a price not significantly different from the ones included in the obtained documents
- there is an active sales process in place (due diligence procedures, meeting CPs to sell etc.)
- the sale is expected to be completed within one year from the date of classification.

The Group measures investment property classified as held for sale in accordance with IAS 40 measurement requirements (i.e. on re-classification, investment property that is measured at fair value continues to be so measured.). Other non-current assets (or disposal groups) classified as held for sale are measured at the lower of its carrying amount and fair value less costs to sell.

If the Group has classified an asset (or disposal group) as held for sale, but the criteria set above are no longer met, the Group ceases to classify the asset (or disposal group) as asset held for sale.

Impairment of non-financial assets

Assets that are subject to amortisation or depreciation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstance indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows (cash-generating units).

Financial assets

The Group classifies its financial assets other than derivatives in the category as loans and receivables. The classification depends on the purpose for which the financial assets were acquired. Management determines the classification of its financial assets at initial recognition.

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They are included in current assets, except for maturities greater than 12 months after the balance sheet date. These are classified as non-current assets.

The Group recognises a financial asset on its Consolidated Statement of Financial Positions when, and only when, the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. Financial assets are initially recognised at fair value plus transaction costs. Loans and receivables are carried at amortised cost using the effective interest method less impairment. Amortised cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortisation is included in finance income in the statement of profit or loss. The losses arising from impairment are recognised in the statement of profit or loss in finance costs for loans and in cost of sales or other operating expenses for receivables.

Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the asset have expired or have been transferred and the Group has transferred substantially all risks and rewards of ownership or the control is transferred.

Rent and other receivables are recognised at their original invoiced value. Where the time value of money is material, receivables are carried at amortised cost, using the effective interest method.

The Group assesses at each balance sheet date whether there is objective evidence that a financial asset or a group of financial assets is impaired. A provision for impairment of loans and receivables is established when there is objective evidence that the Group will not be able to collect amounts due according to the original terms of the loans or receivables. Significant financial difficulties of the debtor, probability that the debtor will enter bankruptcy or financial reorganisation, and default or delinquency in payments (for trade receivables more than 2 months overdue) are considered indicators that the loan or receivable is impaired. The amount of the provision is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the original effective interest rate. The carrying amount of the asset is reduced through the use of an allowance account, and the amount of the loss is recognised in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income. When a trade receivable is uncollectible, i.e. when the probability of recovery is assessed as being remote, it is written off against the allowance account for trade receivables. Subsequent recoveries of amounts previously written off are credited to the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Derivative financial instruments and hedging activities

Derivatives are initially recognised at fair value on the date a derivative contract is entered into and are subsequently remeasured at their fair value. Subsequent fair valuation is reflected in Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income. Derivatives are carried as assets when the fair value is positive and as liabilities when the fair value is negative.

The fair value of a derivative is classified as a non-current asset or liability when the remaining item is more than 12 months. It is classified as a current asset or liability when the remaining maturity of the item is less than 12 months.

The Group does not apply hedge accounting.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents' includes cash in hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less.

Borrowings

All loans and borrowings (including bonds) are initially recognised at fair value less directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income over the period of the borrowings using the effective interest method.

Borrowings are classified as current liabilities unless the Group has an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the balance sheet date.

Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition or construction of an asset that necessarily takes a substantial period of time that is required to complete and prepare for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the asset. All other borrowing costs are expensed in the period in which they occur. Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

The interest capitalised is calculated using the Group's weighted average cost of borrowings after adjusting for borrowings associated with specific developments. Where borrowings are associated with specific developments, the amount capitalised is the gross interest incurred on those borrowings less any investment income arising on their temporary investment. Interest is capitalised as from the commencement of the development work until the date of practical completion, i.e., when substantially all of the development work is completed. The capitalisation of finance costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted. Interest is also capitalised on the purchase cost of a site of property acquired specifically for redevelopment, but only where activities necessary to prepare the asset for redevelopment are in progress.

Deferred income tax

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the Abridged Consolidated Financial Information. However, the deferred income tax is not accounted for:

- if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable profit or loss
- in respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, and joint ventures where the timing of the reversal of the temporary differences can be controlled by the parent, venturer or investor, respectively, and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantially enacted by the balance sheet date and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.

Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences, carried forward tax losses can be utilised.

Provisions

Provisions are recognised when:

- the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events;
- it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and
- the amount can be reliably estimated.

The amount recognised as a provision shall be the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period.

Where the effect of the time value of money is material, the amount of a provision shall be the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation. The discount rate (or rates) shall be a pre-tax rate (or rates) that reflect(s) current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The discount rate(s) shall not reflect risks for which future cash flow estimates have been adjusted.

Revenue recognition

Revenue includes rental income, service charges and management charges from properties, and income from property trading.

The Group recognises revenue when the amount of revenue can be reliably measured, to the extent that it is probable that future economic benefits will flow to the entity, regardless of when the payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, taking into account contractually defined terms of payment and excluding taxes or duty. The Group bases its estimates on historical results, taking into consideration the type of customer, the type of transaction and the specifics of each arrangement.

The specific recognition criteria described below must also be met before revenue is recognised.

a) Rental income

The Group is the lessor in operating leases. Rental income from operating leases is recognised in rental income on a straight-line basis over the lease term. Lease incentives granted are recognised as an integral part of the total rental income. Lease incentives are recognized in the income statement over the lease term on a straight line basis as a change in rental income. Differences that arise between the contractual lease payments and the periodic net lease income are straight-lined over the period of the lease.

b) Service and management charges

Income arising from expenses recharged to tenants is recognised in the period in which the compensation becomes receivable. Service and management charges and other such receipts are included in Net rental income gross of the related costs, as the management consider that the Group acts as principal in this respect.

Management charges are recognised in the accounting period in which the services are rendered.

c) *Interest income*

Interest income is recognised as it accrues using the effective interest rate ("**EIR**") method. The EIR method is a method of calculating the amortised cost of a financial asset or financial liability and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. EIR is the rate that exactly discounts the estimated future cash payments or receipts over the expected life of the financial instrument or a shorter period, where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset or liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example, prepayment options) but does not consider future credit losses. The calculation includes all fees paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts.

Interest income is included in 'Finance income / (cost)' in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

When a receivable is impaired, the Group reduces the carrying amount to its recoverable amount, being the estimated future cash flow discounted at the original effective interest rate of the instrument, and continues unwinding the discount as interest income. Interest income on impaired loans is recognised using the original effective interest rate.

Expenses

Direct property operating expenses are directly related to rental income and include costs, such as day-to-day property administration, utilities, property taxes, maintenance costs, insurance premiums, valuation fees, service costs, that are for the account of the property owner.

Direct property operating expenses do not include general and administrative expenses, which are a part of 'Administration expenses'.

Direct property operating expenses are expensed as incurred. The Group acts as a principal with respect to service costs. Accordingly, the services invoiced to the tenant and the corresponding expenses are shown separately in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income.

Dividend distribution

The Company recognises a liability to make cash or non-cash distributions to equity holders of the parent, when the distribution is authorised and the distribution is no longer at the discretion of the Company, i.e. when it is approved by the shareholders. A corresponding amount is recognised directly in equity.

Interest expense

Interest expenses for borrowings other than those incurred on qualifying assets are recognised within 'Finance costs' in the Abridged Consolidated Statement of Comprehensive Income using the EIR method.

Subsequent events

Following transactions took place after the balance sheet date:

- Sale of general partners' shares in Akka SCSp, Charlie SCSp and December SCSp to Griffin Premium RE Lux S.à r.l. (entity owned by the Company) in January 2017.
- Sale of shares in Lamantia Sp. z o.o., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. and Nordic Park Offices Sp. z o.o. being general partners in Lamantia Sp. z o.o. Sp. k., Dom Handlowy Renoma Sp. z o.o. Sp. k. and Nordic Park Offices Sp. z o.o. Sp.k. respectively by GT II and GT III to Griffin Premium RE.. B.V. in January 2017 and February 2017.
- Contributions of shares in Bakalion Sp. z o.o., Centren Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., by Griffin Topco II S.à r.l. and Griffin Topco III S.à r.l. to GN II B.V. and GTN III B.V. respectively in January 2017.
- Contribution of Centren Sp. z o.o., Bakalion Sp. z o.o., DH Supersam Katowice Sp. z o.o., Dolfia Sp. z o.o., Akka RE Sp. z o.o., Charlie RE Sp. z o.o. and December RE Sp. z o.o. by Griffin Netherlands II B.V. and GT Netherlands III B.V. to Griffin Premium RE.. B.V. in January 2017.
- Contribution of IB 14 FIZAN from GT Netherlands III B.V. to Griffin Premium RE.. B.V. in January 2017.
- Purchase of GPRE Management Sp. z o.o. by Griffin Premium RE.. B.V. in January 2017 and contribution of shares of GPRE Management Sp. z o.o. to IB 14 FIZAN by Griffin Premium RE..B.V. in March 2017
- Contribution of Centren Sp. z o.o. shares from Griffin Premium RE.. B.V to IB14 FIZAN in January 2017.
- Contribution of Bakalion, Dolfia, Grayson, Lenna, DH Supersam shares from Griffin Premium RE.. B.V to IB14 FIZAN in February 2017
- Sale of Akka RE Sp. z o. o., December RE Sp. z o. o. and Charlie RE Sp. z o. o. shares from Griffin Premium RE.. B.V to IB14 FIZAN in February 2017
- Acquisition of shares in SO SPV 122 sp. z o.o. (to be renamed into Lima sp. z o.o.) by IB 14 FIZAN in April 2017.
- Adoption of the resolution on transformation Grayson Investment Sp. z o. o. Hala Koszyki Sp.k. into limited liability company (sp. z o. o.) named Hala Koszyki Sp. z o. o. in April 2017

Together with the transfers of the shares of relevant entities, the transfers of related intragroup loans were performed through the following steps:

- Sale of all loans toward the Entities by Griffin Finance II Sp. z o.o. and Griffin Finance III Sp. z o.o. to GT II and GT III respectively in January 2017
- Contribution of all the loans toward the Entities by GT II and GT III to Griffin Netherlands II B.V. and GT Netherlands III B.V. respectively and then by Griffin Netherlands II B.V. and GT Netherlands III B.V. to Griffin Premium RE.. B.V in January and February 2017
- Sale of all the loans toward the Entities by Griffin Premium RE.. B.V to IB 14 FIZAN in January, February and March 2017.
- Sale of the loan toward December SCSp by IB 14 FIZAN to December RE sp. z o.o. conversion of this loan into December SCSp's equity (increase of partnership interest) in March 2017.
- Sale of all other loans toward the Entities by IB 14 FIZAN to GPRE Management Sp. z o.o. in January, February and March 2017.

- GPRE Management Sp. z o.o. issued bonds acquired by IB 14 FIZAN in January, February and March 2017. Payment for the bonds was set off with the price for the loans toward the Entities sold by IB 14 FIZAN to GPRE Management Sp. z o. o.
- December RE sp. z o.o. issued bonds acquired by IB 14 FIZAN in February 2017. Payment for the bonds was set off with the price for the loan toward December SCSp sold by IB 14 FIZAN to December RE sp. z o.o.
- Sale of bonds issued by Charlie RE Sp. z o. o. from IB 15 FIZAN to GN II BV, contribution of these bonds to Griffin Premium RE.. B.V and subsequent contribution to IB 14 FIZAN in March 2017

As a result of initial public offering of Griffin Premium RE.. N.V. shares that took place on 13th April 2017, GT Netherlands III B.V. sold 33,142,689 shares of Griffin Premium RE.. N.V. The transaction price per share amounted to PLN 5.70.

6.3 Półroczne sprawozdanie finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta

GRIFFIN REAL ESTATE INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OBROTOWY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017 ROKU

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 4

BILANS 9

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT 11

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 12

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 13

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA 14

1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości 14
2. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym 14
3. Połączenie spółek handlowych 14
4. Działalność zaniechana 14
5. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki 14
6. Zatrudnienie 14
7. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe 14
8. Pożyczki udzielone 15
9. Odpisy aktualizujące wartość należności 15
10. Kapitał zakładowy 15
11. Wynik finansowy netto 16
12. Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa według wymagalności 16
13. Pożyczki otrzymane i wyemitowane obligacje 16
14. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń 17
15. Pozostałe należności i zobowiązania 18
16. Przychody i koszty odsetkowe 18
17. Podatek dochodowy 19
18. Podatek odroczony 19
19. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczonych na majątku Spółki 20
20. Umowy nieuwzględnione w bilansie 20
21. Wynagrodzenie Zarządu 20
22. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających 20
23. Transakcje z jednostkami powiązanymi 20
24. Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji 21
25. Zdarzenia po dniu bilansowym 21

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

Griffin Real Estate Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej „Spółką" lub „Jednostką") powstała na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 4 lutego 2013 r. jako Batrat Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Na mocy uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 7 grudnia 2015 r. Spółka dokonała zmiany nazwy na Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, al. Szucha 6.

Spółka jest zarejestrowana pod numerem statystycznym REGON 146723030 oraz NIP 1182092533.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 465667.

Zgodnie z umową Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność finansowa.

W bieżącym okresie obrotowym i do dnia podpisania niniejszego sprawozdania finansowego funkcję Prezesa Zarządu pełniła Pani Barbara Sikora.

W Spółce nie została powołana Rada Nadzorcza.

2. Okres objęty sprawozdaniem

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r., natomiast dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. dla rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. dla zestawienia zmian w kapitale własnym oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. dla bilansu.

3. Prowadzenie ksiąg rachunkowych

Księgi rachunkowe prowadzone są przez firmę MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 267836.

4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, czyli co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, w niezmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza żadnych okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej.

5. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów Ustawy i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły i są one zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariancie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

6. Dane oddziałów wchodzących w skład sprawozdania łącznego

Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

7. Opis przyjętych zasad rachunkowości

Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone wycenia się w skorygowanej cenie nabycia. Przez skorygowaną cenę nabycia rozumie się cenę nabycia, w jakiej składnik aktywów finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg rachunkowych, pomniejszoną o spłaty wartości nominalnej, odpowiednio skorygowaną o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy pomiędzy wartością początkową i jego wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej.

Należności

W sprawozdaniu finansowym należności wykazywane są w podziale na należności długo- i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych, pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i pozostałych podmiotów. Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część należności z innych tytułów niezaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, w wartości netto (pomniejszonej o odpisy aktualizujące).

Aktywa pieniężne

Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz oraz w szczególności naliczone odsetki od aktywów finansowych.

Kapitał własny

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami umowy o utworzeniu Jednostki i w wartości wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału w aktywach.

Zobowiązania

W sprawozdaniu finansowym zobowiązania wykazywane są w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe oraz od podmiotów powiązanych, pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale i pozostałych podmiotów. Zobowiązania krótkoterminowe to ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług, a także całość lub ta część pozostałych zobowiązań, które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty. W ramach zobowiązań wykazywane są również rezerwy na niezafakturowane koszty z tytułu dostaw i usług.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia. Przez skorygowaną cenę nabycia rozumie się cenę nabycia, w jakiej składnik zobowiązań finansowych został po raz pierwszy wprowadzony do ksiąg rachunkowych, pomniejszoną o spłaty wartości nominalnej, odpowiednio skorygowaną o skumulowaną kwotę zdyskontowanej różnicy pomiędzy wartością początkową i jego wartością w terminie wymagalności, wyliczoną za pomocą efektywnej stopy procentowej. Zobowiązanie finansowe z tytułu obligacji wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółkę koszty transakcji. Koszty transakcji stanowią koszty poniesione bezpośrednio w związku z emisją obligacji. Do kosztów transakcji zalicza się w szczególności prowizje maklerskie, w tym za pośrednictwo, opłaty giełdowe i inne nałożone przez uprawnione instytucje w związku z zawarciem transakcji, prowizje za doradztwo, podatki i opłaty wynikające z obowiązujących przepisów.

Wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) i pasywów - po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia - o ile odrębne przepisy dotyczące środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej i

innych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz środków niepodlegających zwrotowi, pochodzących ze źródeł zagranicznych nie stanowią inaczej - odpowiednio po kursie:
- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji - w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań,
- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień - w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie wyżej wymienionego kursu a także w przypadku pozostałych operacji.

Różnice kursowe dotyczące pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień ich wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.
Poniżej zaprezentowano zastosowane kursy wymiany walut:

	01.01.2017-30.06.2017		01.01.2016-31.12.2016	
	Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	**Kurs średni w okresie**	**Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu**	**Kurs średni w okresie**
Kurs wymiany EUR na PLN	4,2265	4,2706	4,4240	4,3637

Podatek dochodowy odroczony

W sytuacji, gdy różnica między wynikiem finansowym brutto a podstawą opodatkowania w części stanowiącej różnice przejściowe jest znaczna (przejściowe różnice między wykazywaną w bilansie księgową wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości), tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.
Kwota danego aktywa w przyszłości zostanie odliczona od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej z uwzględnieniem zasady ostrożności.
Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.
Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie. Rezerwę i aktywa można kompensować, jeżeli Jednostka ma tytuł uprawniający ją do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.
Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą oraz część odroczoną. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczona stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Polityka zarządzaniem ryzykiem finansowym

Działalność Spółki naraża ją na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych oraz ryzyko utraty płynności. Poprzez program zarządzania ryzykiem Spółka stara się zminimalizować efekty ryzyka finansowego mające negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

• Ryzyko zmiany kursu walut

W trakcie okresu obrotowego Spółka nie zawierała istotnych transakcji w walutach obcych, w związku z czym ryzyko jest znikome.

• Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych

Podstawowym ryzykiem jest ryzyko stopy procentowej, które może być ograniczone poprzez naturalne zabezpieczenie lub przez zawarcie odpowiednich instrumentów zabezpieczających. Jako że obligacje serii 3A wyemitowane w czerwcu 2017 r. oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę, Spółka udziela pożyczek, których oprocentowanie jest również oparte o zmienną stopę procentową WIBOR 3M.

• Ryzyko utraty płynności

Zarządzanie ryzykiem utraty płynności zakłada utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, a także zapewnieniem sobie dostępności pożyczek od Grupy.

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Magdalena Michniewicz
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 31/07/2017

BILANS

AKTYWA		Nota	Stan na dzień 30.06.2017	Stan na dzień 31.12.2016
			zł	zł
A.	**Aktywa trwałe**	7	**2 355 687,93**	**1 988 635,15**
IV	**Inwestycje długoterminowe**		**1 383 849,50**	**1 351 480,23**
3.	Długoterminowe aktywa finansowe		1 383 849,50	1 351 480,23
a)	W jednostkach powiązanych	23	1 383 849,50	1 351 480,23
	- udzielone pożyczki	8	1 383 849,50	1 351 480,23
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**		**971 838,43**	**637 154,92**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	971 838,43	637 154,92
B.	**Aktywa obrotowe**		**109 141 651,44**	**297 763 174,61**
II	**Należności krótkoterminowe**	9	**664 594,32**	**106 170,64**
1.	Należności od jednostek powiązanych	23	662 010,49	83 193,76
b)	Inne	15	662 010,49	83 193,76
3.	Należności od pozostałych jednostek		2 583,83	22 976,88
b)	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	14	-	20 393,05
c)	Inne	15	2 583,83	2 583,83
III	**Inwestycje krótkoterminowe**		**108 477 057,12**	**297 657 003,97**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe		108 477 057,12	297 657 003,97
a)	W jednostkach powiązanych	23	32 808 556,39	196 640 168,79
	- udzielone pożyczki	8	32 808 556,39	196 640 168,79
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		75 668 500,73	101 016 835,18
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach		75 668 500,73	1 013 859,84
	- inne środki pieniężne		-	100 002 975,34
C.	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy**		-	-
D.	**Udziały własne**		-	-
	Aktywa razem		**111 497 339,37**	**299 751 809,76**

BILANS (CD.)

PASYWA		Nota	Stan na dzień 30.06.2017	Stan na dzień 31.12.2016
			zł	zł
A.	**Kapitał własny**		**996 670,19**	**2 089 185,00**
I	**Kapitał zakładowy**	**10**	**200 000,00**	**200 000,00**
II	**Kapitał zapasowy, w tym:**		**1 755 000,00**	**1 755 000,00**
	- nadwyzka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów		1 755 000,00	1 755 000,00
V	**Zyski / (straty) z lat ubiegłych**		**134 185,00**	**(175 905,95)**
VI	**Zysk/(Strata) netto**	**11**	**(1 092 514,81)**	**310 090,95**
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**		**110 500 669,18**	**297 662 624,76**
I	**Rezerwy na zobowiązania**		**971 838,43**	**647 296,34**
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	971 838,43	647 296,34
II	**Zobowiązania długoterminowe**	**12**	**102 346 856,48**	**18 874,11**
1.	Wobec jednostek powiązanych	13 23	18 450,74	18 874,11
3.	Wobec pozostalych jednostek		102 328 405,74	-
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13	102 328 405,74	-
III	**Zobowiązania krótkoterminowe**		**7 181 974,27**	**296 996 454,31**
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	23	207 275,61	100 351 950,27
b)	Inne	15	207 275,61	100 351 950,27
3.	Zobowiązania wobec pozostalych jednostek		6 974 698,66	196 644 504,04
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		6 571 594,22	196 586 458,15
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		281 958,60	58 045,89
	- do 12 miesięcy		281 958,60	58 045,89
i)	Inne		121 145,84	-
	Pasywa razem		**111 497 339,37**	**299 751 809,76**

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Magdalena Michniewicz
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 31/07/2017

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		Nota	Okres obrotowy 01.01.2017-30.06.2017 zł	Okres obrotowy 01.01.2016-30.06.2016 zł
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi**		-	-
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
B.	**Koszty działalności operacyjnej**		**(57 520,95)**	**(36 692,07)**
II	Zużycie materiałów i energii		(523,98)	(414,42)
III	Usługi obce		(55 410,27)	(31 597,57)
IV	Podatki i opłaty		(1 586,70)	(4 680,08)
C.	**Strata ze sprzedaży (A+B)**		**(57 520,95)**	**(36 692,07)**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**		**648,33**	**0,29**
IV	Inne przychody operacyjne		648,33	0,29
F.	**Strata z działalności operacyjnej (C+D+E)**		**(56 872,62)**	**(36 691,78)**
G.	**Przychody finansowe**		**10 174 276,35**	**6 215 178,09**
II	Odsetki	16	10 174 276,35	6 215 178,09
	- w tym od jednostek powiązanych	23	*5 832 238,06*	*6 207 831,30*
H.	**Koszty finansowe**		**(11 220 059,96)**	**(7 880 531,65)**
I	Odsetki	16	(10 639 574,21)	(7 465 318,53)
	- w tym dla jednostek powiązanych	23	*(421,17)*	*(436,83)*
IV	Inne		(580 485,75)	(415 213,12)
I.	**Strata brutto (F+G+H)**		**(1 102 656,23)**	**(1 702 045,34)**
J.	**Podatek dochodowy**	17 18	10 141,42	303 187,20
K.	**Pozostałe obowiązkowe zwiększenia straty**		-	-
L.	**Strata netto (I+J+K)**	11	**(1 092 514,81)**	**(1 398 858,14)**

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Magdalena Michniewicz
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 31/07/2017

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

		Okres obrotowy 01.01.2017-30.06.2017 zł	Okres obrotowy 01.01.2016-30.06.2016 zł
A.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej**		
I.	**Strata netto**	**(1 092 514,81)**	**(1 398 858,14)**
II.	**Korekty razem**	**20 857 396,43**	**1 311 057,15**
2.	(Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych	(844,54)	671,26
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 226 422,18	1 257 438,23
5.	Zmiana stanu rezerw	324 542,09	-
7.	Zmiana stanu należności	(558 423,68)	216 601,52
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	20 200 383,89	167 035,34
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(334 683,51)	(330 689,20)
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem**	**19 764 881,62**	**(87 800,99)**
B.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej**		
I.	**Wpływy**	**60 698 358,24**	**12 552 097,82**
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	60 698 358,24	12 552 097,82
	a) w jednostkach powiązanych	60 698 358,24	12 552 097,82
II.	**Wydatki**	**(8 000 000,00)**	**(201 320 000,00)**
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	(8 000 000,00)	(201 320 000,00)
	a) w jednostkach powiązanych	(8 000 000,00)	(201 320 000,00)
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem**	**52 698 358,24**	**(188 767 902,18)**
C.	**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**		
I.	**Wpływy**	**143 503 359,18**	**201 000 000,00**
1.	Wpływy netto z wydania udziałów i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	1 000 000,00
2.	Kredyty i pożyczki	33 503 359,18	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	110 000 000,00	200 000 000,00
II.	**Wydatki**	**(241 314 933,49)**	**(11 999 893,75)**
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	(33 503 359,18)	-
5.	Spłata dłużnych papierów wartościowych	(200 000 000,00)	-
8.	Odsetki	(5 962 639,18)	(5 466 903,80)
9.	Inne wydatki finansowe	(1 848 935,13)	(6 532 989,95)
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem**	**(97 811 574,31)**	**189 000 106,25**
D.	**Przepływy pieniężne netto, razem**	**(25 348 334,45)**	**144 403,08**
E.	**Środki pieniężne na początek okresu**	**101 016 835,18**	**949 917,07**
F.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym**	**(25 348 334,45)**	**144 403,08**
	- przepływy pieniężne netto	(25 348 334,45)	144 403,08
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:**	**75 668 500,73**	**1 094 320,15**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Magdalena Michniewicz
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 31/07/2017

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

		Okres obrotowy 01.01.2017-30.06.2017	Rok obrotowy 01.01.2016-31.12.2016
		zł	zł
I.	**Kapitał własny na początek okresu**	**2 089 185,00**	**779 094,05**
I.a.	**Kapitał własny na początek okresu, po korektach**	**2 089 185,00**	**779 094,05**
1.	**Kapitał zakładowy na początek okresu**	**200 000,00**	**100 000,00**
1.1.	**Zmiany kapitału zakładowego**	-	100 000,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	100 000,00
	- wydania udziałów	-	100 000,00
1.2.	**Kapitał zakładowy na koniec okresu**	**200 000,00**	**200 000,00**
2.	**Kapitał zapasowy na początek okresu**	**1 755 000,00**	**855 000,00**
2.1.	**Zmiany kapitału zapasowego**	-	900 000,00
a)	zwiększenie (z tytułu)	-	900 000,00
	- wydania udziałów powyżej wartości nominalnej	-	900 000,00
2.2.	**Kapitał zapasowy na koniec okresu**	**1 755 000,00**	**1 755 000,00**
3.	**Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości**	-	-
3.2.	**Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu**	-	-
4.	**Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu**	-	-
4.2.	**Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu**	-	-
5.	**Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu**	**134 185,00**	**(175 905,95)**
5.1.	**Zysk z lat ubiegłych na początek okresu**	134 185,00	-
5.2.	**Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach**	134 185,00	-
5.3.	**Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu**	**134 185,00**	-
5.4.	**Strata z lat ubiegłych na początek okresu**	-	**(175 905,95)**
5.5.	**Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach**	-	**(175 905,95)**
5.6.	**Strata z lat ubiegłych na koniec okresu**	-	**(175 905,95)**
5.7.	**Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu**	**134 185,00**	**(175 905,95)**
6.	**Wynik netto**	**(1 092 514,81)**	**310 090,95**
a)	- zysk netto	-	310 090,95
b)	- strata netto	(1 092 514,81)	-
II.	**Kapitał własny na koniec okresu**	**996 670,19**	**2 089 185,00**
III.	**Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)**	**996 670,19**	**2 089 185,00**

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Magdalena Michniewicz
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 31/07/2017

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Zmiany zasad (polityki) rachunkowości

W bieżącym okresie obrotowym nie dokonywano zmian zasad rachunkowości.

2. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia z lat ubiegłych wymagające ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

3. Połączenie spółek handlowych

W bieżącym okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie z inną spółką handlową.

4. Działalność zaniechana

W trakcie bieżącego okresu obrotowego Spółka nie zaniechała prowadzenia żadnego rodzaju działalności. Spółka nie planuje zaniechać żadnego rodzaju działalności w następnym roku obrotowym.

5. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji Spółki

Nie występują żadne informacje niewymienione w sprawozdaniu finansowym, które w istotny sposób wpływają na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki.

6. Zatrudnienie

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie zatrudniała pracowników.

7. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie ponosiła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe. Nakłady takie nie są także planowane na następny rok.

8. Pożyczki udzielone

Pożyczkobiorca	Griffin Topco III S.á r.l.	Griffin Topco III S.á r.l.	December RE Sp. z o.o.	Griffin Topco II S.á r.l.	
Pożyczka z dnia	12.04.2016	24.02.2016	29.12.2016	16.11.2016	
Oprocentowanie	stałe	zmienne	stałe	zmienne	
Waluta	PLN	PLN	PLN	PLN	
Data zapadalności	31.12.2020	29.12.2017	31.12.2021	31.12.2020	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość na 01.01.2017	**1 346 479,48**	**189 036 709,80**	**5 000,75**	**7 603 458,99**	**197 991 649,02**
Zwiększenie kapitału	-	-	-	8 000 000,00	**8 000 000,00**
Naliczenie odsetek	32 232,89	5 247 646,76	136,38	552 222,03	**5 832 238,06**
Spłata kapitału	-	(41 128 088,26)	-	(15 600 000,00)	**(56 728 088,26)**
Spłata odsetek	-	(3 318 900,00)	-	(556 863,24)	**(3 875 763,24)**
Umowa przekazu	-	(120 000 000,00)	-	-	**(120 000 000,00)**
Opłata wstępna	-	(94 506,74)	-	-	**(94 506,74)**
Rozliczenie opłaty wstępnej	-	3 593 937,43	-	-	**3 593 937,43**
Skorygowana cena nabycia	-	(528 242,60)	-	1 182,22	**(527 060,38)**
Wartość na 30.06.2017	**1 378 712,37**	**32 808 556,39**	**5 137,13**	**(0,00)**	**34 192 405,89**
W tym:					
- kapitał	1 300 000,00	31 271 911,74	5 000,00	-	**32 576 911,74**
- odsetki	78 712,37	2 046 242,54	137,13	-	**2 125 092,04**
- skorygowana cena nabycia	-	(509 597,89)	-	-	**(509 597,89)**

Dnia 28 kwietnia 2017 r. zostały zawarte umowy przekazu między Griffin Topco III S.á r.l. [**„GT III"**], Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. [**„Fidelin"**] a Spółką, na podstawie której należności Spółki od GT III w kwocie 120 000 000,00 zł zostały skompensowane ze zobowiązaniami Spółki wobec Fidelin. Szczegółowy opis transakcji został przedstawiony w nocie 13.

9. Odpisy aktualizujące wartość należności

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu żadne należności Spółki nie są zagrożone. Odpis aktualizujący na koniec roku wyniósł 0,00 zł.

10. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2017 r. kapitał zakładowy składał się ze 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 2 000,00 zł każdy.

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki na koniec roku obrotowego kształtowała się następująco:

Udziałowiec	Liczba posiadanych udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	Udział procentowy posiadanych głosów
Griffin Topco III S.á r.l.	78	156 000,00	78%
Griffin Topco II S.á r.l.	22	44 000,00	22%
	100	**200 000,00**	**100%**

11. Wynik finansowy netto

W dniu 14 lipca 2017 r. Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę nr 3 o przeznaczeniu zysku za rok ubiegły w kwocie 310 090,95 zł na kapitał zapasowy.

Niniejsze sprawozdanie nie jest sprawozdaniem rocznym, w związku z czym wynik finansowy nie podlega zatwierdzeniu.

12. Zobowiązania długoterminowe - struktura czasowa według wymagalności

Stan na dzień	30.06.2017	31.12.2016
	zł	zł
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
· powyżej 5 lat	18 450,74	18 874,11
	18 450,74	**18 874,11**
W tym:		
· kredyty i pożyczki	18 450,74	18 874,11
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		
· powyżej 1 roku do 3 lat	102 328 405,74	-
	102 328 405,74	**-**
W tym:		
· obligacje	102 328 405,74	-
Razem zobowiązania	**102 346 856,48**	**18 874,11**

13. Pożyczki otrzymane i wyemitowane obligacje

Pożyczkodawca	**Griffin Topco III S.á r.l.**	**Obligacje**	**mBank S.A.**	
Pożyczka z dnia	**31.08.2015**	**29.12.2015**	**28.06.2017**	
Oprocentowanie	**stałe**	**zmienne**	**zmienne**	
Waluta	**EUR**	**PLN**	**PLN**	
Data zapadalności	**31.12.2020**	**30.12.2019**	**30.06.2017**	**Razem**
	zł	zł	zł	zł
Wartość na 01.01.2017	**18 874,11**	**196 586 458,15**	**-**	**196 605 332,26**
Zwiększenie kapitału	-	110 000 000,00	33 503 359,18	**143 503 359,18**
Naliczenie odsetek	421,17	5 904 297,00	3 359,18	**5 908 077,35**
Spłata kapitału	-	(200 000 000,00)	(33 503 359,18)	**(233 503 359,18)**
Spłata odsetek	-	(5 959 280,00)	(3 359,18)	**(5 962 639,18)**
Wycena walutowa	(844,54)	-	-	**(844,54)**
Prowizje	-	(1 100 000,00)	-	**(1 100 000,00)**
Opłata wstępna	-	(748 935,13)	-	**(748 935,13)**
Rozliczenie opłaty wstępnej	-	4 252 502,73	-	**4 252 502,73**
Skorygowana cena nabycia	-	(35 042,79)	-	**(35 042,79)**
Wartość na 30.06.2017	**18 450,74**	**108 899 999,96**	**-**	**108 918 450,70**
W tym:				
- kapitał	16 906,00	103 428 405,74	-	**103 445 311,74**
- odsetki	1 544,74	18 777,00	-	**20 321,74**
- prowizje	-	(1 100 000,00)	-	**(1 100 000,00)**
- skorygowana cena nabycia	-	6 552 817,22	-	**6 552 817,22**

W dniu 3 października 2016 roku zgromadzenie obligatariuszy podjęło uchwałę nr 5 w sprawie zmiany Warunków Emisji obligacji w zakresie warunkowego zwolnienia zabezpieczeń Obligacji. W związku z uchwałą Spółka zawarła w dniu 22 grudnia 2016 roku porozumienie, na mocy którego został stworzony depozyt w wysokości 100 000 000,00 zł przeznaczony na wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz Uchwały. W dniu 23 grudnia 2016 r. Spółka wraz z Fidelin

Development Sp. z o.o. sp. k. [**„Fidelin"**] zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży CH Towarowa, które stanowiło zabezpieczenie obligacji serii 1A oraz 2A wyemitowanych przez Spółkę. Kwota depozytu wraz z odsetkami na dzień 31 grudnia 2016 roku została wykazana w pozycji „Inne należności krótkoterminowe" oraz „Inne zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych". W dniu 24 kwietnia 2017 r. zostało przekazane na depozyt kolejne 20 000 000,00 zł.

W dniu 28 kwietnia 2017 r. uprawomocniło się zwolnienie hipotek na nieruchomościach stanowiących częściowe zabezpieczenie obligacji serii 1A oraz 2A. W związku z tym Spółka uzyskała zwrot kaucji gwarancyjnej na rachunek bankowy. Również w dniu 28 kwietnia została podpisana umowa przekazu opisana w nocie 8 niniejszego sprawozdania finansowego, na podstawie której zobowiązanie z tytułu depozytu w kwocie 120 000 000,00 zł wobec Fidelin zostało uregulowane.

W dniu 26 maja 2017 roku Spółka dokonała przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii 1A oraz 2A w kwocie 120 000 000 zł.

W dniu 29 czerwca 2017 roku Spółka dokonała wcześniejszego całkowitego wykupu obligacji Emitenta serii 1A oraz 2A o łącznej wartości nominalnej 80 000 000 zł.

W dniu 30 czerwca 2017 roku Spółka dokonała emisji obligacji serii 3A o nominalnej wartości 110 000 000,00 zł. Termin wykupu obligacji ustalono na 30 grudnia 2019 r. Obligacje oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 3M powiększoną o marżę. Emisja obligacji została przeprowadzona na podstawie Umowy Emisyjnej z dnia 23 listopada 2015 r. zawartej pomiędzy Spółką a mBank S.A. (**„mBank"**). mBank pełnił rolę agenta, agenta do spraw płatności, agenta kalkulacyjnego, agenta technicznego, administratora zestawu, bookrunnera oraz dealera. Zabezpieczenia ustanowione w związku z programem emisji opisane są w nocie 19.

Refinansowanie poprzez spłatę obligacji serii 1A i 2A oraz emisję kolejnych obligacji serii 3A ma na celu zmniejszenie obciążenia Spółki kosztami finansowymi i wydłużenie okresów wymagalności zobowiązań finansowych.

14. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń

Stan na	30.06.2017	31.12.2016
	zł	zł
Należności z tytułu:		
-VAT	-	0,05
-CIT	-	20 393,00
Razem	**-**	**20 393,05**

15. Pozostałe należności i zobowiązania

Stan na	30.06.2017	31.12.2016
	zł	zł
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych:		
-krótkoterminowe, z tytułu:		
- zobowiązanie z tytułu otrzymanego depozytu na poczet wykupu obligacji (nota 13)	-	100 002 975,34
- wynagrodzenia za poręczenia	207 275,61	348 974,93
Razem	**207 275,61**	**100 351 950,27**

Stan na	30.06.2017	31.12.2016
	zł	zł
Należności od jednostek powiązanych:		
-krótkoterminowe, z tytułu:		
- wynagrodzenie za utrzymanie finansowania	662 010,49	83 193,76
	662 010,49	**83 193,76**
Należności od pozostałych jednostek:		
-krótkoterminowe, z tytułu:		
- sprzedaż udziałów	1 000,00	1 000,00
- SO SPV 71 Sp. zo.o.	1 583,83	1 583,83
	2 583,83	**2 583,83**
Razem	**664 594,32**	**85 777,59**

Pozostałe zobowiązania Spółki obejmują koszty wynagrodzeń za poręczenie, ustanowionych zabezpieczeń oraz prowizje związane z emisją obligacji.

16. Przychody i koszty odsetkowe

Okres obrotowy	01.01.2017-30.06.2017	01.01.2016-30.06.2016
	zł	zł
Przychody odsetkowe:		
- od kredytów i pożyczek udzielonych	5 832 238,06	6 093 245,76
- od depozytów bankowych	100 071,36	7 346,79
- wycena w skorygowanej cenie nabycia z uwzględnieniem opłaty wstępnej	4 241 966,93	114 585,54
Razem	**10 174 276,35**	**6 215 178,09**
W tym:		
-zrealizowane	3 971 193,39	7 454 134,53
-niezrealizowane od 3 do 12 miesięcy	1 928 746,76	-
-niezrealizowane powyżej 12 miesięcy	4 274 336,20	(1 238 956,44)

Okres obrotowy	01.01.2017-30.06.2017	01.01.2016-30.06.2016
	zł	zł
Koszty odsetek:		
- od kredytów i pożyczek otrzymanych	(3 780,35)	(436,83)
- od obligacji	(5 904 297,00)	(5 449 538,40)
- prowizje od obligacji rozliczone w czasie	(4 731 401,86)	(2 015 294,30)
- pozostałe	(95,00)	(49,00)
Razem	**(10 639 574,21)**	**(7 465 318,53)**
W tym:		
-zrealizowane	(5 907 656,18)	(7 464 832,70)
-niezrealizowane do 3 miesięcy	(95,00)	(49,00)
-niezrealizowane powyżej 12 miesięcy	(4 731 823,03)	(436,83)

17. Podatek dochodowy

Okres obrotowy	01.01.2017-30.06.2017	01.01.2016-30.06.2016
	zł	zł
Strata brutto	**(1 102 656,23)**	**(1 702 045,34)**
Koszty bilansowe niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	4 156 603,01	1 939 735,24
Przychody bilansowe niepodlegające opodatkowaniu w roku obrotowym	(5 497 107,99)	-
Koszty podatkowe niebędące kosztami bilansowymi	(94 982,00)	(5 316 895,59)
Przychody podatkowe niebędące przychodami bilansowymi	4 641,21	5 240 869,64
Dochód do opodatkowania	**(2 533 502,00)**	**161 663,95**
Rozliczenie strat z lat ubiegłych	-	16 918,77
Podstawa opodatkowania	**(2 533 502,00)**	**144 745,00**
Podatek dochodowy (19%)	**-**	**(27 502,00)**
	-	**(27 502,00)**
Zmiana z tytułu podatku odroczonego	10 141,42	330 689,20
Podatek dochodowy w rachunku wyników	**10 141,42**	**303 187,20**

W ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje, władze podatkowe mogą przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych. W wyniku tej kontroli istnieje możliwość obciążenia Spółki dodatkowym podatkiem wraz z karami i odsetkami. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie rozpoznaje żadnych okoliczności, które by wskazywały na możliwość powstania istotnych dodatkowych zobowiązań z tego tytułu.

18. Podatek odroczony

Stan na dzień	30.06.2017	31.12.2016
	zł	zł
Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- wycena pożyczek udzielonych	5 114 924,84	3 406 822,85
- wycena rachunku bankowego	14,27	-
Razem dodatnie różnice przejściowe	5 114 939,11	3 406 822,85
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki 19%)	**971 838,43**	**647 296,34**
Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, w tym:		
- odebrane niezafakturowane usługi	106 669,69	21 222,00
- wycena pożyczek otrzymanych	1 531,94	1 955,31
- wycena obligacji	3 503 568,13	3 313 350,89
Razem ujemne różnice przejściowe	3 611 769,76	3 336 528,20
Straty podatkowe do rozliczenia	2 550 420,77	16 918,77
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (według stawki 19%)	**1 170 816,20**	**637 154,92**
Odpis aktualizujący aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(198 977,77)	-
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego w bilansie	**971 838,43**	**637 154,92**

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały wykazane w kwocie równej utworzonej rezerwie z tytułu podatku odroczonego, zgodnie z zasadą ostrożności wynikającą z art. 37 ust. 4 Ustawy.

19. Wykaz zobowiązań warunkowych i zabezpieczonych na majątku Spółki

Na mocy umowy emisyjnej zostały ustanowione następujące zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji:

- Zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw Spółki do kwoty 450 000 000,00 złotych;
- Zastaw na rachunku bankowym do kwoty 450 000 000,00 złotych;
- Zastaw na udziałach w Spółce do kwoty 450 000 000,00 złotych;
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 450 000 000,00 złotych.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu na dzień 30 czerwca 2017 r. nie istnieją żadne inne niż wyżej wymienione zobowiązania warunkowe i zabezpieczenia ustanowione na majątku Spółki.

20. Umowy nieuwzględnione w bilansie

Spółka nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie w bieżącym okresie obrotowym.

21. Wynagrodzenie Zarządu

W okresie obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym nie było naliczane i wypłacane wynagrodzenie Zarządu.

22. Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających

Spółka nie zawarła transakcji z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających.

23. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Stan na dzień	30.06.2017	31.12.2016
	zł	zł
Należności		
Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka udzielona wraz z odsetkami)	1 378 712,37	1 346 479,48
Griffin Topco II S.á r.l. (pożyczki udzielone wraz z odsetkami)	-	7 603 458,99
Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka udzielona wraz z odsetkami)	32 808 556,39	189 036 709,80
December RE Sp. z o.o. (pożyczki udzielone wraz z odsetkami)	5 137,13	5 000,75
Griffin Topco II S.á r.l. (inne należności)	410 024,14	-
Griffin Topco III S.á r.l. (inne należności)	251 986,35	76 737,60
Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. (inne należności)	-	6 456,16
	34 854 416,38	**198 074 842,78**
Zobowiązania		
Griffin Topco III S.á r.l. (pożyczka otrzymana wraz z odsetkami)	18 450,74	18 874,11
Emilia Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)	5 085,36	14 331,39
Griffin Netherlands B.V. (wynagrodzenie za poręczenie)	202 190,25	131 277,93
Griffin Topco II S.á r.l. (wynagrodzenie za poręczenie)	-	36 043,84
Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k.(zobowiązanie z tytułu depozytu)	-	100 002 975,34
Fidelin Development Sp. z o.o. (wynagrodzenie za poręczenie)	-	36 043,84
Bianco SCSp (wynagrodzenie za poręczenie)	-	131 277,93
	225 726,35	**100 370 824,38**

Okres obrotowy	01.01.2017-30.06.2017	01.01.2016-30.06.2016
	zł	zł
Przychody w okresie obrotowym		
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczek udzielonych)	5 279 879,65	6 207 790,20
Griffin Topco II S.á r.l. (odsetki od pożyczek udzielonych)	552 222,03	-
December RE Sp. z o.o. (odsetki od pożyczek udzielonych)	136,38	-
Opelis Sp. z o.o. (odsetki od pożyczki udzielonej)	-	41,10
	5 832 238,06	**6 207 831,30**
Koszty w okresie obrotowym		
Griffin Topco III S.á r.l. (odsetki od pożyczki otrzymanej)	421,17	436,83
Emilia Development Sp. z o.o. (koszty poręczeń)	70 912,32	59 190,25
Fidelin Development Sp. z o.o. (koszty poręczeń)	70 912,32	59 190,25
Fidelin Development Sp. z o.o. Sp. k. (koszty poręczeń)	71 912,32	59 190,25
Griffin Topco III S. á r.l. (koszty poręczeń)	70 912,32	59 190,58
Griffin Topco II S.á r.l. (koszty poręczeń)	70 912,32	59 190,58
Bianco SCSp (koszty poręczeń)	70 912,32	59 190,25
Griffin Netherlands BV (koszty poręczeń)	70 912,32	59 190,25
	497 807,41	**414 769,24**

Spółka nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi w roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym.

24. Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji

Spółka nie uczestniczy we wspólnych przedsięwzięciach niepodlegających konsolidacji.

25. Zdarzenia po dniu bilansowym

W sierpniu 2017 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Griffin Topco II S.á r.l., w której udziela pożyczki Griffin Topco II S.á r.l. do kwoty 110 000 000, 00 zł. Termin spłaty pożyczki ustalono na 30 grudnia 2019 roku.

W sierpniu 2017 roku Spółka zawarła umowę pożyczki z Griffin Topco III S.á r.l., w której udziela pożyczki Griffin Topco III S.á r.l. do kwoty 25 000 000, 00 zł. Termin spłaty pożyczki ustalono na 30 grudnia 2017 roku lub przed tym dniem.

Barbara Sikora
Prezes Zarządu

Agnieszka Tyczyńska-Osińska
Pełnomocnik w imieniu MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Magdalena Michniewicz
Kierownik Działu Kontroli Wewnętrznej i Sprawozdawczości MDDP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Finanse i Księgowość sp.k.

Warszawa, 31/07/2017

7. INFORMACJE DODATKOWE

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego instrumentom dłużnym nie przyznano ratingu kredytowego.

8. ZAŁĄCZNIKI

Do niniejszego Dokumentu Informacyjnego 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 niniejszym Dokumentem Informacyjnym,
5. Warunki Emisji Obligacji serii 3A wraz z załącznikami,
6. Definicje i objaśnienia skrótów.

ZAŁĄCZNIK 1
WYCENY PRZEDMIOTÓW ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI

Valuation report

51 Emilii Plater St., Warsaw, Poland

Prepared on behalf of:
Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

23 December 2016

Za zgodność z oryginałem

Barbara Sikora

PREZES ZARZĄDU

Contact details:

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o., 6 Szucha St., Warsaw

Knight Frank Sp. z o.o., 49 Mokotowska St., 00-542 Warsaw, Poland
Grzegorz Chmielak, +48 22 596 50 50, grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com
KF ref: 166/2016-2017

Executive summary

The executive summary below is to be used in conjunction with the valuation report to which it forms part and is subject to the assumptions, caveats and bases of valuation stated herein and should not be read in isolation.

Address	51 Emilii Plater St., Warsaw, Poland
Location	The subject property is situated in the very centre of Warsaw in the Śródmieście district, at Emilii Plater Street, near the Palace of Culture and Science and the crossing of Emilii Plater St. and Świętokrzyska Street.
Description	The subject property constitutes one plot of land No. 13 with an area of 1,827 sq m. The plot of land is developed with a 2-storey building currently under demolition.
Areas of the proposed development	We understand the site is to be developed with a mixed-use – office and hotel building. The assumed rentable area of the planned development on the subject plot is based on the preliminary project of Kuryłowicz & Associates. It totals 44,231.54 sq m, and is divided as follows: • Office: 26,881.02 sq m; • Hotel: 17,350.52 sq m; • Parking lots: 150.
Tenure	According to Perpetual Book No. WA4M/00096967/0 plot of land No. 13 is owned freehold by the State Treasury and is held under perpetual usufruct by Emilia Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością headquartered in Warsaw until 5 December 2089.
Tenancies	Based on the information gained from the Client, we understand that there is already one agreement signed for the proposed development – for the hotel part.
Planning	In accordance with the blueprint of the Study of Directions and Conditions of Spatial Development ('Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego') adopted by the resolution of the Warsaw City Council no LXXXII/2746/2006 dated 10 October 2006 the property is situated within zone C.>30 designated for the multifunctional development with a height of over 30 m.
Valuation considerations	• The subject property comprises a developed plot of land, designated for office/hotel development located at Emilii Plater St., in the very centre of Warsaw, within the Central Business District.

	• The site benefits from very good transportation accessibility, excellent visibility and prime location; • The site is designated for commercial (public administration, financial services, culture, tourism, retail) and residential development with a height of over 30 m; • The building permit has not been granted yet however the property benefits from the outline planning permission; • The pre-lease agreement is signed for a hotel; • No pre-leases signed for the office area; • Large supply of vacant office space in the CBD of Warsaw.
Valuation date	15 December 2016
Market rent of the proposed development	EUR 11,271,747
Market Value upon completion	EUR 195,511,844
Market value of Land	EUR 35,210,000
Risk analysis	• The residual method is highly sensitive to the adopted assumptions.

Contents

1	Instructions	6
	Engagement of Knight Frank Sp. z o.o.	6
	Scope of enquiries & investigations	8
	Valuation bases	9
2	The property	9
	Location	9
	Site	12
	Building	13
	Proposed development	14
	Accommodation	15
	Services	15
	Legal title	15
	Tenancies	18
	Condition	18
	Environmental considerations	18
	Sustainability	19
	Planning	20
	Planning consents & building permits	20
	Highways and access	21
	Insurance, property tax & ground rent	21
3	Market analysis	22
	Warsaw – general information	22
	Land market in Warsaw	22
	Office market in Warsaw	25
	Investment market	74

	Marketing history of the property	79
4	Valuation	79
	Valuation considerations	79
	Methodology	79
	Valuation bases	80
	Valuation date	81
	Market Value upon completion	81
	Development budget	84
	Market Value	86
5	Property risk analysis	87
	General comments	87
	SWOT Analysis	87
	Signature	89

Appendices

Appendix 1 - General Terms of Business for Valuations

Appendix 2 - Location Plan

Appendix 3 - Photographs

Appendix 4 - Documents

Appendix 5 - Valuation calculation

1 Instructions

Engagement of Knight Frank Sp. z o.o.

Instructions

1.1 We refer to your instructions and to our subsequent agreement ("umowa o dzieło") dated 29 September 2016 and Annex dated 15 December 2016 and General Terms of Business for Valuations of, to provide a valuation report on the property located at 51 Emili Plater Street in Warsaw ("the property").

1.2 Our valuation has been carried out in accordance with our General Terms of Business for Valuations, a copy of which is attached as Appendix 1.

Client

1.3 Our Client for this instruction is Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

Valuation standards

1.4 This valuation has been undertaken in accordance with RICS Valuation - Professional Standards global January 2014, including the International Valuations Standards, and RICS Professional Standards UK January 2014 (revised April 2015). References to "the Red Book" refer to either or both of these documents, as applicable.

Purpose of valuation

1.5 You have confirmed that this valuation report is required for secured financing.

Conflict of interest

1.6 We confirm that we do not have any material connection or involvement giving rise to a conflict of interest and are providing an objective and unbiased valuation.

1.7 We are acting as External Valuers, as defined in the Red Book.

Knight Frank Sp. z o.o. acting as a Property Valuer, declares as follows:

The Property Valuer:

- does not hold stocks, shares or other titles of ownership in a unit where valuation activities are performed or in an entity related to it;
- is not or was not (in the last 3 years) a legal representative (proxy), member of supervisory bodies, managing bodies, administration bodies or employee of a unit where valuation activities are performed or were performed or a unit related to it;
- did not obtain in at least one year, in the course of the last 5 years, at least 40% of annual revenue from performance of services to the entity where valuation activities were performed or an entity related to it; this provision does not refer to the first year of operation of a Property Valuer;
- is not a spouse, a relative or a direct kin (up to second degree) or is related on account of custody,

- adoption or guardianship with a person who is a member of supervisory bodies, managing bodies or
- administration bodies of an entity where valuation activities are performed or who employs such persons for performance of valuation activities;
- participates in making of decisions by an entity where valuation activities are performed within a scope related to the provided services;
- due to other reasons, after performance of activities leading to elimination of threats, cannot prepare an objective and independent valuation.

Responsibility to third parties

1.8 Our valuation report is only for the use of Griffin Real Estate Sp. z o.o. and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.

Disclosure & publication

1.9 Neither the whole nor any part of this valuation nor any reference thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form or context in which it may appear. If our opinion of values is disclosed to persons other than the addressee of this report, the basis of valuation should be stated.

Limitations on liability

1.10 No claim arising out of or in connection with this valuation report may be brought against any member, employee, partner or consultant of Knight Frank Sp. z o.o. Those individuals will not have a personal duty of care to any party and any claim for losses must be brought against Knight Frank Sp. z o.o.

1.11 Knight Frank Sp. z o.o.'s total liability for any direct loss or damage caused by negligence or breach of contract in relation to this instruction and valuation report is limited to the amount specified in the Terms of Engagement letter, a copy of which is attached. We do not accept liability for any indirect or consequential loss (such as loss of profits).

1.12 The above provisions shall not exclude or limit our liability in respect of fraud or for death or personal injury caused by our negligence or for any other liability to the extent that such liability may not be excluded or limited as a matter of law.

Expertise

1.13 The valuer, on behalf of Knight Frank Sp. z o.o., with the responsibility for this report is Grzegorz Chmielak, RICS Registered Valuer, Hyp Zert. Parts of this valuation have been undertaken by additional valuers, as listed on our file in accordance with VPS 3 of the Red Book. We confirm that the valuer and additional valuers meet the requirements of RICS Valuation – Professional Standards VS 1.6, having sufficient current knowledge of the particular market and the skills and understanding to undertake the valuation competently.

Vetting 1.14 This report has been vetted as part of Knight Frank Sp. z o.o.'s quality assurance procedures.

Scope of enquiries & investigations

Inspection 1.15 We were instructed to carry out an inspection of the property. Our inspection of the property was undertaken on 16 December 2016 by Grzegorz Chmielak, Polish Licensed Valuer No. 3064, RICS Registered Valuer.

Enquiries 1.16 The extent of enquiries made is set out in our General Terms of Business for Valuations. In carrying out this instruction we have undertaken verbal/web based enquires referred to in the relevant sections of this report.

We have relied upon this information as being accurate and complete.

Information provided 1.17 In this report we have been provided with information by the Client, its advisors and other third parties. We have relied upon this information as being materially correct in all aspects.

1.18 In particular, we detail the following:

- Information from the Land Register dated 2 October 2015;
- Copy of the outline planning permission No 77/ŚRÓ/15 dated 12 May 2015;
- Copy of the Insurance Policy No. 0666007153/20;
- Copy of the investment schedule and visualisation of planned development;
- Copy of property tax declaration for 2016;
- Information concerning the perpetual usufruct fee, dated 14 November 2012;
- Copy of yearly technical inspection of the building dated 19 July 2014;
- Copy of the decision allowing for the demolition of the building dated 26 June 2015.
- Development budget dated December 2016;
- Copy of the Letter of intent dated 1 March 2016.

1.19 The following documents were obtained by us:

- Extract from the electronic Database of Perpetual Books No. WA4M/00096967/0 dated 23 December 2016;

- Resolution of the City Council of Warsaw number LXXXII/2746/2006 Study of the Conditions and Planning Directions for land use, dated 10 October 2006 with further amendments.

Valuation bases

1.20 In accordance with your instructions, we have provided opinions of value on the following bases:

Market Value (MV)

1.21 The Market Value of the perpetual usufruct interest in the land.

Taking into account the planning concepts previously granted for the subject property, preliminary development concept and the lack of the comparables, we have estimated the Market Value of the perpetual usufruct interest in the land on the basis of residual approach.

Market Value on Special Assumption(s)

1.22 The Market Value of the subject property on the Special Assumption that the building is completed at the valuation date.

Market Rent (MR)

1.23 The Market Rent of the proposed development. Our letting assumptions are set out in the Valuation Section of this report.

Valuation date

1.24 The valuation date is 15 December 2016.

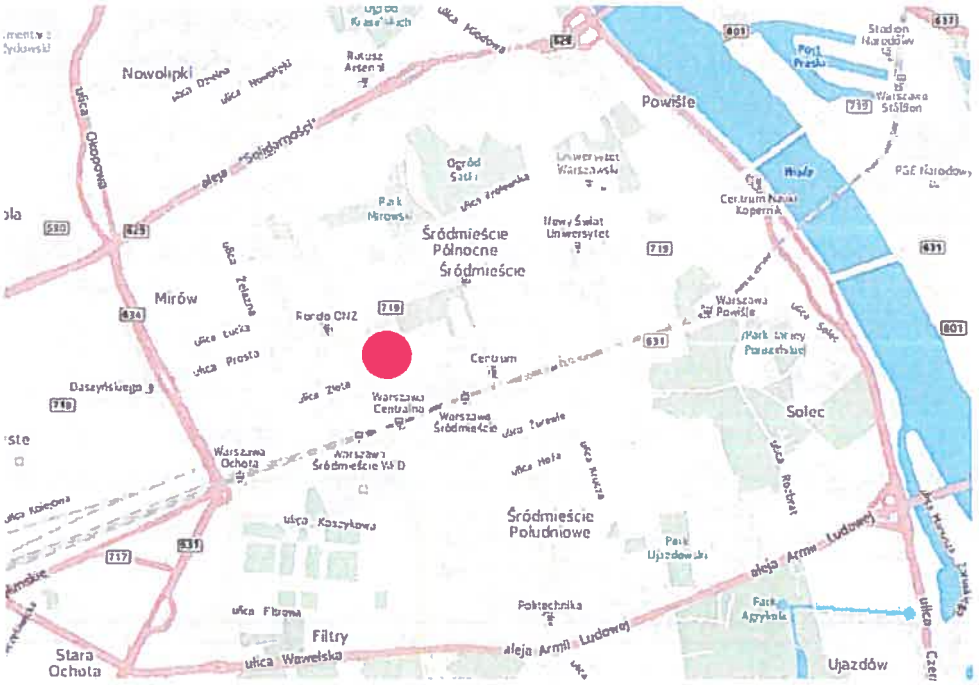
Exchange rate

1.25 We have applied an average exchange rate of the last 10 years published by the National Bank of Poland: EUR 1 = PLN 4.04.

2 The property

Location

2.1 As can be seen from the plan below, the property is located in the strict city centre at Emilii Plater Street, near the junction of Świętokrzyska Street and Emilii Plater Street.



Location plan / Source: www.wego.here.com

2.2 The centre of Warsaw is a small, centrally located district occupying 15.6 sq km, with approximately 119,000 inhabitants (as of December 2015). The area is home to the most important national/municipal offices, higher education establishments and cultural institutions. Within its boundaries lies the Old Town with numerous historic monuments and sites, many of which are internationally known.

Śródmieście incorporates also the Central Business District, the largest and most prestigious business location in Warsaw. This recognized business destination comprises approximately 1.5 m sq m of modern office space accommodated in more than 100 buildings, to name a few of them: Rondo 1, Q22, WFC, Spektrum Tower, Focus, International Business Center I & II. In addition, Śródmieście district is home to the Złote Tarasy shopping centre, one of the biggest and main retail scheme in Warsaw.

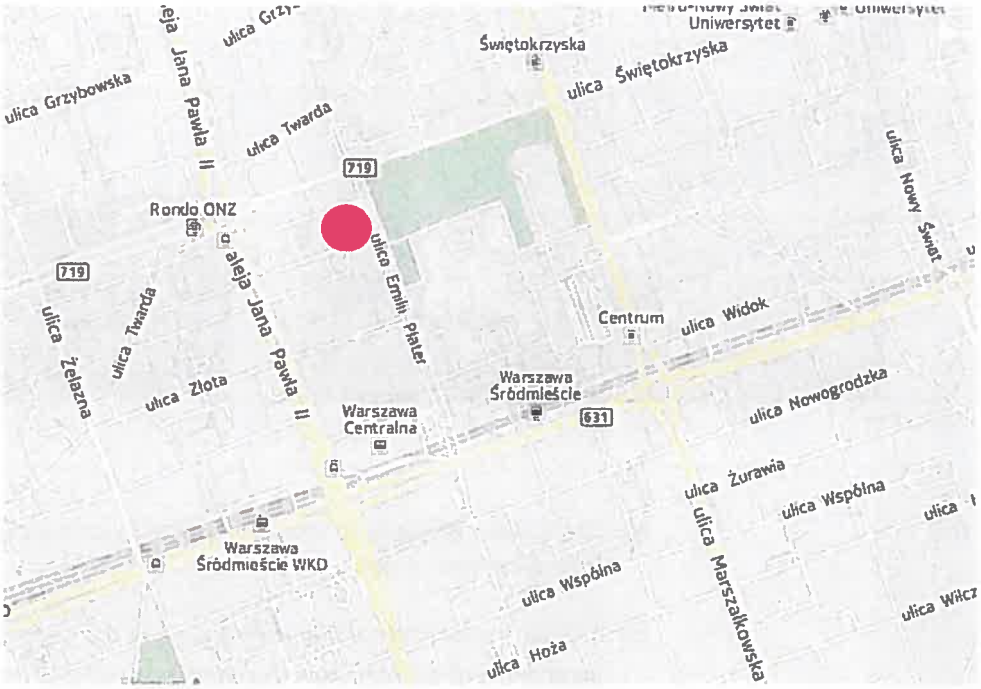
Accessibility and infrastructure

2.3 The property is accessible from Emilii Plater, Pańska and Śliska Streets. The area is very well served by public transport with bus and tram stops located at Świętokrzyska St., Jana Pawła II Av., Emilii Plater St. and "Rondo ONZ" metro station (approximately 300 m away from the valued property), operating all major bus and tram routes.

The subject property is situated in close proximity (app. 800 m) of the junction of Jana Pawła II Av. and Jerozolimskie Avenue, which are important communication routes of Warsaw. The subject location is well linked with other districts of Warsaw.

Jerozolimskie Avenue and Jana Pawła II Avenue are linking eastern, western, northern and southern districts of the capital city.

The subject property benefits from a close proximity (500 m or 6 minutes' walk) to the railway station whereas Warsaw Frederic Chopin Airport is located approximately 9 km away.



Source: www.wego.here.com

Surroundings 2.4 Immediate surroundings of the subject property are dominated by residential multifamily buildings together with commercial buildings (InterContinental Hotel, Warsaw Financial Center). Further surroundings comprise other commercial buildings (Rondo 1, Złote Tarasy shopping centre with Lumen and Skylight office buildings, Hotel Mercure, Spektrum Tower, Q22), residential high-standard buildings Złota 44 and Cosmopolitan as well as other old-type residential buildings and The Palace of Science and Culture on the opposite side of the Emilii Plater Street.

Close to the property there are metro station "Rondo ONZ" and train stations "Warszawa Śródmieście"' and "Warszawa Centralna".

On its northern side the subject property borders with Pańska Street and the WFC skyscraper.

To the west the valued property neighbors an 8-storey residential building built in 1969. There are a few more such buildings in the close neighborhood.

To the south the subject property borders Śliska Street and InterContinental Hotel.

To the east the property borders Emilii Plater Street on the opposite side of which there is The Palace of Culture and Science, Świętokrzyski Park and Defilad Sq.

2.5 The subject property is very well visible from the nearby Jerozolimskie Avenue and Marszałkowska Street.

2.6 Overall, the location of the property within the Central Business District appears to be excellent, and benefits from very good accessibility by private and public transport. However, the accessibility by both private and public transport is hindered by heavily congested access road during peak hours.

2.7 The location of the property is shown on the plan attached to this report in Appendix 2.

Site

Site area

2.8 The subject property consists of one plot of land No. 13 with a an area of 1,827 sq m.

Site plan

2.9 The property is identified on the Cadastral plan below, showing our understanding of the boundary marked blue.

Cadastral plan / Source: http://mapa.um.warszawa.pl

Building

2.10 The subject property has a regular rectangular like shape. It is developed with a building of two over ground and one underground storey. It was built in 1967-69. The total area of the building is 4,300 sq m. The building is under demolition.

2.11 Further photographs of the property are attached at Appendix 3.

Proposed development

2.12 The proposed development comprises construction of an office and a hotel building with an underground car park located on Emilii Plater Street.

Based on the obtained documents the planned development comprises 43 - over ground floors with 19 floors designated for hotel use with 4 underground levels.

2.13 The building will provide high standard offices and hotel areas to let, with flexible space arrangement, high quality materials and technical equipment that meets A class standard requirements for office and four star hotels.

Based on the information from the Client the development budget comprises following costs:

Table 1 Development budget

Description	EUR
Acquisition Price	€ 26,994,803.50
Transaction Costs	€ 112,478.35
Soft Costs	€ 10,488,844.17
Construction Cost	€ 59,887,610.29
Fit-out Cost	€ 30,596,771.87
Echo Project Management Fee	€ 5,429,062.83
Contingency	€ 1,809,687.54
Mezz Loan Costs	€ 0.00
Construction Loan Costs	€ 7,395,288.73
VAT Loan Costs	€ 291,826.65
Other Development Costs	€ 5,238,454.10

Description	EUR
Other Costs until Stabilisation	€ 1,216,101.95
Total Uses	**€ 149,460,929.97**

Accommodation

Measurement

2.14 We have based on the information from the preliminary architectural concept prepared by Kuryłowicz & Associates.

The table below presents the main areas from the concept:

Table 2 Areas

[illegible]	Area in sq m
Area of hotel function	17,350.52
Area of office function	26,881.02
Indoor parking	150

2.15 Based on the information provided by the Client we understand that the subject concept is in line with the outline planning permission.

2.16 The valuation given does not include any chattels or contents within the property.

2.17 Please note the designing process of the prospect development is still in initial stage and the assumed rentable areas presented above can differ from the areas after development completion.

Services

2.18 In accordance with the General Terms of Business enclosed at Appendix 1, no tests have been undertaken on any of the services.

2.19 We understand that the property is connected to the following services:

- Central heating system;
- Electricity;
- Water and sewerage system.

Legal title

Land Register

2.20 The subject property consists of one plot of land located in zone 5-03-08, Warsaw City poviat, Emilii Plater Street. The area of the site amounts to 1,827 sq m. According to the Land Register the plot of land No. 13 is owned freehold by the State Treasury

and is held under perpetual usufruct by Emir 76 Sp. z o.o. headquartered in Warsaw.

Table 3: Land register

Plot No.	Zone	Location	Perpetual Books	Use/Area	Area [sq m]
13	5-03-08	Emilii Plater St	WA4M/00096967/0	Ti - other areas of communication	1,827

Perpetual usufruct

2.21 Perpetual usufruct is the interest in the land established for a limited period of time. Perpetual usufruct may be established on land owned by the State Treasury and on land owned by local municipal authorities, as well as some other State or municipal land as provided in special regulations. Perpetual usufruct is established for the period of 40 to 99 years. Upon expiry of this period the perpetual usufruct may be extended for the next period of up to 99 years, further prolongations are also possible.

In case of the usufruct rights acquisition directly from the State or local municipalities, the buyer pays the first instalment of 15% up to 25% of the land price upon signing a Notary deed and further annual fees of 0.3% to 3% of the land value depending on land use. Should perpetual usufruct acquisition take place in the secondary market 100% of the land value is paid by the purchaser.

2.22 We have been provided with a copy of the perpetual usufruct decision of the city of Warsaw (Miasto Stołeczne Warszawa) dated 27 October 2014, that states that the perpetual usufruct fee amounts to PLN 315,157.50 (EUR 78,397,40).

Our valuation is based on the assumption that the perpetual usufruct interest will continue uninterrupted.

Tenure

2.23 The subject property is registered in the Perpetual Book No. WA4M/00096967/0 maintained by the District Court Warsaw - Mokotów, 10th Land and Mortgage Division with headquartered in Warsaw.

The Perpetual Book No. WA4M/00096967/0 comprises the following parts and entries:

	Perpetual Book No WA4M/00096967/0
Part I, Property Identification:	Warsaw, 51 Emili Plater Street, zone 5-03-08. Plot of land No. 13 with an area of 1,827sq m. The plot of land developed with a 2-storey retail building of 4,300 sq m of usable area.

Perpetual Book No WA4M/00096967/0	
Part I, Property List of rights:	Entitlement resulting from Part III of another perpetual book Payable easement towards the property for which the Perpetual Book No. 137828 is conducted. Several entitlements resulting from Part III of another perpetual book – details in the attachment. Plot of land under perpetual usufruct until 5 December 2089.
Part II, Title:	The subject site is owned freehold by the State Treasury and is held under perpetual usufruct by Emilia Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością headquatered in Warsaw, the company is also the owner of the building situated on the site.
Part III, Restrictions:	No entries
Part IV, Mortgages:	A contractual mortgage to the value of PLN 450,000,000 administrated by DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki I Wspólnicy Spółka komandytowa headquarted in Warsaw. A contractual mortgage to the value of PLN 450,000,000 held by DJBW Daniłowicz Jurcewicz Biedecki I Wspólnicy Spółka komandytowa headquarted in Warsaw.

*It must be underlined that the perpetual usufructor stated in the perpetual book differs from the one stated in the land register.

2.24 The extract from the Electronic Database of the Perpetual Books dated 23 December 2016 is attached as Appendix 4.

2.25 In our valuation, we have assumed a good and marketable title and that all documentation is satisfactorily drawn.

2.26 We recommend that our understanding of all legal title issues is referred to your legal advisers for their confirmation that our understanding is correct. It is also particularly important that your legal advisers should be asked to check whether there have been any transactions relating to the property which reveal price paid information which we should be made aware of.

2.27 If any matters come to light as a result of your legal adviser's review of these issues, we request that these matters are referred back to us as this information may have an important bearing upon the values reported.

Covenants 2.28 We have assumed that the property is not subject to any unusual or onerous covenants, restrictions, encumbrances or outgoings.

Tenancies

Tenancy information 2.29 According to the received information we understand that currently an intentional letter has been signed with Motel One GmbH for the lease of hotel part.

Below are the summarised conditions included in the intentional letter:

- Lease term: 25 years;
- The first 12 months – rent free;
- From the 2nd year EUR 480 per bedroom per month;
- From the 3rd year EUR 520 per bedroom per month;
- Indexation: 65% if the CPI EURO Zone.

Condition

Scope of inspection 2.30 As stated in the General Terms of Business for Valuations attached, we have not undertaken a site survey of the property.

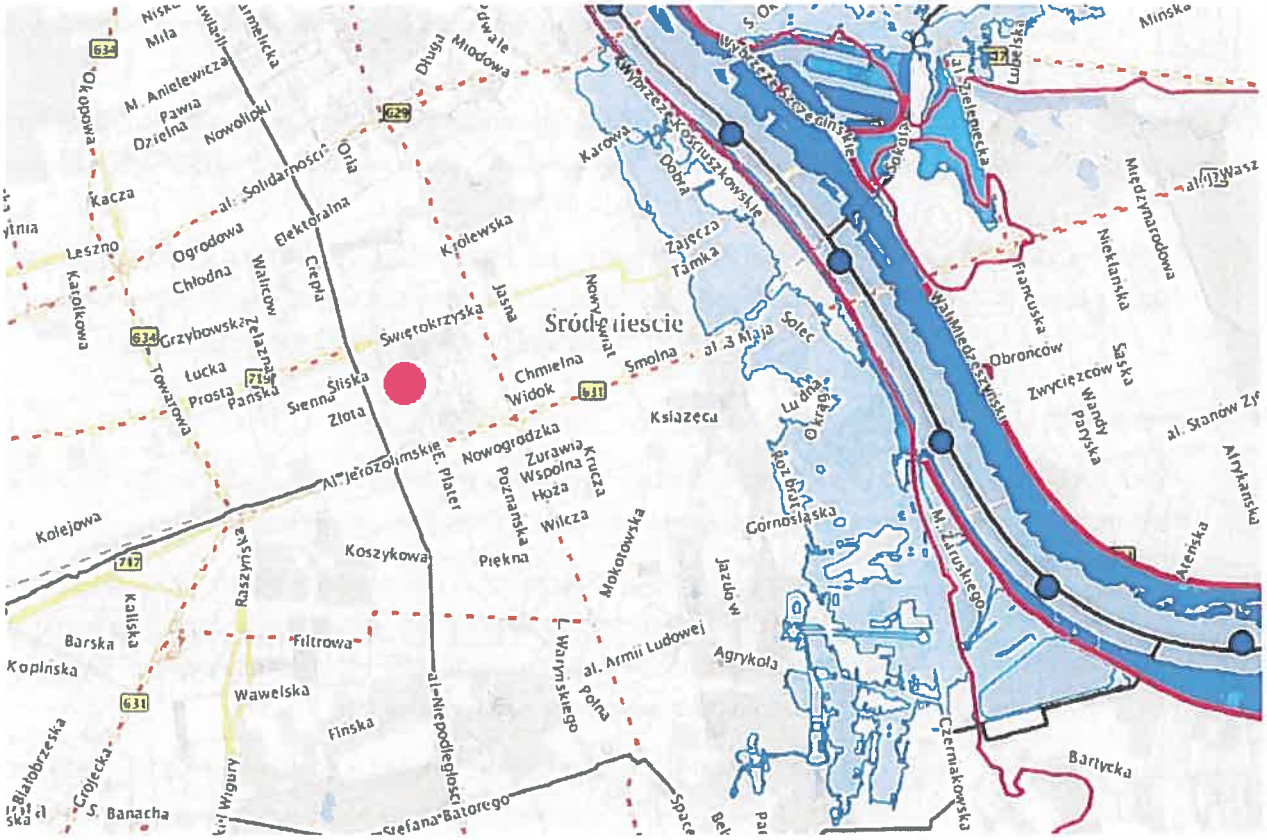
Comments 2.31 Apart from any matters specifically referred to below, we have assumed that the property is in sound order and free from structural faults, rot, infestation or other defects, and that the services are in a satisfactory condition.

Ground conditions 2.32 We have assumed that there are no adverse ground or soil conditions and that the load bearing qualities of the site are sufficient to support the building constructed.

Environmental considerations

Flooding 2.33 We have used the website of National Water Management Authority ('Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej') to provide a general overview of lands in natural floodplains and therefore potentially at risk of flooding. The maps use the best information currently available, based on historical flood records and geographical models. They indicate where flooding from rivers, streams, watercourses or the sea is possible.

Based on the map below we consider that the subject property lies outside the flooding risk zone. Thus we have assumed that risk of flooding is low and will not affect the property's value.


Śródmieście
Al. Jerozolimskie
Marszałkowska
Nowogrodzka
Poznańska
Wilcza
Mokotowska
Koszykowa
Piękna
Chmielna
Widok
Smolna
Świętokrzyska
Złota
Sienna
Śliska
Prosta
Łucka
Grzybowska
Chłodna
Ogrodowa
Leszno
Elektoralna
Królewska
Jasna
Nowy Świat
al. 3 Maja
Solec
Książęca
Wybrzeże Kościuszkowskie
Karowa
Dobra
Zajęcza
Tamka
Wybrzeże Gdańskie
Sokoła
al. Zieleniecka
Minsko
Międzynarodowa
Francuska
Niekłańska
Obrońców
Saska
Wandy
Paryska
Zwycięzców
Wał Miedzeszyński
Okrąg
Lu dna
Rozbrat
Cornosiąska
Agrykola
Jazdów
Mokotowska
Al. Armii Ludowej
Polna
Warynskiego
Filtrowa
Wawelska
Finska
Barska
Kopinska
Kaliska
Rozbrat
Kolejowa
Al. Niepodległości
Stefana Batorego
S. Banacha
Grójecka
Bielańska
Wigury
Czernakowska
Bartycka
Afrykańska
Ateńska
al. Stanów Zj
al. Wasz
M. Anielewicza
Pawia
Dzielna
Nowolipki
Długa
Miodowa
Orla
al. Solidarności
Katolicka
Towarowa
Żelazna
Panska
Ciepła
Walicow
Kacza
Ytnia
Mila
Niska
Jerozolimskie
E. Plater
Wspólna
Hoża
Żurawia
Krucza
Zielna
Nowolipki
Dzika
Franciszkańska
Kapucyńska
Bernardyńska
Jezuicka
Kanonia
Miodowa
Piwna
Podwale
Senatorska
Dominikańska
Bonifraterska
Świętojańska
Nowomiejska
Freta
Zakroczymska
Mostowa
Podwale
Nowy Zjazd
Długi Zjazd
Kamienne Schody
Most Poniatowskiego
Most Śląsko-Dąbrowski
Most Gdański
Most Świętokrzyski
Most Łazienkowski
Most Siekierkowski
Most Północny
Most Grota-Roweckiego
Most Krasińskiego
Most Marszałkowski
Most Średnicowy

improved health for their occupiers may retain value over a longer term than those that do not.

EPCs 2.37 All properties within Poland require an Energy Performance Certificate (EPC) when bought, sold, built or rented. An EPC measures the asset rating of a building in relation to its energy performance.

Sustainability Characteristics 2.38 From a value perspective, sustainability is likely to be a long term issue and its relative importance will change over time. Our valuation provides our opinion of value at the valuation date based on market related factors at that date.

Planning

Sources of planning information 2.39 We have made informal enquiries in the Warsaw Municipality Office, the planning authority for the subject property, through their website.

These enquiries should not be taken as personal searches and information on the relevant website is assumed to be both accurate and up to date. For a formal planning enquiry to be made, the Local Authority will require written representation which has not been possible as part of our report.

2.40 The area where the subject property is located is neither covered by a valid Local Master Plan nor are plan preparations ongoing.

2.41 In accordance with the blueprint of the Study of Directions and Conditions of Spatial Development ('Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego') adopted by the resolution of the Warsaw City Council no LXXXII/2746/2006 dated 10 October 2006 with further amendments the property is situated within zone C.>30 designated for multi-functional development with height over 30 m.

Planning consents & building permits

Planning consents 2.42 We have been provided with the copy of the decision granting planning permission (planning consents) dated 12 May 2015.
According to the decision it is allowed to build an altitude retail-office building with an underground parking on plot No. 13 and partly numbers 37, 14/1 and 36/7.

Building permit 2.43 We understand that the building permit has not yet been granted for the subject property.

2.44 The copy of the above document has been set out in Appendix 4.

Highways and access

Highways

2.45 We are unaware of any highway proposals that may have a detrimental effect on the value of the property.

Access

2.46 In reporting our opinion of value, we have assumed that there are no third party interests between the boundary of the subject property and that accordingly the property has unfettered vehicular and pedestrian access.

Insurance, property tax & ground rent

Insurance

2.47 According to the obtained insurance policy No. 0666007153/20, the subject property is insured against all risks from 1 May 2016 till 30 April 2017.

Property tax

2.48 According to the property tax declaration for 2015 the real estate tax for the property amounts to PLN 99,924 (EUR 24,733).

Property tax rates are set annually by the Ministry of Finance and are adopted up to the set maximum by the local authorities. According to the resolution of the Warsaw City Council No XVIII/413/2015 dated 15 October 2015 and No XXI/510/2015 dated 10 December 2015 the property tax rates in the year 2016 are as follows:

- Buildings – PLN 22.86 per sq m (EUR 5.66);
- Land – PLN 0.89 per sq m (EUR 0.22);
- Structures – 2% of the value.

It should be noted that property taxes are not currently based on property values.

Ground rent

2.49 Regarding the perpetual usufruct right the usufructuary pays ground rent equating to 0.3 – 3% of the site value, depending on the land designation.

2.50 According to the information provided by the Client the perpetual usufruct for 2016 and the following years amounts to PLN 325.140.

2.51 As of the valuation date the ground rent fee is based on the decision dated 14 November 2012 and is based on relatively low value of the land. There is therefore a risk of potential increase of the ground rent fee in the future.

3 Market analysis

Warsaw – general information

Population 3.1 At the end of June 2016, Warsaw was inhabited by around 1.74 million people. This was approx. 33% of the Mazowieckie Voivodship's population. The number increased by 9,300 citizens when compared to the same period of 2015.

Unemployment rate 3.2 Warsaw has maintained one of the lowest unemployment rates among the largest Polish cities. In October 2016, unemployment rate amounted to 2.9% and decreased by 0.4 percentage point over a year. The indicator for Warsaw stood at a level lower by 4.3 percentage points than a rate for the Mazowieckie Voivodship.

Salaries 3.3 Average monthly salary for Warsaw in October 2016 amounted to PLN 5,600 and was higher by 5% than in the corresponding period of 2015. The remuneration is higher by PLN 400 than the average for the Mazowieckie Voivodship.

Companies in REGON 3.4 In October 2016, approximately 416,000 businesses were registered in the REGON system in Warsaw (of which 29,000 firms with foreign capital). This was over a half of companies registered in the Mazowieckie Voivodship. The number of companies operating in Warsaw has increased by some 17,000 over a year.

Land market in Warsaw

Transaction Evidence 3.5 In our analysis we have focused on sale transactions of plots of land with the corresponding or similar zoning i.e. multifunctional areas, located in Warsaw, with particular consideration of Śródmieście and adjoining parts of Wola district. We have focused on the sale transactions of sites with an area of 800-2,500 sq m concluded during last two years. Land transactional evidence was obtained from the local Geodesy and Cartography Departments in Warsaw.

The table below shows selected transactions.

No.	Date	Location	Area (m²)	Price PLN/m²	Comments
1	2014-04-23	Królewska St. Śródmieście district	1,847	19,130	Perpetual usufruct. There is no valid Local Master Plan. Outline planning permission for an office development.
2	2014-08-29	Pereca II St. Wola district	1,960	10,461	Perpetual usufruct. Binding Local Master Plan – service and residential development.

No.	Date	Location	Area (m²)	Price PLN/m²	Comments
3	2014-09-30	Piękna St. Śródmieście district	1,719	4,276	Perpetual usufruct. Developed land. Site benefits from the building permission for public usefulness building.
4	2014-10-20	Nowogrodzka St. Śródmieście district	839.26	14,894	Freehold. No valid Local Master Plan. The site benefits from Outline planning permission for residential-services building and multilevel car park.
5	2015-03-27	Żelazna St. Wola district	1,618	11,743	Freehold. The plot benefits from issued building permit for office building with services on the ground floor.
6	2015-04-23	Żelazna St., Wola district	1,618	16,570	Perpetual usufruct. Undeveloped land. Site benefits from decisions of building conditions for office building with services.
7	2015-06-02	Pańska St. Wola district	6,358	7,864	Tender sale. Perpetual usufruct. The site is built-up with non residential buildings. In accordance with "Studium..." the site is zoned C>30 - multifunctional areas with development height exceeding 30m.
8	2015-06-10	Szara St. Śródmieście district	1,570	7,962	Perpetual usufruct. No valid Local Master Plan.
9	2015-08-03	Piękna St. Śródmieście district	1,575	27,269	Freehold. No valid Local Master Plan. Site benefits from the building permission for exhibition-office building.
10	2015-10-30	Sienna St., Wola district	1,268	9,621	Freehold. No valid Local Master Plan. Site benefits from the building permission for residential building with services.
11	2016-01-19	Wybrzeże Kościuszkowskie, Śródmieście district	602	10,894	Perpetual usufruct. Tender sale. No valid Local Master Plan. Site benefits from decisions of building conditions for office building. Tender.
12	2016-01-20	Wybrzeże Kościuszkowskie, Śródmieście district	1,267	12,040	Perpetual usufruct. Tender sale. No valid Local Master Plan. Site benefits from decisions of building conditions for office building. Tender.
13	2016-02-19	Plac Defilad, Śródmieście	386	20,725	Freehold. In the Local Master Plan plot of land zoned 7.UK – culture services and office, retail

No.	Date	Location	Area (m²)	Price PLN/m²	Comments
		district			and gastronomy services.
14	2016-04-29	Towarowa St. Wola district	13,536	20,178	Perpetual usufruct. In the Local Master Plan plot of land zoned MW –services and residential. Building permit for office development Generation Park

Source: Department of Geodesy and Cartography in Warsaw

Land market analysis

3.6 Our market research shows a limited number of transactions of undeveloped plots of land in the strict city centre. Over the past two years only a few sites designated for an office developments were marketed in the strict CBD.

Land transactional evidence in the surveyed Śródmieście district limits to sites with an area in the range of 386 sq m (Plac Defilad) – 1,847 sq m (Królewska St.).

Land prices fall from PLN 4,276 to PLN 27,269 per sq m, where the lowest price (transaction No.32) concerns a sale of the site on Piękna St. which was a tender sale. The site benefits from the outline planning permission for the public utility uses building of services, exhibition and gastronomic functions.

The highest price level was achieved by the transaction No. 9 – PLN 27,269 per sq m – the plot of land with the area of 1,575 sq m, situated on Piekna St. Site benefits from the building permission for exhibition-office building.

Our market research concerns also Wola district. It adjoins Śródmieście district to the west and is a former industrial area which has recently undergone many structural changes. Over the last few years Wola has become an attractive location chosen by developers specialising in construction of both residential and commercial buildings.

Having analysed the transaction evidence we have observed increased investors' activity in Wola district.

During the analysed period we have recorded few sales of undeveloped sites of the size similar to the subject property.

The land prices fall within a wide range of PLN 7,864 – PLN 16,570 per sq m.

The highest price PLN 20,178 per sq m related to the transaction of the site No. 14 located in of Towarowa, Łucka, Prosta St. however it was a transaction between related entities.

The lowest price achieved transaction of the site located in Sienna St.

3.7 The prices depend particularly on the property location within the city and its planning status.

Subject property has the unique prime location and there is a scarcity of undeveloped development land in the very city center of Warsaw. It also benefits from a mix-use function, commercial designation and favourable built-up intensity.

3.8 As there are insufficient comparable transactions of undeveloped land designated for commercial use in the very city center of Warsaw to undertake the valuation on the basis of a comparison method, for the purpose of the valuation, we have assessed the market value of the subject property on the basis of the residual methodology.

Office market in Warsaw

Office stock

3.9 At the end of third quarter of 2016, the total office stock in Warsaw exceeded 5m sq m.

3.10 Short characteristics of the largest areas of office concentration in Warsaw is presented in the table below.

Table 5 The largest areas of concentration of office space in Warsaw (Q3 2016)

Area of concentration	Location	Total office stock	Office stock (% of the city rentable stock
CBD	Within the following streets: Solidarności Ave. (to the north), Towarowa Street (to the west), Armii Ludowej Ave. (to the south) and the Vistula river (to the east)	1.5m sq m	31.7%
Służewiec Przemysłowy	Within the following streets: Woronicza Street (to the north), Modzelewskiego Street (to the east), Bokserska Street (to the south) and railway tracks (to the west)	1.06m sq m	21.2%
Aleje Jerozolimskie	The area along Jerozolimskie Ave. between Zawiszy Square and the city borders	562,000 sq m	11.2%
Wola East	The area within Towarowa Street (west side of the street), Wolska Street, Prymasa Tysiąclecia Ave. and railway tracks	284,000 sq m	5.7%
Żoliborz	Vicinity of rondo Radosława, Słomińskiego Street, Powązkowska Street and Krasińskiego Street	237,000 sq m	4.7%
Okęcie	The area along Żwirki i Wigury Street (between Racławicka Street and the Warsaw Airport), and the area along 17 Stycznia Street	198,000 sq m	4%
Puławska	The area along Puławska the street between the Służewiec horse races track and the city borders	187,000 sq m	3.7%

Source: Knight Frank

New supply

3.11 In Q3 2016 only one office scheme was completed – West Station I (ca. 29,000 sq m). Consequently, new supply in the first three quarters of 2016 amounted to 379,000 sq m of office space.

The short characteristic of projects delivered to the market is presented in the table below.

Table 6: Selected office buildings completed in Warsaw (Q1-Q3 2016)

Project	Location	Developer/ Owner	Rental office space (sq m)
Warsaw Spire A	CBD	Ghelamco Poland	59,100
Q22	CBD	Echo Investments	46,400
Gdański Business Center II D	Żoliborz	HB Reavis	29,300
West Station I	144 Jerozolimskie Ave.	HB Reavis	29,000
Proximo I	Wola East	Hines Polska	28,700
Eurocentrum Office Complex Delta	Aleje Jerozolimskie	Capital Park	25,000
Astrum Business Park	Aleje Jerozolimskie	Irydion	22,600
Atrium 2	CBD	Skanska Property Poland	22,300

Source: Knight Frank, PORF

Projects under construction

3.12 Despite the rapid growth of supply, developers are not refraining from commencement of new projects. At the end of September 2016, there was around 634,000 sq m of office space under construction. Increased activity of developers is confirmed by the construction of approximately 80,000 sq m of offices commenced in Q3 2016. When compared to the previous year, developers started to build some 100,000 sq m in total in the whole of 2015. Almost half of the volume under construction is due to be delivered in the Warsaw Central Business District, Wola East and Służewiec Przemysłowy (see the graph below).

Graph 1 Supply under construction in Warsaw by location and scheduled completion year (Q3 2016)

Source: Knight Frank

3.13 Vast majority of the office space under construction is scheduled for completion in 2016 and 2017 (397,000 sq m). The remaining over 237,000 sq m should be delivered in 2018.

3.14 Selected largest schemes under construction are presented in the table below.

Table 7. The largest office buildings at the construction stage in Warsaw (Q3 2016)

Project	Location	Completion date	Developer/ Owner	Rentable office space (sq m)
Sienna Towers	Wola East	2018	Ghelamco Poland	74,000
West Station II	Jerozolimskie	2017	HB Reavis	37,000
Business Liner	Służewiec Przemysłowy	2018	Universale International	28,000
EC Powiśle	CBD	2018	White Star & Tristan Capital Partners	26,000
D48	Służewiec Przemysłowy	2018	Penta Invest,ents	26,000
Koneser Centrum Praskie (bud. C,H,O,P)	Praga	2017	BBI Development/ Liebrecht&Wood	23,000
Generation Park X	CBD	2017	Skanska Property Poland	21,000
Proximo II	Wola East	2018	Hines Polska	20,000

Source: Knight Frank

Schemes at the planning stage

3.15 In addition, schemes offering approximately 1.2m sq m of office space have already received building permits.

3.16 Taking into account the location, the CBD (with some 461,000 sq m), Służewiec Przemysłowy (197,000 sq m) and Puławska (144,000 sq m) are predominant submarkets in the office development pipeline.

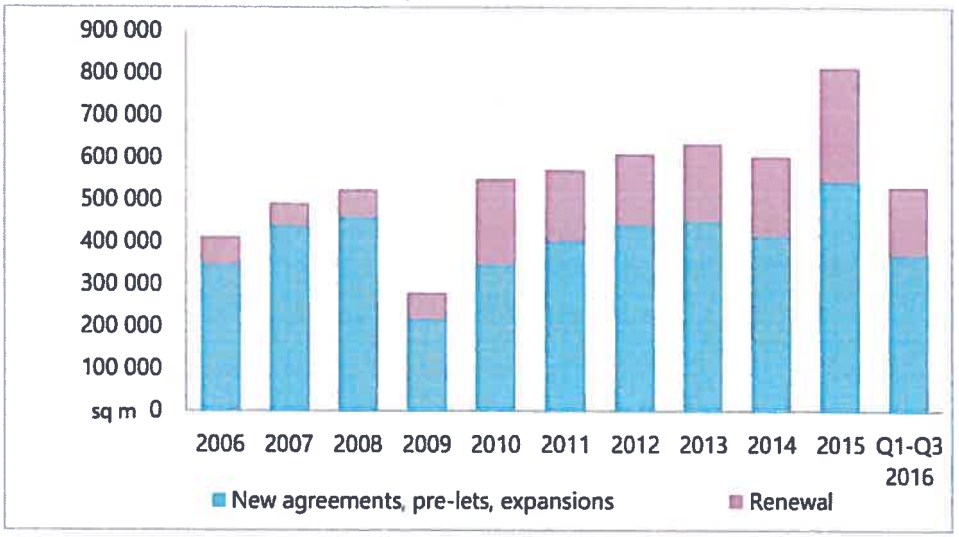
Take-up

3.17 In Q3 2016 the take-up reached around 171,000 sq m, while lease agreements for nearly 531,000 sq m was signed since the beginning of the year. If the demand for office space remains strong until the end of the year, there is a big chance of surpassing the average lease volume from the last 5 years, of around 630,000 sq m.

3.18 Over the recent nine months, the vast majority of office space was leased in the CBD (182,000 sq m) and in Służewiec Przemysłowy (over 89,000 sq m). Aleje Jerozolimskie area ranked third with over 66,000 sq m leased.

3.19 Between January and September 2016, new agreements accounted for 60% of all transactions, renewals constituted some 30% of leases, and expansions accounted for 10%.

Graph 2. Office take-up structure in Warsaw (2006 – Q3 2016)



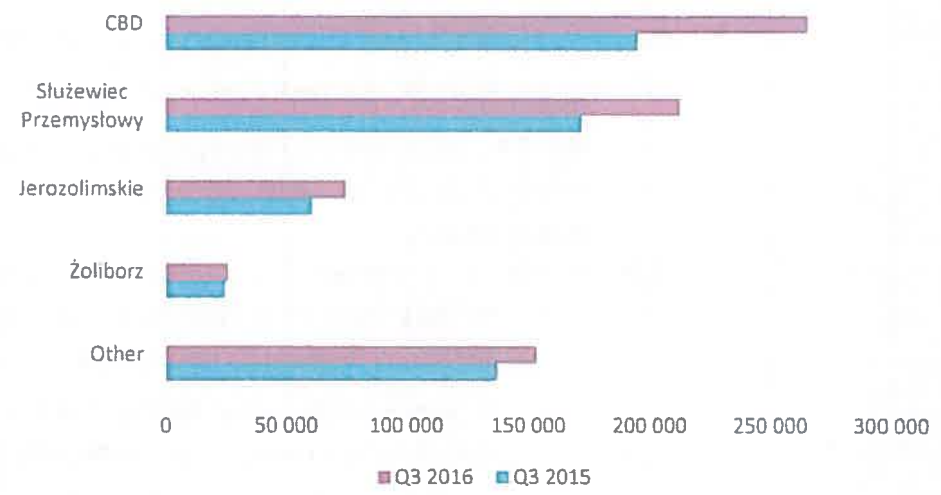
Source: Knight Frank, PORF

Vacancy rate

3.20 Q3 2016 saw a decrease of the vacancy rate, which dropped by 0.8 pp. to 14.6%, which is a positive sign after significant rise in the vacancy rate in the first half on the year. It was affected by the limited supply of space completed in recent months but also due to the continuing strong tenants' activity. In the city centre, the vacancy rate accounted for 16.7% (a decrease by 0.5 pp. when compared to Q2 2016) with approximately 266,000 sq m of office space remaining vacant.

3.21 The majority of vacant space was available in the Central Business District – 266,000 sq m and in the Służewiec Przemysłowy – 212,000 sq m.

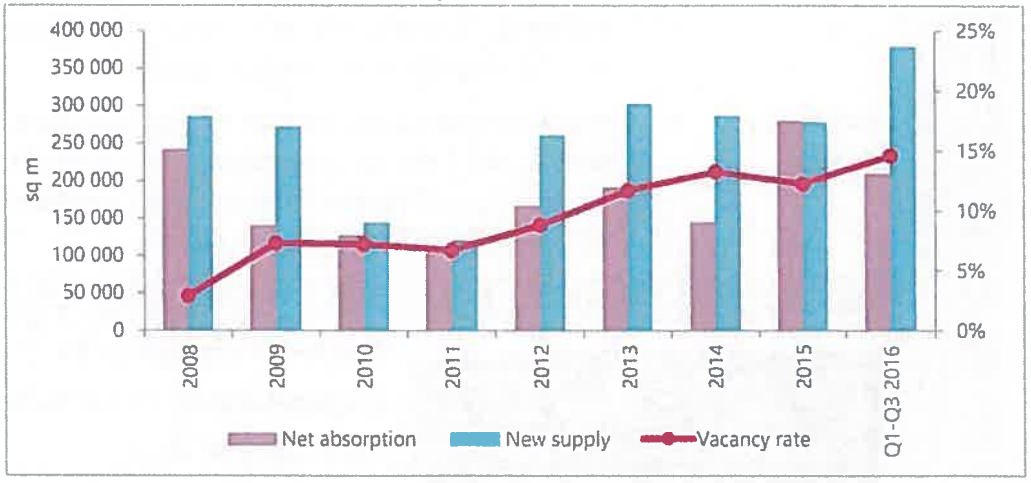
Graph 3: Vacant space by location (sq m) Q3 2016 vs Q3 2015



Source Knight Frank

3.22 The graph below presents new office supply completed annually, net absorption and vacancy rate in Warsaw between 2008-Q3 2016.

Graph 4: New supply, net absorption and vacancy rate on the Warsaw office market (2008-Q3 2016)



Source: Knight Frank, PORF

Rents and other fees

3.23 The asking rents have remained stable for most office buildings. The asking rents for buildings located in the CBD ranged between EUR 14 and EUR 24/sq m/month. Asking rents in buildings outside the city centre were quoted at:

- EUR 10.5-14.5/sq m/month in Służewiec Przemysłowy,

- EUR 12-16/sq m/month in Aleje Jerozolimskie,
- EUR 13-17/sq m/month in the Wola East area,
- EUR 14-18,5/sq m/month in the Żoliborz area,
- EUR 10.5-18/sq m/month in other locations.

Rent-free periods of 1.5-2 months per each year of lease are a market standard in existing office schemes. Consequently, effective rents remained lower than the asking rents by 15-25%.

3.24 In addition to a base rent, tenants in Warsaw are obliged to pay:

- Service charges – PLN 14-25/sq m/month (yet still some owners quote service charges in euro – usually at EUR 4-5);
- Charges for underground parking –EUR 120-250 monthly in the CBD and EUR 55-180 per month in non-central locations;
- Charges for surface parking - EUR 80-200 per month in the CBD (yet the offer is very limited) and EUR 40-100 per month in non-central locations;
- Electricity and telecommunication connections - depending on their consumption.

3.25 Due to high availability of office space, developers who are willing to win key tenants may decide to extend range of incentives. Consequently, effective rents in Warsaw may slightly go down in the following months.

Comparable schemes

3.26 Knight Frank conducted a market analysis which aimed at indication of office schemes which may be comparable to the subject property in terms of location, scale of a building and standard of offered space and therefore may be considered as a benchmark for rent for the valued property.

1. Q22

Address: 22 Jana Pawła II Ave. St.

Developer/Owner: Invesco Real Estate European Fund (IREEF)

Office space: 46 400 sq m

Completion date: Q2 2016

Available office space: 6 500 sq m

Asking rent: EUR 23/sq m/month

Service charges: PLN 22/sq m/month

2. Rondo I

Address: 1 Rondo ONZ St.

Developer/Owner: RREEF

Office space: 57 000 sq m

Completion date: 2006

Available office space: 3 800 sq m

Asking rent: EUR 22-24 /sq m/month

3. Spektrum Tower

Address: 18 Twarda St.

Developer/Owner: Europa Capital

Office space: 27 300 sq m

Completion date: Q2 2015

Available office space: 4 100 sq m

Asking rent: EUR 16 - 21/sq m/month

Service charges: PLN 20 PLN/sq m/month

4. Warsaw Financial Centre

Address: 53 Emilii Plater St.

Developer/Owner: Allianz Real Estate (87.5%) & Tristan Partners (12.5%)

Office space: 49 800 sq m

Completion date: 1999

Available office space: 6 900 sq m

Asking rent: EUR 21-23/sq m/month

Service charges: PLN 26/sq m/month

5. Centrum Marszałkowska

Address: 126/134 Marszałkowska St.

Developer/Owner: BBI Development

Office space: 13 100 sq m

Completion date: Q1 2018

Available office space: 13 100 sq m

Asking rent: EUR 21-25/sq m/month

Service charges: PLN 25/sq m/month

Underground parking fee: EUR 200/space/month

6. Mennica Legacy Tower

Address: 21 Pereca St.

Developer/Owner: Golub GetHouse

Office space: 72 600 sq m

Completion date: 2019

Available office space: 72 600

Asking rent: n/a

Service charges: PLN 20/sq m/month

Underground parking fee: EUR 220/space/month

Potentially competitive projects (at the initial planning stage)

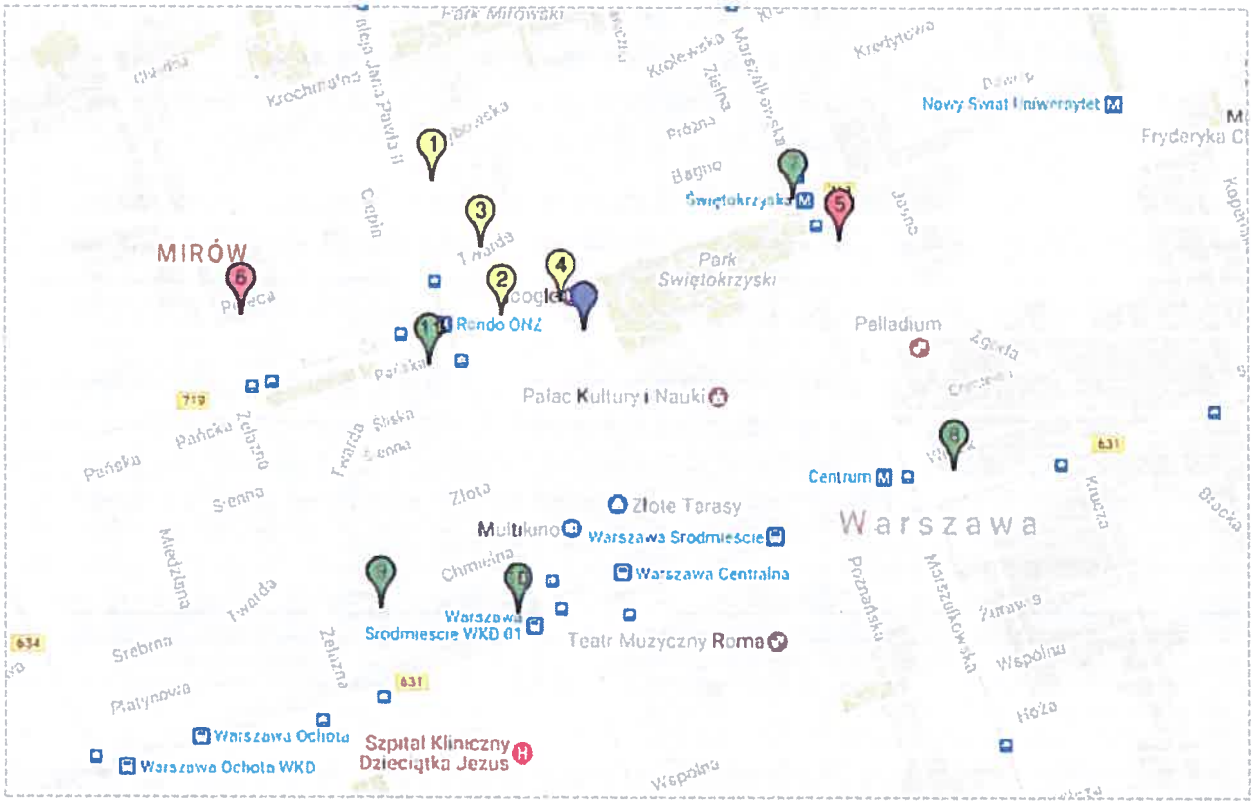
3.27 Additionally, the following office projects currently in the development pipeline may constitute potential competition for the subject property once they enter the construction phase, due to the location in proximity to the subject property as well as the comparable development size and standard:

- **CBD One, Immobel**- Immobel Polska and its partner Universale are planning a tower 85m in height at the junction of ul. Świętokrzyska and ul. Marszałkowska, above the Świętokrzyska underground station. Its ground and first floor are to comprise 1,400 sqm of retail and services, while an office section of 18,000 sq m will be located on floors 4 -22. The top floor is to include a mezzanine with a panoramic view of Warsaw. A car park with 83 spaces is also to be built. The building will have six fast lifts and should be BREEAM-certified at the 'Excellent level'. A building permit has already been issued.
- **J44 (Universal), Commerz Real, S+B Gruppe AG** - The J44 project is located just

next to the Warsaw Palace of Culture at the intersection of two major roads in Poland - the Jerozolimskie Avenue and Marszalkowska. The existing building should be replaced by an office tower with 22,000 sqm office space, 4,000 sqm of retail space, 2,000 sqm of warehouse space and 170 parking spaces.

- **Chmielna Business Center HB Reavis –** The complex of approx. 164,700 sq m of office space will consist of three buildings – a tower and two lower ones. The scheme is expected to enter the construction phase in late 2016. The developer intends to apply for the BREEAM certification.
- **Centralna Park, Xcity Development –** Xcity Development (and its parent company PKP) intend to develop a mixed-use scheme of total leasable space of approx. 100,000 sq m on a plot at the corner of Chmielna Street and Jana Pawła II Av. The project has been suspended, the developer has not provided any information about construction time.
- **Warsaw One (Ilmet), Skanska Property Poland** - 187 metre high skyscraper is going to be built in place of the existing Ilmet. The investment is at the initial stage of planning process and the investor has not provided any timescales for demolition or construction work.

3.28 A map below presents location of both the above schemes and the valued Property.



SUBJECT PROPERTY			
COMPLETED			
	PROJECT	**ADDRESS**	**GLA (sq m)**
1	Q22	22 Jana Pawła II Ave.	46,400
2	Rondo I	1 Rondo ONZ St.	57,000
3	Spektrum Tower	18 Twarda St.	27,300
4	Warsaw Financial Centre	53 Emilii Plater St.	49,800
UNDER CONSTRUCTION			
5	Centrum Marszałkowska	126/134 Marszałkowska St.	13,100
6	Mennica Legacy Tower	21 Pereca St.	65,600
PLANNED			
7	CBD One	105 Marszałkowska St.	18,000
8	J44	44 Aleje Jerozolimskie St.	22,000
9	Chmielna Business Center	73/Chmielna St.	164,700
10	Centralna Park	69 Chmielna St.	100,000
11	Warsaw One	15 Jana Pawła II Ave.	60,000

Hospitality Market in Poland

Market overview 3.29 Polish economy is growing at a comparatively fast rate. According to the forecast of the International Monetary Fund GDP increase will be 3.2% in 2016 and 3.5% in 2017

3.30 Hotel market in Poland has been developing dynamically which resulted in the growing number of individual hotel projects developed both by individual investors and Polish and international hotel chains. According to the Marshal's Offices, at the end of Q4 2015, there were nearly 2,620 hotels in Poland, offering over 124,982 hotel rooms, providing high level of services. The highest interest is clearly visible in the main Polish cities such as Warsaw, Krakow, Poznań, Wrocław and Gdańsk. Systematically growing number of hotels has resulted from the economic growth in the country, upward trend in the number of visitors in Poland, development of the air transportation operated by the cheap airlines and promotion of Poland in the international arena as an attractive tourist destination.

3.31 In 2015 the Polish hospitality sector experienced another record breaking year. Major real estate developers are more interested in Poland's hotel market. Investors are starting to take notice of increasing yields in hotel sector and large hotel property transactions are becoming more frequently.

Due to Service Centres and BPO growth we can see growth in the corporate and business room segment. Over 100 new Services Centres are being developed. The BPO growth was noticed in Łódź, Kraków, Wrocław, Szczecin and Poznań.
The employment in BPO sector is now 150,000 and it is estimated that in next 5 years it will grow by 50,000.
Number of passengers serviced at The Warsaw Chopin Airport increased by 6% from 2014 and was approximately 11.2 million. 11.6 million Polish national vacationed in Poland in 2015, which means that we noticed second year with growth.

Market overview in Poland 3.32 Hotel market in Poland has been developing dynamically which resulted in the growing number of individual hotel projects developed both by individual investors and Polish and international hotel chains. According to the Marshal's Offices, at the end of Q4 2015, there were nearly 2,620 hotels in Poland, offering over 124,982 hotel rooms, providing high level of services. The highest interest is clearly visible in the main Polish cities such as Warsaw, Krakow, Poznań, Wrocław and Gdańsk. Systematically growing number of hotels has resulted from the economic growth in the country, upward trend in the number of visitors in Poland, development of the air transportation operated by the cheap airlines and promotion of Poland in the international arena as an attractive tourist destination.

3.33 On the basis of data compiled by Central Statistical Office, Knight Frank analysed the number of hotels in Poland in 2010-2015.

Graph 3 The number of hotels and hotel rooms in Poland in 2010-2015

Source: Knight Frank on the basis of Central Statistical Office

3.34 The table below presents data gathered by Knight Frank on the basis of Marshal's Offices.

Table 8 Number of hotels in Poland (Q4 2015)

1*	198	7.6%
2*	680	26.0%
3*	1,329	50.7%
4*	350	13.4%
5*	63	2.4%
TOTAL	**2,620**	**100%**

Source, Knight Frank

3.35 The largest market share in the Polish hospitality market, in terms of both number of facilities and number of hotel rooms have 3-star economic and budget hotels. They make up over 50% of the total number of categorized hotel facilities in the market. 4-star hotels represent about 13% of the total number of hotels, 2-star schemes 26%, 1-star 7.6% and 5-star only 2.4%.

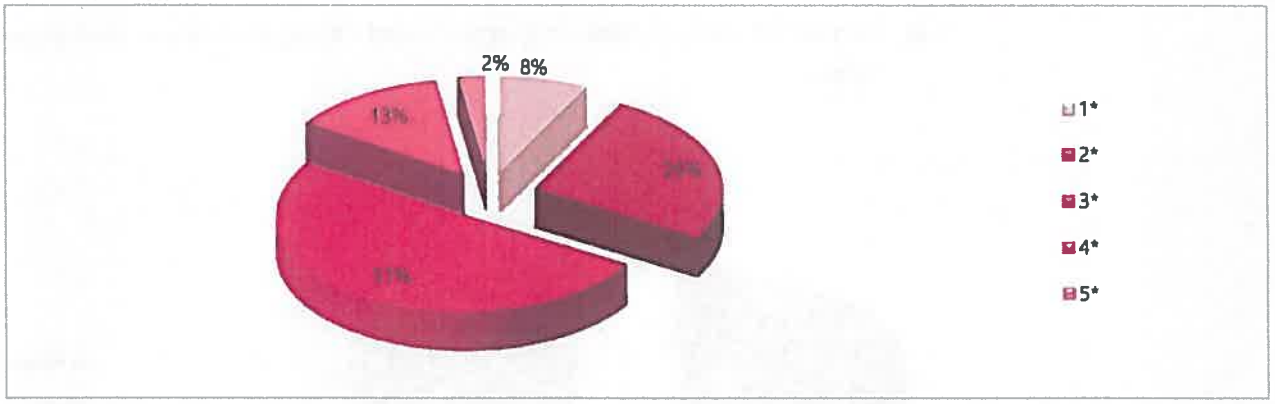
3.36 The high share of 3-star hotels is a consequence of rising popularity of short domestic trips, as well as business trips and developing MICE segment what further affects the occupancy rate in budget and economic hotels. As a result, hotel operators are going to invest in new properties in large cities where demand for modern, budget hotels is increasing.

3.37 As an example Knight Frank identified planned facilities in Gdańsk. There are numerous investments that are already under construction or still at the planning stage. These are Hampton by Hilton Gdańsk Old Town, Ibis Stare Miasto, IBB Długi Targ and Focus Hotel.

Cities with strong hospitality potential are also Warsaw and Wrocław where Marriott International has announced its expansion (investment plans for the upcoming years include launching new brands to the Polish market, Moxy and Residence Inn in Warsaw and AC Marriott in Wrocław). In Wrocław the 5 – star hotel Double Tree by Hilton will be opened in OVO building and 5-star Renaissance by Marriott will soon start operating near the ariport.

In the cities of Siedlce, Nowy Sącz, Białystok and Grudziądz the brand hotels Accor/Orbis (mainly Ibis Styles) are planned to be opened for visitors.

Graph 6. Market share of categorized hotel rooms in Poland (Q4 2015)

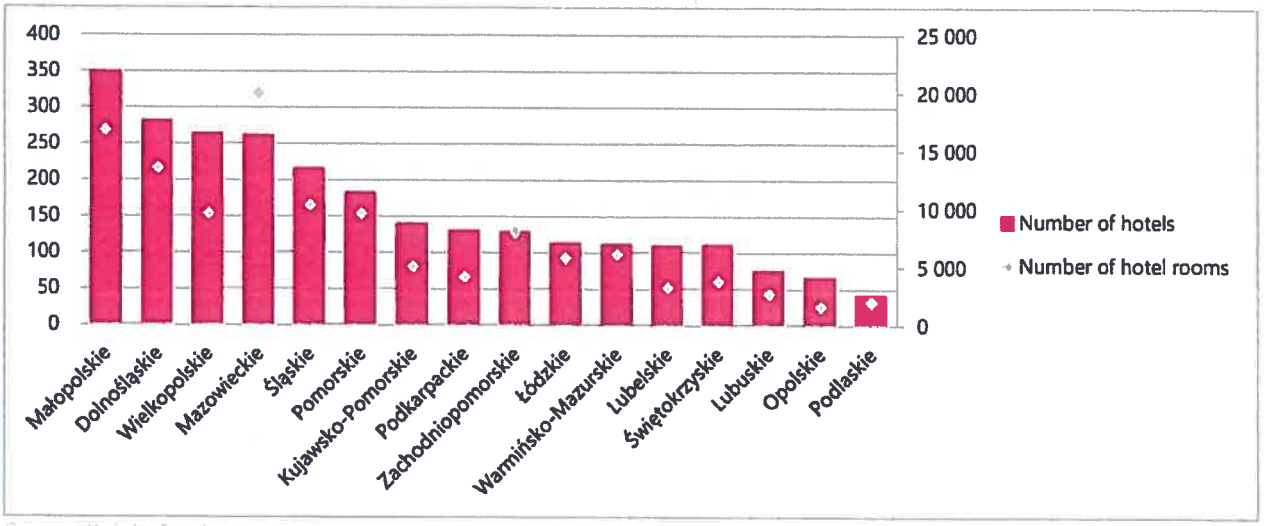


Source: Knight Frank

3.38 The hospitality market in Poland is quite diverse and the numbers of hotels by region differ substantially. The highest density of hotel facilities occurs in large agglomerations, at the seaside and in the south of Poland, especially in mountainous region.

3.39 The graph below presents the number of hotels and hotel rooms by Polish Voivodeship. The Małopolska region accommodates the highest number of hotels but the highest number of hotel rooms occurs in the Mazowieckie Voivodeship. This is a result of location of chain hotels in Warsaw - the capital of Poland, which are usually characterized by large number of hotel rooms.

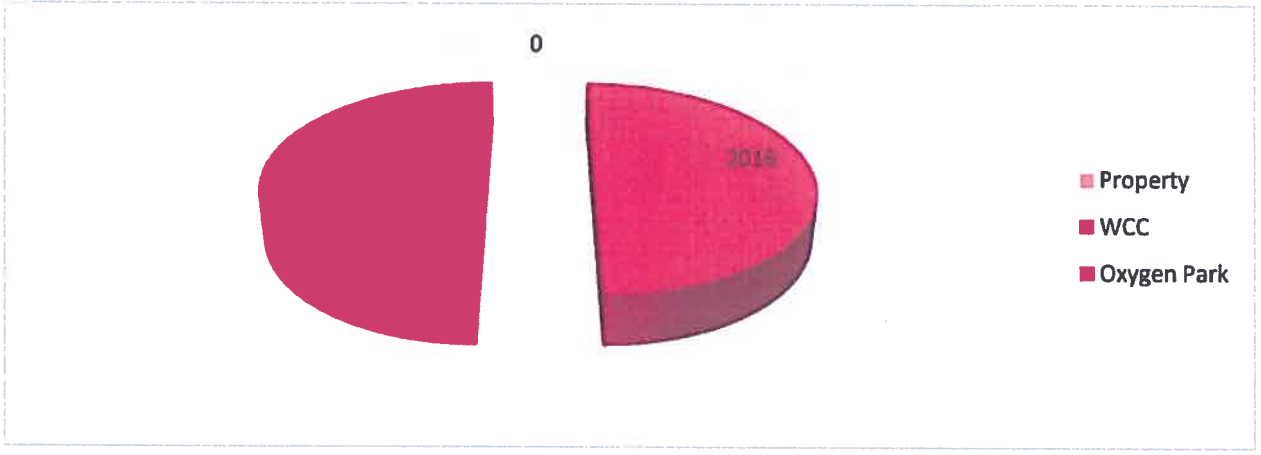
Graph 7. Number of hotels and hotel rooms in the Polish Voivodeship in Q4 2015



Source: Knight Frank

3.40 Number of rooms in hotels in Poland divided into agglomeration, smaller towns and others.

Graph 8: Hotel rooms supply in Poland in Q1 2015r



Source: Hotel Professionals based on Ministry of Sport and Turism

3.41 Agglomeration: Warszawa, Szczecin, Wrocław, Poznań, Kraków, Katowice

Smaller cities: Bydgoszcz, Chorzów, Częstochowa, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Lublin, Legnica, Olsztyn, Radom, Rzeszów, Sosnowiec, Tarnów, Toruń, Tychy, Zabrze.

Chain hotels

3.42 After joining the European Union, due to the domestic and foreign investments, Poland became an increasingly appreciated tourist destination. Tourism has become one of the fastest recovering sectors of the Polish economy.

In the last 10 years, the number of hotels in Poland increased by 88%. According to Eurostat the increase in the number of hotel rooms in Poland was the highest among all countries of Central and Eastern Europe.

The most important and most popular international hotel chains in Polish market are Hilton Worldwide, InterContinental Hotels Group, B&B, Louvre Hotel Group, Puro Hotels, Best Western, Accor and Starwood. The fastest growing foreign chains are Accor, Hilton Worldwide Holdings and Best Western International.

3.43 The hotel market in Poland is operated by 15 international and 26 Polish hotel chains with many recognizable brands. Chain hotels are developing mainly in large polish cities. The largest share of hotel rooms provided by chain operators can be observed in Warsaw (80%), Katowice (72%) and Łódź (69%).

Nonetheless, the hotel market in Poland is still dominated mainly by the private operators and the market structure has remained fairly stable for the last few years. According to the data compiled by Knight Frank, the market share of chain hotels accounted for nearly 12% at the end of Q4 2015.
On the other hand, the market share of chain hotel rooms accounted for over 35% in Poland what confirms that chain hotels are usually large facilities with large number of rooms, mainly due to the higher profitability.

Table 8 Number of chain and private hotels in Poland (Q4 2015)

Categorisation	Number of chain hotels	Number of private hotels
1*	14	177
2*	41	626
3*	124	1172
4*	101	251
5*	33	29

Source: Knight Frank

3.44 International hotel chains with the largest portfolio of facilities operating in the Polish market are the following: Accor, Best Western and Louvre Hotels Group. The largest domestic hotel chains are WAM, Gromada, Qubus and Diament (after the acquisition of hotel facilities formerly belonging to Style hotels Group).

3.45 Taking into account changes in the market, new perspectives and changing needs of the hotel guests, investors are trying to meet the demands of the industry market.

Therefore, the development of new hotel brands is observed in the Polish market, including brands such as Alto by Qubus, Motel One, planned VIB by Best Western or

already mentioned expansion of Marriott International chain.

3.46 The newest hotel chain which plans to enter the Polish hotel market is Choice Hotels with brands Clarion, Comfort Inn and Quality.

New openings

3.47 In 2015 there were a few significant hotel openings in Poland which confirms that the hotel industry is growing. The table below presents the most important hotels opened in 2015.

	Name	Location	Number of rooms	Opening date
	Double Tree by Hilton	Wrocław	189	Q3 2016
5*	Courtyard by Marriott	Gdynia	201	Q2 2015
	SPA Dr Irena Eris	Polanica Zdrój	85	Q1 2015
	Mercure Kraków Stare Miasto	Kraków	200	Q4 2016
4*	Focus Hotel Premium Gdańsk	Gdańsk	116	Q2 2016
	Holiday Inn	Dąbrowa Górnicza	160	Q2 2016
	DoubleTree by Hilton Kraków	Kraków	232	Q4 2015
	Natura Mazur Resort & Conference	Warchały	93	Q4 2015
	Hotel Aubrecht Country Spa Resort	Szczytno	29	Q3 2015
	Hotel Alhambra	Lądek Zdrój	26	Q3 2015
	Best Western Plus Q	Kraków	154	Q2 2015
	Best Western Plus Brzeg Centrum	Brzeg	60	Q2 2015
	Żywiecki Medical SPA & Resort	Przyłęków	30	Q2 2015
	Mercure Bydgoszcz Sepia	Bydgoszcz	90	Q1 2015
	Puro	Gdańsk	93	Q1 2015
3*	Best Western (Podklasztorze)	Sulejów	60	2016
	Campanile	Nowy Targ	76	2016
	Ibis Styles	Siedlce	101	Q2 2016
	Ibis Styles	Nowy Sącz	60	Q2 2016
	Ibis Styles	Gniezno	70	Q2 2016
	Accor/Orbis	Białystok	130	Q2 2016
	Jakuszyce Sport & Spa	Szklarska Poręba	37	Q4 2015
	Q Hotel	Kraków	89	Q2 2015
	Hampton by Hilton	Kraków	161	Q2 2015
	Trzy Wyspy	Świnoujście	155	Q2 2015
	Best Western Petropol	Płock	83	Q1 2015
	B&B Hotel Katowice Centrum	Katowiece	105	Q3 2016
	B&B Hotel Łódź Centrum	Łódź	149	Q3 2016
2*	Ibis Poznań Północ	Poznań (Suchy Las)	77	Q1 2016

Hotels under construction

3.48 The table below presents the hotel investments carried out in Poland.

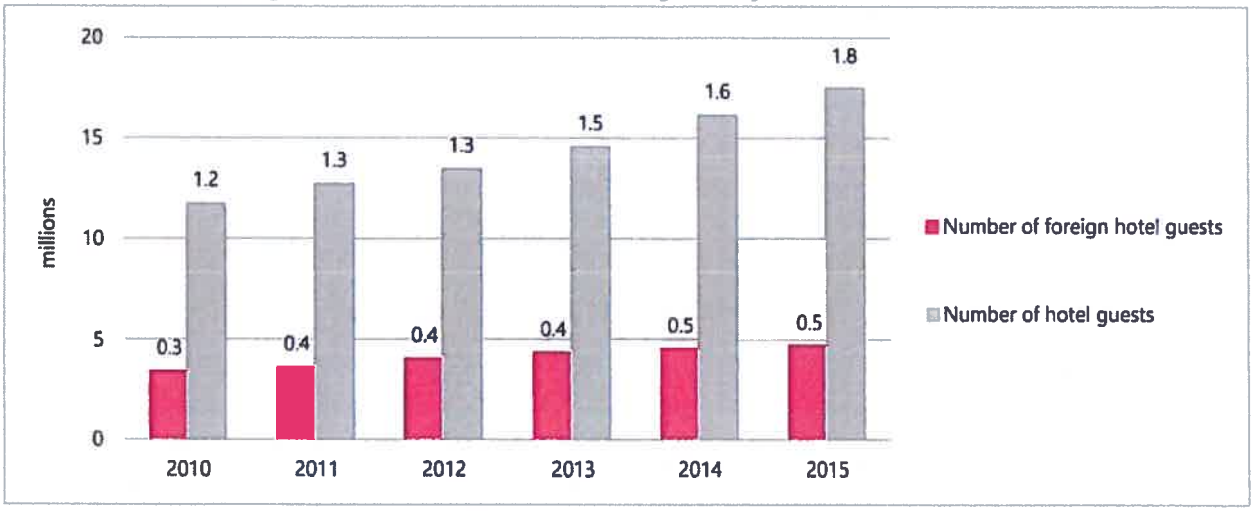
Table 10 Planned hotels

City	Chain	Brand	Number of rooms	Completion date
Gdańsk	Accor/Orbis	Ibis Budget	160	2017
Gdańsk	Accor/Orbis	Ibis	120	2017
Gdańsk	Hilton Hotels & Resorts	Hampton by Hilton Old Town	159	2017
Gdańsk	IBB Hotel Collection	IBB Długi Targ Hotel	88	2017
Grudziądz	Accor/Orbis	Ibis Styles	82	2016
Jelenia Góra	Hilton Hotels & Resorts	Hamton by Hilton	118	2016
Katowice	Best Western	Best Western Browar Mariacki	46	2016
Kraków	Gromada	Gromada	220	2016
Kraków	Accor/Orbis	Ibis Styles	70	2017
Kraków	Puro Hotel	Hotel Puro - Kazimierz	n/a	2017
Łódź	Puro Hotel	Puro Hotel Łódź	b/d	2018
Łódź	Hilton Hotels & Resorts	Hamton by Hilton	200	2018
Poznań	De Silva	De Silva	60	2016
Świnoujście	Rezidor	Radisson Blue Baltic Park Molo	340	2017
Szczecin	Hilton Hotels & Resorts	Hilton Garden Inn	n/a	investment halted
Warszawa	Raffles Hotels & Resorts	Raffles	103	2018
Warszawa	Mariott Hotels & Resorts	Renaissance by Marriott	225	2017
Warszawa	Mariott Hotels & Resorts	MOXY	141	2017
Warszawa	Puro Hotel	Puro Warszawa	n/a	2018
Warszawa	Sheraton	Four Points	192	2017
Warszawa	Holiday Inn	Holiday Inn Warszawa	n/a	2018
Wrocław	Hotel Rialto	Hotel Rialto	120	2017

Demand

3.49 Over the last five years demand for hotel facilities and the number of hotel guests increased by 49% (2010-2016). The data constitutes an indicator of rapid development of the industry in Poland which is influenced by numerous international events having taken place in Poland in recent years as well as those planned for the upcoming years.

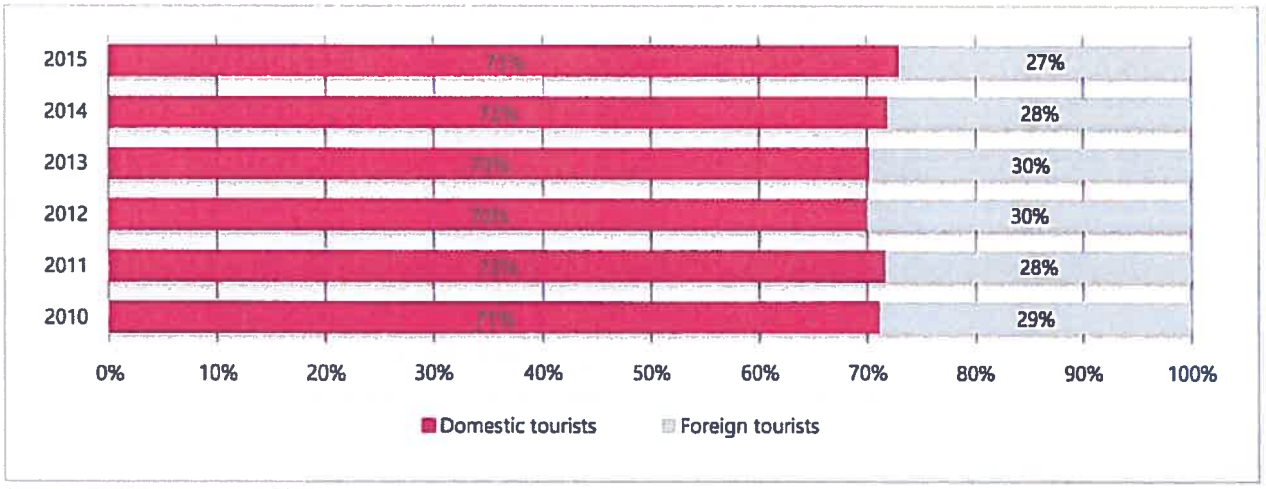
Graph 9 Number of hotel guests in total and the number of foreign hotel guests in Poland



Source: Central Statistical Office

3.50 According to the Central Statistical Office, the origins of the hotel guests did not change substantially in the last five years and the majority of the guests were domestic tourists (on average 71.5% of all visitors). The highest rate of foreign tourists in Polish hotels has been stated in 2012, when Poland was the co-organizer of the European Football Championship EURO 2012.

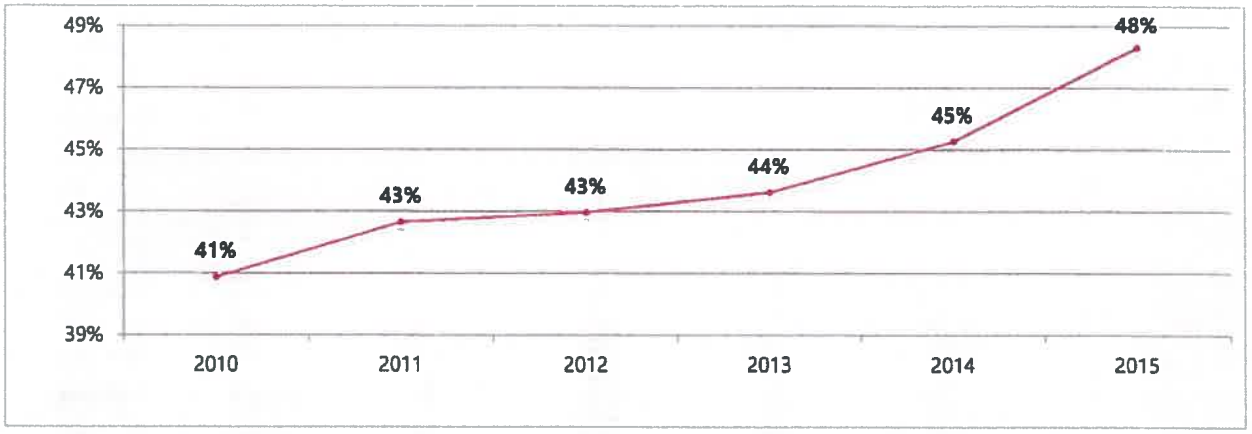
Graph 10 Hotel guests structure in Poland



Source: Central Statistical Office

3.51 One of the major indicators of performance in the hotel industry is occupancy rate. In Poland, the average ratio has increased by nearly 3 pp last year which gives the positive outlook on the market and constitutes an incentive for hotel investors and effects into their profits.

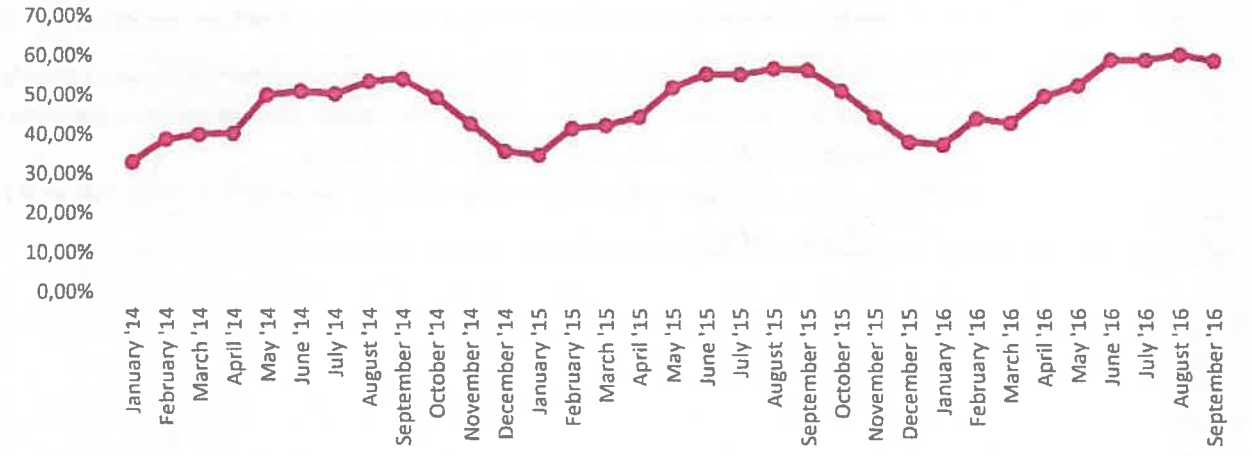
Graph 11. Annual hotel occupancy rate in Poland



Source: Central Statistical Office

3.52 The graph below shows hotel occupancy rate in Poland, collected by months in 2014 and 2015. In general, there is a division into high and low season, but differences in the activity on the Polish hospitality market are slight. Holiday period, from June till September are considered as a high season and winter months (December-February) as low season. On the other hand, seasonality ratio strictly depends on the character of the city, number of organised events, climate and weather forecasts.

Graph 12. Seasonality on the Polish hospitality market by months (January 2014 – September 2016)



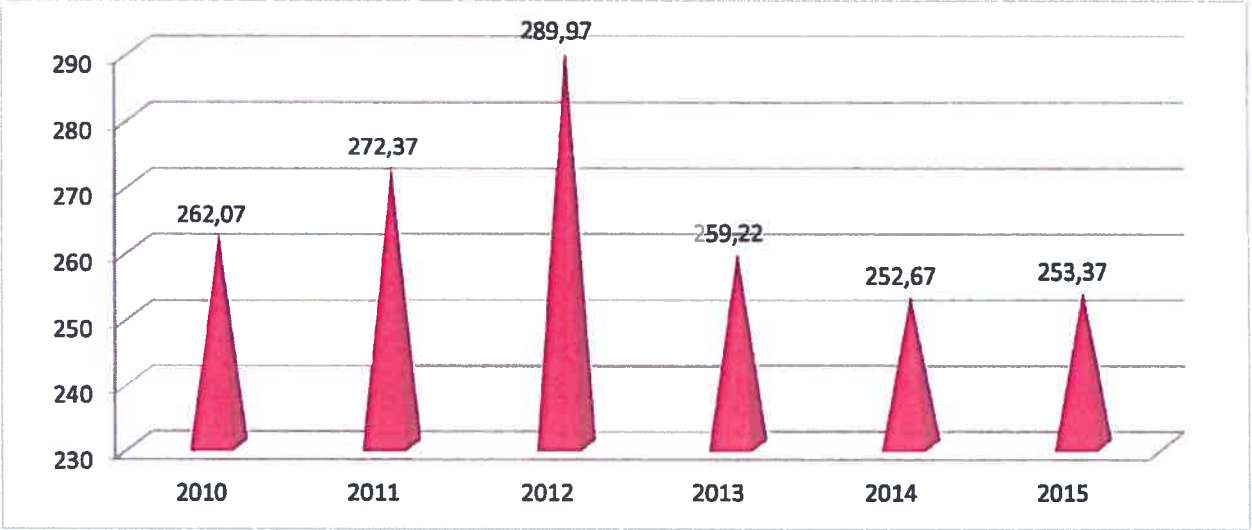
Source: Central Statistical Office

Results of hotels in Poland

3.53 The results achieved by hotels in Poland are relatively low in comparison to the results of hotels in other European countries, which is mainly due to low prices. Occupancy rate in Polish hotels does not differ significantly from the results achieved by hotels in other countries.

The graph below shows average daily prices (ADR) obtained by the hotels in Poland in 2010-2015.

Graph 13 Average daily prices (ADR) obtained by hotels in Poland in years 2010-2015



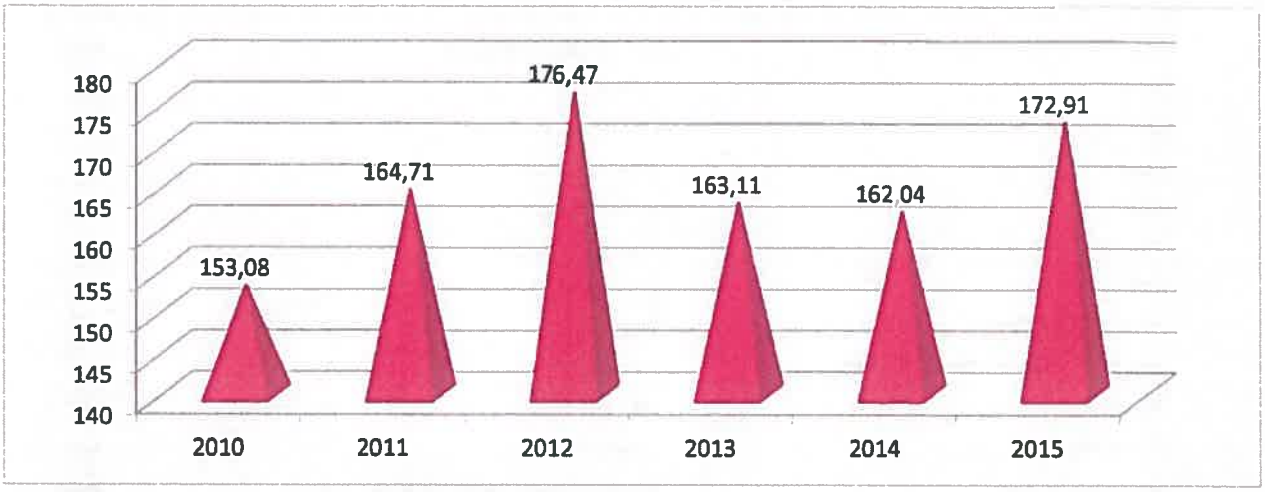
Source: Knight Frank based on STR Global 2015

3.54 The average price per room was rising steadily until 2012 when it reached its highest level of nearly PLN 290 per night. Since 2013 the prices have dropped significantly and in 2015 they are on the level lower than in 2010. This trend is most likely caused by the fierce competition between operators. As the main objective of the hotel sector is to sustain high occupancy rate, the prices are reduced to attract the visitors.

Additional competition is constituted by other forms of temporary accommodation such as apart hotels, apartments for rent or hostels. The market for these services is developing quickly and their popularity is on the rise.

3.55 Revenue per room achieved by Polish hotels in years 2010-2015 in PLN in shown on the graph below.

Graph 14: Revenue per room achieved by Polish hotels in years 2010-2015 (PLN)



Source: Knight Frank based on STR Global 2015

Hospitality Market in Warsaw

Supply

3.56 Based on the data from the Central Register of Hotel Facilities in Warsaw there are 94 officially categorized 1-5 star hotel buildings including 90 hotels, 2 camping, 1 motel and 1 youth hostel.

Standard	Number of hotels	Number of rooms	% of hotel rooms supply	Number of beds	% of hotel beds supply
1*	6	762	6%	1,644	7%
2*	15	1,221	9%	2,438	10%
3*	36	3,908	29%	6,236	26%
4*	20	4,566	34%	8,656	36%
5*	13	2,940	22%	5,038	21%
Total	**90**	**13,397**	**100%**	**24,012**	**100%**

3.57 Hotels which offer 100 and more rooms.

Table 12. Hotels in Warsaw with 100 and more rooms

Name	Location	Standard	Number of rooms	Number of beds
Aramis	Mangalia 3B	1*	231	552
Premiere Classe	Towarowa 2	1*	126	252
IBIS Budget Reduta	Bitwy Warszawskiej 1920 r. 16a	1*	163	336
IBIS Budget Warszawa Centrum	Zagórna 1	1*	176	394
Ibis Ostrobramska	Ostrobramska 36	2*	137	274
B&B Hotel	193 Krakowska Ave.	2*	154	308

Name	Location	Standard	Number of rooms	Number of beds
Hit	Ks. I. Kłopotowskiego 33	2*	100	190
Atos	Mangalia 1	2*	230	539
IBIS Centrum	165 Solidarności Ave.	2*	189	378
Boss	Żwanowiecka20	3*	142	230
MDM	pl. Konstytucji 1	3*	108	185
Metropol	Marszałkowska 99A	3*	188	248
Felix	Omulewska 24	3*	227	363
Hampton by Hilton	Wspólna 72	3*	300	483
Holiday Inn Express Warsaw Airport	Poleczki 31	3*	124	248
Portos	Mangalia 3A	3*	231	404
Campanile	Towarowa 2	3*	100	100
Gromada Centrum	Powstańców Warszawy 2 Square	3*	235	439
Hampton by Hilton Warsaw Airport	17-ego Stycznia 39 F	3*	116	230
IBIS Warszawa Reduta	Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 16	3*	170	210
IBIS Warszawa Stare Miasto	Muranowska 2	3*	333	333
Hyatt Regency	Belwederska 23	3*	250	467
Mercure Warszawa Airport	266 Krakowska 266 Ave.	3*	117	194
Partner	Marywilska 16	3*	104	166
Puławska Residence	Puławska 361	3*	197	324
Sound Garden Hotel	Żwirki i Wigury 18	3*	206	237
Airport Hotel Okęcie	17-ego Stycznia 24	4*	180	350
Novoetl Okęcie Airport	1-go Sierpnia 1	4*	278	556
Novotel Warszawa Centrum	Marszałkowska 94/98	4*	742	1434
Airport Hotel Okecie (new part)	17-tego Stycznia 24	4*	116	221
Courtyard by Marriott Warsaw International Airport	Żwirki i Wigury 1	4*	236	472
Doubletree bu Hilton Hotel & Conference Warszawa	Skalnicowa 21	4*	359	722
Hilton Warszaw Hotel & Convention Center	Grzybowska 63	4*	314	628
Jan III Sobieski	pl A. Zawiszy 1	4*	427	794
Golden Tulip Warsaw Center	Towarowa 2	4*	143	286
Polonia Palace	45 Aleje Jerozolimskie St.	4*	206	292
JM Apart Hotel	Grzybowska 45	4*	177	356
Mercure Grand	Krucza 28	4*	299	509
Mercure Warszawa Centrum	Złota 48/54	4*	338	653
Warsaw Plaza Hotel	Łączyny 5	4*	146	292
Bristol	Krakowskie Przedmieście 42/44	5*	206	412
Intercontinental	Emilii Plater 49	5*	404	803
Marriott	65/79 Aleje Jerozolimskie St.	5*	523	1046
Radisson Blu Centrum	Grzybowska 24	5*	311	524

Name	Location	Standard	Number of rooms	Number of beds
Regent Warsaw Hotel	Belwederska 23	5*	246	314
Sheraton Warsaw Hotel & Towers	B. Prusa 2	5*	350	521
Sofitel Victoria	Królewska 11	5*	341	524
The Westin Warsaw	21 Jana Pawła II Ave.	5*	361	515

New supply 3.58 1 hotel was completed in Warsaw in the last six months.

Przystań Wiślana ****

Address: Warsaw, 6 Wioślarska St.

Investor/developer: Warszawskie Towarzystwo Wioślarskie

Date of commencement: 4Q 2014

Date of completion: 3Q 2016

7-storey building of Warszawskie Towarzystwo Wioślarskie will include: boathouses, swimming pool, ergometers, SPA, gym, coaches' room. 4-star hotel will have 200 beds, conference rooms and fitness. There will be also kayak harbor.

Source: Kompas Inwestycji

Hotels under construction 3.59 In Warsaw there are 8 hotels under construction.

Hotel **** Krakowska Residence

Address: Warsaw, Geologiczna, Łopuszańska, Krakowska St.

Investor/developer: Arche Sp. z o.o.

Date of commencement: 3Q 2016

Date of completion: 2Q 2018

Subject of investment is a multifunctional building including 4-star hotel, office and retail parts with underground car park situated near Geologiczna, Łopuszańska, Krakowska Street. Construction works was started.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel Europejski

Address: Warsaw, 13 Krakowskie Przedmieście St.

Investor/developer: Hotel Europejski Sp. z o.o.

Date of commencement: 1Q 2014

Date of completion: 3Q 2017

Investment involves rebuilding of existing Hotel Europejski. In new building there will be 100 rooms and boutiques on the ground floor. Building will be extended by 2 floors. The top two floors will be adapted for A class offices with a total area of 6,500 sq m. Hotel will be operated by Raffles hotels & Resorts (Accor), which will make hotel the first true luxury hotel in country.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel Marriott Renaissance*****

Address: Warsaw, 1 Żwirki i Wigury St.

Investor/developer: Państwowe Porty Lotnicze

Date of commencement: 4Q 2011

Date of completion: 2Q 2017

New hotel will be built in front of the new part of Terminal A. Building will consist of hotel part and conference – banquet part. In hotel part there will be: fitness with swimming pool, administration offices. In lower, 2-storey part there will be: conference – banquet part with ballroom and two sections of the conference rooms, restaurant. Both parts will be linked on the ground floor with hall and foyer. Hotel will be opened in September 2016.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel Poloneza St.

Address: Warsaw, Poloneza St.

Investor/developer: Arche Sp. z o.o.

Date of commencement: 2Q 2016

Date of completion: 4Q 2017

Hotel with 140 rooms will be built in the vicinity of residential buildings.

Source: Kompas Inwestycji

Holiday Inn Warsaw

Address: Warsaw, Twarda St.

Investor/developer: UBM Polska Sp. z o.o., Union Investment TFI S.A.

Date of commencement: 3Q 2016

Date of completion: 3Q 2018

3 or 4-star economic -class hotel. There will be retail – services part on the ground floor.

Source: Kompas Inwestycji

Hampton by Hilton

Address: Warsaw, Postępu St.

Investor/developer: Sun Investment Rafał Kwiatkowski

Date of commencement: 4Q 2016

Date of completion: 4Q 2018

Hotel with 163 rooms, service part and underground car park.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel Four Points by Sheraton Warsaw Mokotów

Address: Warsaw, 7 Suwak St.

Investor/developer: Mokotów Business & Airport Sp. z o.o.

Date of commencement: 3Q 2016

Date of completion: 4Q 2017

Subject of investment is Four Points by Sheraton Warsaw Mokotów with 192 rooms, 2 restaurants, fitness and conference center.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel Puro

Address: Warsaw, 5/7/9 Widok St.

Investor/developer: Genfer Hotels Sp. z o.o.

Date of commencement: 3Q 2016

Date of completion: 4Q 2018

Subject of investment is Puro Hotel with 93 rooms.

Source: Kompas Inwestycji

Planned investments

3.60 We have identified 16 planned hotel investments in Warsaw.

Centrum Praskie Koneser –Moxy (building B)

Address: Warsaw, Ząbkowska St.

Investor/developer: Liebrecht & Wood Polska Sp. z o.o.

Date of commencement: 4Q 2016

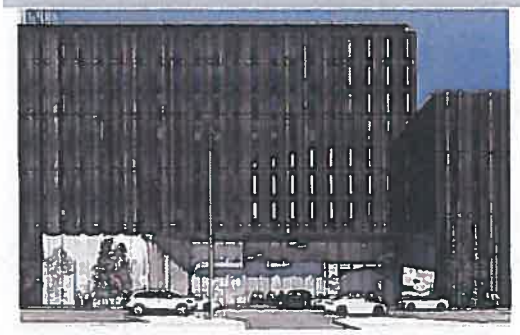
Date of completion: 4Q 2017

Usable area: 5,447 sq m

The planned investment includes a 6-storey (1 – underground, 5 – overground) hotel – Moxy with 141 rooms. Moxy is brand of the Marriot International chain, which is aimed at a younger customers generation.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel ****



Address: Warsaw, 54 Żelazna St.

Investor/developer: Reformer Development Sp. z o.o.

Date of commencement: 4Q 2016

Date of completion: 4Q 2018

4-star hotel with 200 rooms. Investment halted.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel 52

Address: Warsaw, 21 Prądzyńskiego St.

Investor/developer: Adept Investment Sp. z o.o.

Date of commencement: 1Q 2017

Date of completion: 4Q 2018

Hotel will be built on the plot of land in front of EXPO XXI Centre. 7-storey building with 468 rooms and underground car park for 100 cars. On the ground floor there will be: reception, lounge area, bar, conference rooms and offices necessary to operate the hotel, restaurant and kitchen.

Source: Kompas Inwestycji

Mid-range hotel Puławska St.

Address: Warsaw, Puławska St.

Investor/developer: Totalizator Sportowy Sp. z o.o.

Date of commencement: 4Q 2020

Date of completion: 4Q 2022

Mid-range hotel will be built as a part of spatial development project of Horse Racing Track "Służewiec". The hotel will be designed for the fans of horse racing.

Source: Kompas Inwestycji

Upper-class hotel Puławska St.

Address: Warsaw, Puławska St.

Investor/developer: Totalizator Sportowy Sp. z o.o.

Date of commencement: 4Q 2020

Date of completion: 4Q 2022

Upper - class hotel will be built as a part of spatial development project of Horse Racing Track "Służewiec". The hotel will be designed for the fans of horse racing.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel Rialto*****

Address: Warsaw, 73 Wilcza St.

Investor/developer: Hotel Rialto Sp. z o.o.

Date of commencement: 3Q 2017

Date of completion: 4Q 2018

Expansion of the existing hotel. New part will be built on the neighboring plot of land.

Source: Kompas Inwestycji

Fort Chrzanów

Address: Warsaw, Kopalniana St.

Investor/developer: Mak Dom Sp. z o.o.

Date of commencement: 2Q 2017

Date of completion: 1Q 2021

Hotel – conference complex will be built on plot of land with total area 11,5 ha. There are historical buildings on the property.

Source: Kompas Inwestycji

MCC Mazurkas Conference Center & Hotel

Address: Warsaw

Investor/developer: MCC Mazurkas Conference Centre & Hotel Sp. z o. o.

Date of commencement: 1Q 2019

Date of completion: 4Q 2020

Hotel with big multifunctional room and conference center. Investor is looking for plots of land.

Source: Kompas Inwestycji

Pałac Branickich

Address: Warsaw, 8 Miodowa St.

Investor/developer: Budizol Sp. z o.o. S.K.A.

Date of commencement: 1Q 2018

Date of completion: 4Q 2020

Subject of investment is reconstruction of Pałac Szaniawskich and adaptation of the building for commercial building – hotel. Property with the building. It is entered in the register of monuments. Investment is stopped.

Source. Kompas Inwestycji

Port Praski

Address: Warsaw, Józefa Sierakowskiego St.

Investor/developer: Port Praski Sp. z o.o.

Date of commencement: 3Q 2017

Date of completion: 4Q 2019

6-storey new hotel building will be built next to the nineteenth century tenement house Mintera, which is an integral part of hotel project. The hotel will have 118 rooms. The project is consulted with the conservator.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel – services – residential complex

Address: Warsaw, Kępa Tarchomińska St.

Investor/developer: Zakład Produkcyjno Handlowy i Budowlany Fabryka Domów Eugeniusz Kurpiewski

Date of commencement: 4Q 2016

Date of completion: 4Q 2018

Investment will consist of 4 buildings designed for hotel, services and residences.

Source: Kompas Inwestycji

IBB Hotel Collection

Address: Warsaw

Investor/developer: Von Der Heyden Development Sp. z o.o.

Date of commencement: 4Q 2018

Date of completion: 4Q 2020

Hotel with 200 room located in Warsaw Centre.

Source: Kompas Inwestycji

Moxy and Residence by Marriott

Address: Warsaw, Wilanowska Ave.

Investor/developer: PHN

Date of commencement: n/a

Date of completion: 1Q 2018

The dual-branded hotel will have a total of 300 rooms.

Source: Hotel Professionals

Hotel **

Address: Warsaw, Geologiczna, Łopuszańska St.

Investor/developer: Arche Sp. z o.o.

Date of commencement: 4Q 2016

Date of completion: 2Q 2018

Planned investment will consist of: services (hotel), office and retail space with an underground garage, driveways and reconstruction of technical infrastructure, road system and land development.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel **

Address: Warsaw, Pileckiego St.

Investor/developer: J.W. Construction Holding S.A.

Date of commencement: 2Q 2017

Date of completion: 4Q 2018

Hotel with underground car park.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel **

Address: Warsaw, Pileckiego St.

Investor/developer: J.W. Construction Holding S.A.

Date of commencement: 2Q 2017

Date of completion: 4Q 2018

Hotel with underground car park.

Demand

3.61 The analysis of demand for tourist services and the use of tourist facilities in Warsaw was prepared on the basis of Estimate of tourist traffic in Warsaw in 2015 report.

Overview

3.62 In 2015 the demand for room-nights in the business and small conference segments in Warsaw was strong. As 2014, the year 2015 was record breaking.

Occupancies rate in 5-star hotels was registered at 79.8%. ADRs in that sector grew by 4% compared to 2014 and was reported at the level of approximately EUR 98. RevPAR level increased by 5%.

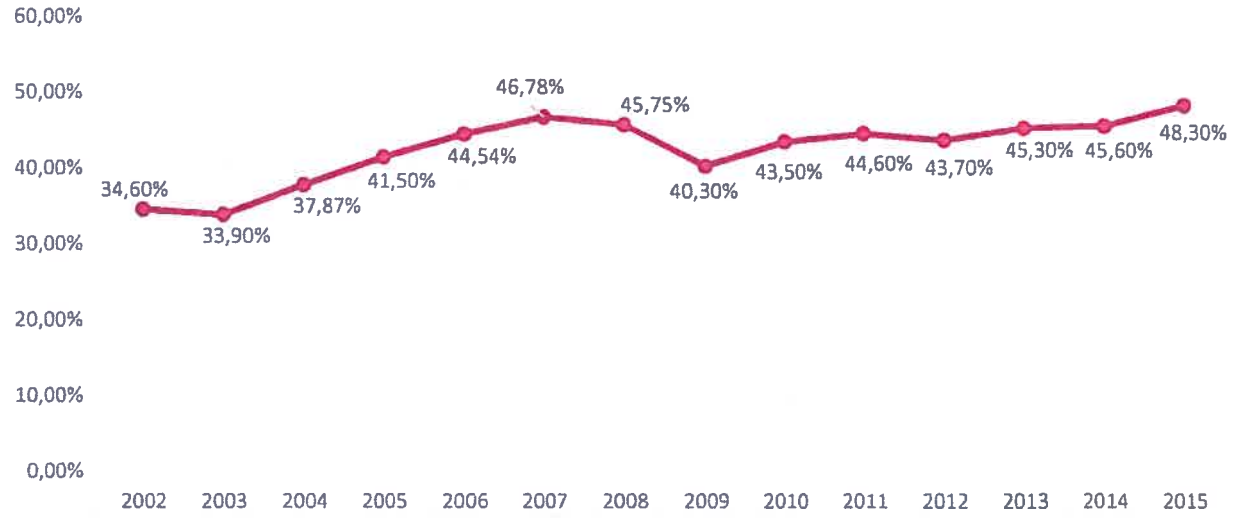
The 4-star hotels achieved ADRs at the level of EUR 76.50 and occupancies rate at 84.5%.

The 3-star hotels showed occupancies rate at 77.5% and ADRs of EUR 49.50 in 2015.

3.63 Demand for hotel services in the Mazowieckie Voivodeship was growing in last year's.

According to CSO data, the occupation of hotel facilities in the Mazowieckie Voivodeship in cities increased from 45.60% in 2014 to 48.30% in 2015.

Graph 15 The use of beds in hotels in cities in the Mazowieckie voivodship



Source. CSO

Structure 3.64 Based on the Estimate of tourist traffic in Warsaw in 2015 report less than 2/3 of the visitors were domestic tourists and more then 1/3 were foreign visitors.

Graph 16. Number of domestic and foreign tourists in 2014 and 2015 (in the thousands)

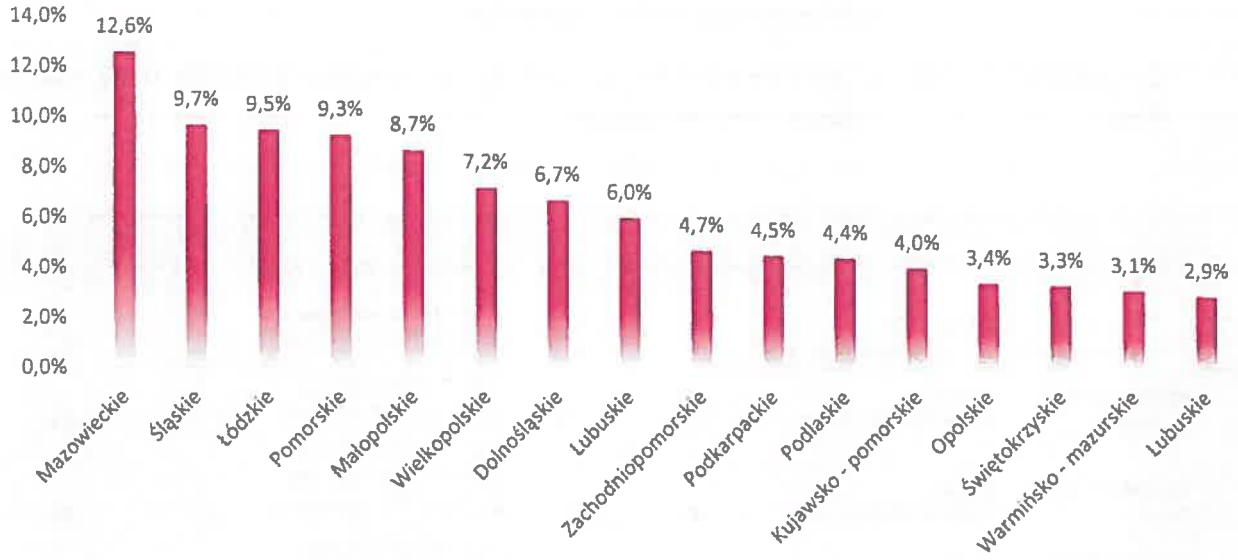
Source: Estimate of tourist traffic in Warsaw in 2015 report

3.65 In case of domestic tourists the most people come from voivodships: mazowieckie (12.6%), śląskie (9.7%) and łódzkie (9.5%).

Least of tourists come from the following voivodships: lubuskie (2.9%), warmińsko –

mazurskie (3.1%) and świętokrzyskie (3.3%).

Graph 17: The structure of tourists and visitors by voivodships



Source: Estimate of tourist traffic in Warsaw in 2015 report

3.66 The vast majority of foreign tourists come from Germany - 20% and Great Britain 14%. Least tourists come from Ireland (2%) and Sweden (2%).

Graph 18: The structure of foreign tourists and visitors by counties

Source: Estimate of tourist traffic in Warsaw in 2015 report

Forecast

3.67 Warsaw's leisure and cultural segment should continue to grow. Two Warsaw's museums – Museum of the history of polish Jews and Uprising Museum – had a record number of visitors. National Stadium hosted over 500 events, concerts, exhibits and international spectacles.

Competitive Hotels

3.68 We have identified five hotels which offer more than 100 rooms. These buildings are presented in the table below.

Name	Location	Standard	Number of rooms	Room prices	Number of conference rooms	Booking.com rating
Polonia Palace Hotel	Warsaw, 45 Aleje Jerozolimskie St.	4*	206	single: PLN 260-800 /day, double: PLN 270-1,050 /day,	9	9.2
Hotel Golden Tulip City Center	Warsaw, 2 Towarowa St.	4*	143	single: PLN 160-580 /day, double: PLN 160-600 /day,	8	7.9
Novotel Warsaw Center	Warsaw, 94/98 Marszałkowska St.	4*	742	single: PLN 200-450 /day, double: PLN 200-500 /day, apartment: PLN 340-600 /day	16	8.5
Mercure Warsaw Grand	Warsaw, 28 Krusza St.	4*	299	single: PLN 200-650/day, double: PLN 230-710/day,	7	8.8
Mercure Warsaw Center	Warsaw, 48/54 Złota St.	4*	338	single: PLN 200-580 /day, double: PLN 200-580 /day, apartment: PLN 640-730 /day	5	8.9
JM Hotel	Warsaw, 45 Grzybowska St.	4*	186	single: PLN 260-950 /day, double: PLN 260-950 /day,	13	8.1
Raddison Blu Sobieski	Warsaw, 1 Artura Zawiszy Sq.	4*	434	single: PLN 210-78 /day, double: PLN 270-780 /day,	18	8.2
Hilton Warsaw	Warsaw, 63 Grzybowska St.	4*	314	single: PLN 300-1,000 /day, double: PLN 300-1,000 /day, apartment: PLN 900 - 8,000/day	9	8.8
Marriott Warsaw	Warsaw, 65/79 Jerozolimskie Aleje St.	5*	523	single: PLN 350-830 /day, double: PLN 350-1,030 /day, apartment: PLN 600-4,320 / day	6	8.7
Regent Warsaw Hotel	Warsaw, 23 Belwederska St	5*	246	single: PLN 250-1,200 /day, double: PLN 280-1,200 /day, apartment: PLN 1,000 – 1,700 /day	13	8.8
Raddison Blu Center	Warsaw, 24 Grzybowska St.	5*	311	single: PLN 350-800 /day, double: PLN 350-980 /day, apartment: PLN 990-4,320 / day	8	8.5
Hotel Bristol	Warsaw, 42/44 Krakowskie Przedmieście St.	5*	206	single: PLN 580-1,400 /day, double: PLN 580-1,500 /day, apartment: PLN 1,300-7,500 / day	8	9.2

Name	Location	Standard	Number of rooms	Room prices	Number of conference rooms	Booking.com rating
The Westin Warsaw	Warsaw, 21 Jana Pawła II Ave.	5*	361	single: PLN 320-910 /day, double: PLN 320-940 /day, apartment: PLN 700-2,000 /day	10	8.9
Sofitel Warsaw Victoria	Warsaw, 11 Królewska St.	5*	343	single: PLN 350-710 /day, double: PLN 350-740 /day, apartment: PLN 500 – 8,000 / day	15	9.1
Sheraton Warsaw Hotel	Warsaw, 2Bolesława Prusa St.	5*	350	single: PLN 320-1,000 /day, double: PLN 320-1,000 /day, apartment: PLN 570-3,200 /day	12	8.7
InterContinental Warsaw	Warsaw, 49 Emilii Plater St.	5*	414	single: PLN 550-1,160 /day, double: PLN 550-1,160 /day, apartment: PLN 1,140-1,440 /day	17	9.2

Hotel Polonia Palace ****

Address: Warsaw, 45 Aleje Jerozolimskie St.

Number of rooms: 206

Status: completed

Room prices:
single: PLN 260-800 /day,
double: PLN 270-1,050 /day,

Number of conference rooms: 9

4-star hotel located in core city center opposite Palace of Culture and Science (Pałac Kultury i Nauki). There are restaurant Strauss and Bojangles bar located on the ground floor. Fittnes club and sauna services are free for guests. Guests can also use massages, as well as laundry and ironing services.

Source: http://www.poloniapalace.com

Hotel Golden Tulip City Center ****

Address: Warsaw, 2 Towarowa St.

Number of rooms: 143

Status: completed

Room prices:
single: PLN 160-580 /day,
double: PLN 160-600 /day,

Number of conference rooms: 8

4-star hotel located approximately 2 km away from core city center. There is restauracja "Branche" in hotel. Guests can also use sauna and fitness center services for free. Reception can also help to organize transport as well as laundry and ironing services

Source: http://www.goldentulipwarsawcentre.com

Novotel Warsaw Center ****

Address: Warsaw, 94/98 Marszałkowska St.

Number of rooms: 742

Status: completed

Room prices:
single: PLN 200-450 /day,
double: PLN 200-500 /day,
apartment: PLN 340-600 /day

Number of conference rooms: 16

4-star hotel located in core city center opposite Palace of Culture and Science (Pałac Kultury i Nauki). There is restaurant and bar NOVO2 and wellness center with sauna and fitness center on the last floor.

Source: http://www.accorhotels.com

Mercure Warsaw Grand ****

Address: Warsaw, 28 Krucza St.

Number of rooms: 299

Status: completed

Room prices:
single: PLN 200-650/day,
double: PLN 230-710/day,

Number of conference rooms: 7

Hotel located about 1 km from city center. There is restaurant bresserie and winery Winestone. Guests can use sauna and fitness club services. The hotel provides babysitting and laundry services.

Source: http://www.mercure.com/pl

Mercure Warsaw Center ****

Address: Warsaw, 48/54 Złota St.

Number of rooms: 338

Status: completed

Room prices:
single: PLN 200-580 /day,
double: PLN 200-580 /day,
apartment: PLN 640-730 /day

Number of conference rooms: 5

Hotel located about 1 km from city center. There is restaurant brasserie and winery Winestone. Guests can use sauna and fitness club services.

Source: http://www.mercure.com/pl

JM Hotel ****

Address: Warsaw, 45 Grzybowska St.

Number of rooms: 186

Status: completed

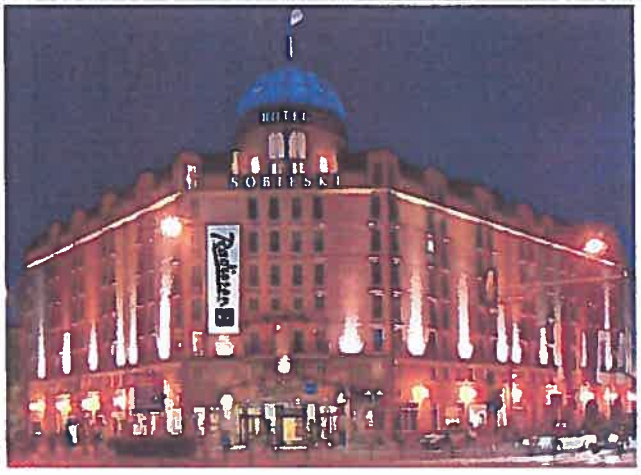
Room prices:
single: PLN 260-950 /day,
double: PLN 260-950 /day,

Number of conference rooms: 13

4-star hotel located 1.5 km from core city center. There is Astoria restaurant and lobby bar. Nest to the building there is bicycle rental and parking (extra charge).

Source: http://www.jmhotels.pl

Raddison Blu Sobieski ****



Address: Warsaw, 1 Artura Zawiszy St.

Number of rooms: 434

Status: completed

Room prices:
single: PLN 210-780 /day,
double: PLN 270-780 /day,

Number of conference rooms: 18

Hotel located about 1.6 km form core city center. In building there are 2 restaurants: Marysieńka and Trylogia. Guests can use new SPA& Wellness center with gym and steam sauna, there is also possibility to take advantage of a personal trainer. Assistance in purchasing tickets and tour planning.

Source: www.radissonblu.com

Hilton Warsaw Hotel ****

Address: Warsaw, 63 Grzybowska St.

Number of rooms: 314

Status: completed

Room prices:
single: PLN 300-1,000 /day,
double: PLN 300-1,000 /day,
apartment: PLN 900 -8,000/day

Number of conference rooms: 9

Hotel located 2 km from core city center. Addmition to the Executive Lounge. There are Pistaccio Lobby Bar & Lounge and Meza Restaurant, Piazza Lounge & Grill with terrace, café Illy and Casino. In building are located fitness club - Holmes Place Premium Club & Spa and 25-metar swimming pool. There is also business center.

Marriott Warsaw*****

Address: Warsaw, 65/79 Aleje Jerozolimskie St.

Number of rooms: 523

Status: completed

Room prices:
single: PLN 350-830 /day,
double: PLN 350-1,030 /day,
apartment: PLN 600-4,320 / day

Number of conference rooms: 6

Hotel located in core city center opposite Central Railway Station. There are located restaurants and bars: Lilla Wened,a Lobby Bar, Parmizzano's Restaurant, Chempions Sports Bar Restaurant and Panorama Sky Bar. Hotel offers fitness club, jacuzzi, sauna, swimming pool and SPA FOR YOU dla Holmes Place at -1 floor.

Source: http://www.warsawmarriott.pl

Regent Warsaw Hotel *****

Address: Warsaw, 23 Belwederska St.

Number of rooms: 246

Status: completed

Room prices:
single: PLN 250-1,200 /day,
double: PLN 280-1,200 /day,
apartment: PLN 1,000 – 1,700 /day
Number of conference rooms: 13

Hotel located 3.5 km from core city center. There are Italian restaurant Venti – tre, Łazienki Lounge with glass ceiling, Holmes Place Premium Clube with gym, fitness room, swimming pool, sauna and jacuzzi.

Source: http://www.regent-warsaw.com

Radisson Blu Center Hotel *****

Address: Warsaw, 24 Grzybowska St.

Number of rooms: 311

Status: completed

Room prices:
single: PLN 350-800 /day,
double: PLN 350-980 /day,
apartment: PLN 990-4,320 / day
Number of conference rooms: 8

5-star hotel located 1 km from core city center. Hotel offers SPA & Wellness with sauna, swimming pool, gym, massage. There are Ogrodowa restaurant and bar in lobby.

Source: https://www.radissonblu.com

Bristol Hotel *****

Address: Warsaw, 42/44 Krakowskie Przedmieście St.

Number of rooms: 206

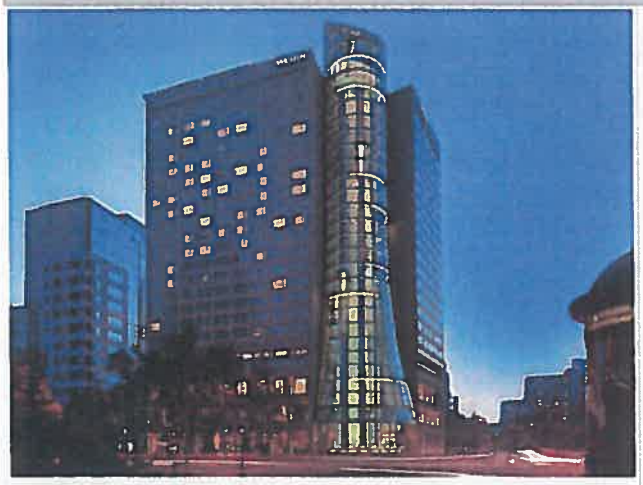
Status: completed

Room prices:
single: PLN 580-1,400 /day,
double: PLN 580-1,500 /day,
apartment: PLN 1,300-7,500 / day
Number of conference rooms: 8

5-star hotel located 1.7 km from core city center. Hotel offers swimming pool, sauna, steam room. There are Marconi Restaurant, Bristol Café.

Source: http://www.hotelbristolwarsaw.pl/

The Westin Warsaw *****



Address: Warsaw, 21 Jana Pawła II Ave.

Number of rooms: 361

Status: completed

Room prices:
single: PLN 320-910 /day,
double: PLN 320-940 /day,
apartment: PLN 700-2,000 /day

Number of conference rooms: 10

Hotel located 900 m from core city center. In hotel are located Fushion Restaurant, JP,s Café & Bar. Hotel offers Westin WorkOut with gym and sauna. Guests can rent sport cloths and shoes.

Source: http://www.westin.pl/

Sofitel Warsaw Victoria*****

Address: Warsaw, 11 Królewska St.

Number of rooms: 343

Status: completed

Room prices:
single: PLN 350-710 /day,
double: PLN 350-740 /day,
apartment: PLN 500 – 8,000 / day

Number of conference rooms: 15

Hotel located 1.3 km from core city center and 1.2 km from Old Town. There are 2 restaurants: Le Victoria Brasserie Moderne, Kitchen Gallery. There is also Victoria Lounge with cocktail bar. Hotel offers swimming pool, steam room and fitness center.

Source: http://www.sofitel.com

Sheraton Warsaw *****

Address: Warsaw, 2 Bolesława Prusa St.

Number of rooms: 350

Status: completed

Room prices:
single: PLN 320-1,000 /day,
double: PLN 320-1,000 /day,
apartment: PLN 570-3,200 /day
Number of conference rooms: 12

Hotel located 1.7 km from core city center. There is Club Lounge, gym, sauna, finnish sauna, fitness, yoga, restaurants: In Azia and Olive, Some Place Else bar.

Source: http://www.sheraton.pl/

InterContinental Warsaw *****

Address: Warsaw, 49 Emilii Plater St.

Number of rooms: 414

Status: completed

Room prices:
single: PLN 550-1,160 /day,
double: PLN 550-1,160 /day,
apartment: PLN 1,140-1,440 /day
Number of conference rooms: 17

5-star hotel located in core city center opposite Palace of Culture and Science (Pałac Kultury i Nauki). In building there are Platter by Karol Okrasa, DownTown Restaurant & Steakhouse, +One Bar, Wedel Café. Riverview Wellness Centre is located on 43 and 44 floors and offers: gym, fitness room, swimming pool, jacuzzi, sauna. On 43rd floor there is located Pearl Beauty Clinic & SPA. Conference facilities offers: 14 rooms, Bal Room "Opera", "Boardroom" Club Lounge on 41st floor and meeting concierge.

Source: http://www.warszawa.intercontinental.com

3.69 The future, competition may also constitute developments that are currently under construction or planning.

Hotel Europejski

Address: Warsaw, 13 Krakowskie Przedmieście St.

Investor/developer: Hotel Europejski Sp. z o.o.

Date of commencement: 1Q 2014

Date of completion: 3Q 2017

Investment involves rebuilding of existing Hotel Europejski. In new building there will be 100 rooms and boutiques on the ground floor. Building will be extended by 2 floors. The top two floors will be adapted for A class offices with a total area of 6,500 sq m. Hotel will be operated by Raffles hotels & Resorts (Accor), which will make hotel the first true luxury hotel in country.

Source: Kompas Inwestycji

Przystań Wiślana ****

Address: Warsaw, 6 Wioślarska St.

Investor/developer: Warszawskie Towarzystwo Wioślarskie

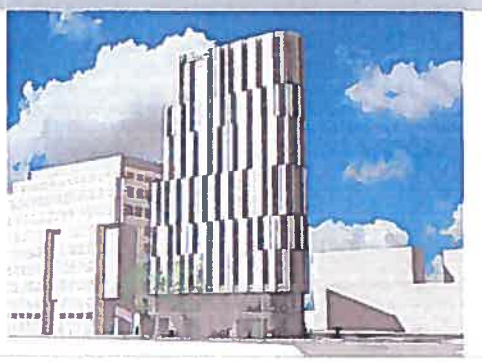
Date of commencement: 4Q 2014

Date of completion: 3Q 2016

7-storey building of Warszawskie Towarzystwo Wioślarskie will include: boathouses, swimming pool, ergometers, SPA, gym, coaches' room. 4-star hotel will have 200 beds, conference rooms and fitness. There will be also kayak harbor.

Source: Kompas Inwestycji

Holiday Inn Warsaw



Address: Warsaw, Twarda St.

Investor/developer: UBM Polska Sp. z o.o.,, Union Investment TFI S.A.

Date of commencement: 3Q 2016

Date of completion: 3Q 2018

3 or 4-star economic -class hotel. There will be retail – services part on the ground floor.

Source: Kompas Inwestycji

Centrum Praskie Koneser –Moxy (building B)

Address: Warsaw, Ząbkowska St.

Investor/developer: Liebrecht & Wood Polska Sp. z o.o.

Date of commencement: 4Q 2016

Date of completion: 4Q 2017

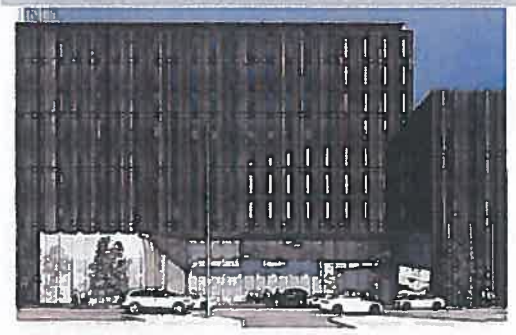
Usable area: 5,447 sq m

Centrum Praskie Koneser –Moxy (building B)

The planned investment includes a 6-storey (1 – underground, 5 – overground) hotel – Moxy with 141 rooms. Moxy is brand of the Marriot International chain, which is aimed at a younger customers generation.

Source: Kompas Inwestycji

Hotel ****



Address: Warsaw, 54 Żelazna St.

Investor/developer: Reformer Development Sp. z o.o.

Date of commencement: 4Q 2016

Date of completion: 4Q 2018

4-star hotel with 200 rooms.

Source: Kompas Inwestycji

Pałac Szaniawskich

Address: Warsaw, 8 Miodowa St.

Investor/developer: Budizol Sp. z o.o. S.K.A.

Date of commencement: 1Q 2017

Date of completion: 4Q 2019

Subject of investment is reconstruction of Pałac Szaniawskich and adaptation of the building for commercial building – hotel. Property with the building. It is entered in the register of monuments. Investment is stopped.

Source: Kompas Inwestycji

IBB Hotel Collection

Address: Warsaw

Investor/developer: Von Der Heyden Development Sp. z o.o.

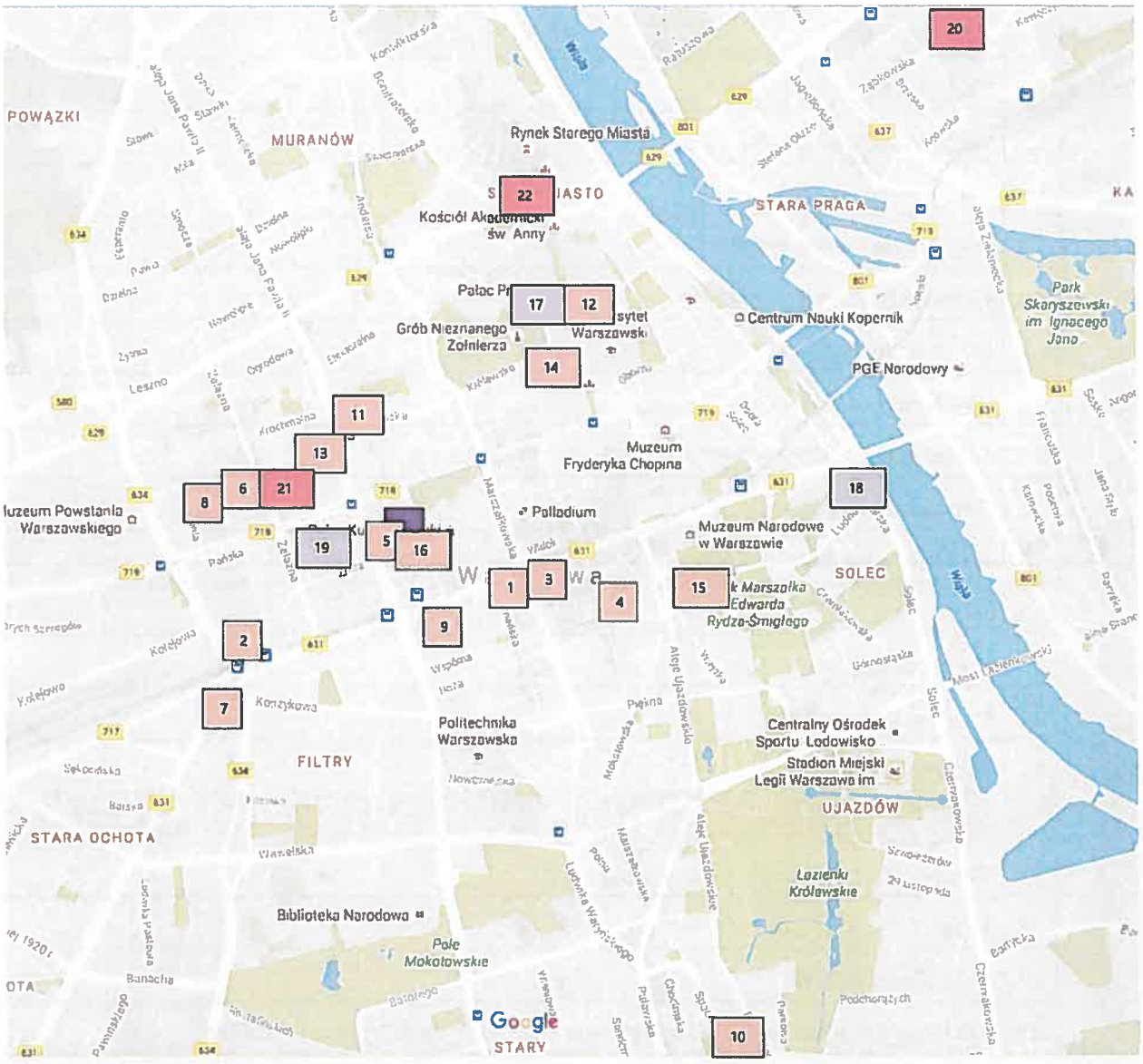
Date of commencement: 4Q 2018

Date of completion: 4Q 2020

Hotel with 200 room located in Warsaw Centre.

Source: Kompas Inwestycji

3.70 Buildings that could be potential competitors are shown in the map below



Subject property	
Existing buildings	
1.	Hotel Polonia Palace ****
2.	Hotel Golden Tulip City Center ****
3.	Novotel Warsaw Center ****
4.	Mercure Warsaw Grand ****
5.	Mercure Warsaw Center ****

6.	JM Hotel ****
7.	Raddison Blu Sobieski ****
8.	Hilton Warsaw Hotel ****
9.	Marriott Warsaw*****
10.	Regent Warsaw Hotel *****
11.	Radisson Blu Center Hotel *****
12.	Bristol Hotel *****
13.	The Westin Warsaw *****
14.	Sofitel Warsaw Victoria*****
15.	Sheraton Warsaw *****
16.	InterContinental Warsaw *****
Buildings under construction	
17.	Hotel Europejski
18.	Przystań Wiślana ****
19.	Holiday Inn Warsaw
Planned building	
20.	Centrum Praskie Koneser –Moxy (building B)
21.	Hotel **** - Żelazna St.
22.	Pałac Szaniawskich
23.	IBB Hotel Collection – located in city center, the exact location is not specified

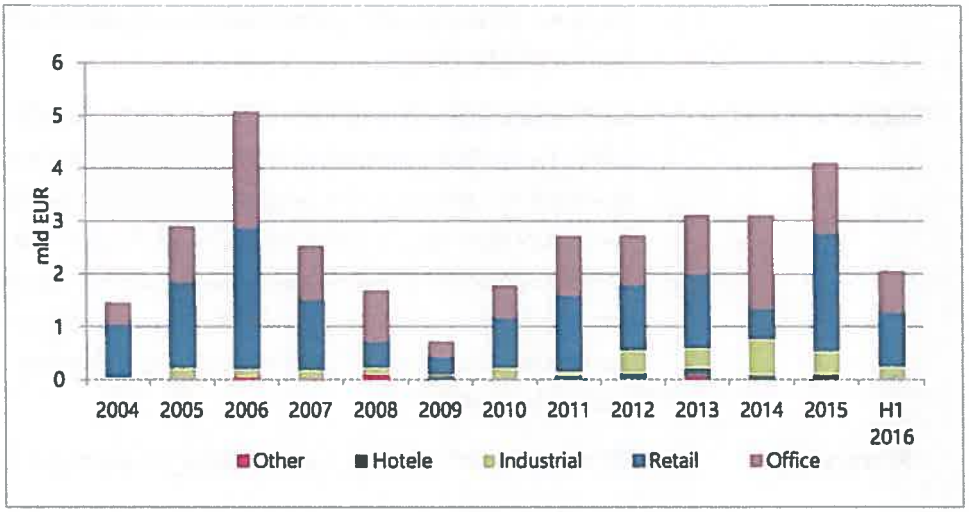
Investment market

Overview

Q3 2016 brought to the European commercial market a significant slowdown. Since the beginning of the year to the end of September the volume of invested capital on the markets in Europe accounted for ca. EUR 163 bn and constituted a 29% fall y-o-y. Moreover, the commercial markets have been affected by Brexit which has been reflected in growing investors' cautiousness in the largest markets such as Germany and UK where volume of signed deals in Q1-Q3 2016 fell by 33% and 46% respectively when compared with the same period previous year. At the same time

investors are looking for alternative locations which provide them with regular incomes and risk diversification. Despite the slowdown in the investment market observed in Poland in Q3 2016, there was nearly EUR 2.62 bn invested in the commercial sector since the beginning of 2016 which was higher by 64% y-o-y. Investors were focused on retail segment where allocated funds constituted nearly 54% of total investment volume while acquisitions in the office sector accounted for 36% and in the industrial market over 10%.

Graph 19. Investment transaction volume



Source: Knight Frank

Since the beginning of the year, the retail sector has been distinguished by high investors activity. In the period of Q1-Q3 2016 the total volume of signed contracts in the sector amounted to EUR 1.4 bn and was nearly three times higher than in the same period in 2015. The result was reached mainly by the largest investment transaction in the Polish market history between Echo Prime Properties and South African fund Redefine Properties. Moreover, the significant acquisitions with the highest value were the purchase of Bonarka City Centre in Krakow by Rockcastle, the acquisition of shopping mall Jantar in Słupsk by CBRE Global Investors and CH Krokus in Krakow by Mayland. The transactions of prime retail assets have been finalised with yields at the level of 5.50% with the potential to compress further.

Office market

The regional office markets were boosted by high investor activity where the volume of signed deals in Q1-Q3 2016 amounted to over EUR 470 m and constituted nearly 50% of the total volume of office transactions. The largest concluded deals in the sector were purchase of Alchemia II by PHN and Allcon Park by Intel Corp in Gdańsk, the acquisition of Malta Office Park in Poznań by Redefine Properties and the acquisition of Aleja Pokoju 5 in Krakow by Warburg-HIH Invest Real Estate. Investors expect the prime yields to compress further for the most attractive assets in the office

regional markets. Prime yields are currently at the level of 6.25%-6.50%.

Investments in the Warsaw office market have not seen any slow down. Within the first three quarters of 2016 there were finalised deals with the volume reaching EUR 476 m. Prime yields have been shrinking and for the best assets located within the CBD were at the level of 5.50% while outside the CBD they varied between 6.25%-6.50%. The largest contracts on the Warsaw office market concluded in the analysed period were the acquisition of Park Rozwoju by Redefine Properties, the purchase of Prime Corporate Centre by Warburg-HIH Invest Real Estate, the purchase of Wiśniowy Business Park by Valad and the acquisition of Konstruktorska Business Park by Golden Star Group.

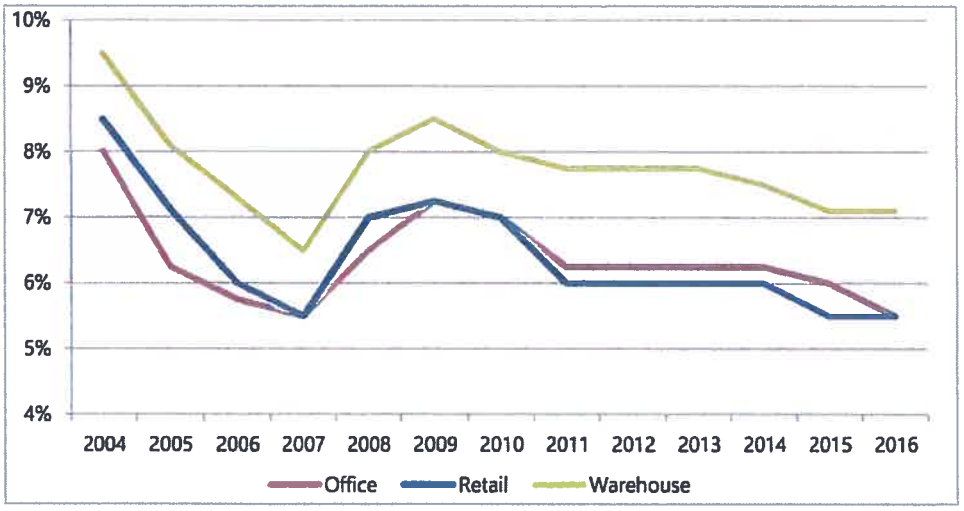
Industrial sector

At the same time, the warehouse market has faced temporary slowdown and Q3 2016 saw the lack of finalised industrial transactions in Poland. Nevertheless, forecasts are optimistic as a few portfolio transactions are expected to be closed by the end of the year. From the beginning of the year the total volume of signed deals in that segment amounted to EUR 255 m, out of which the largest were acquisition of Amazon in Poznań by GLL and the NBGI fund portfolio by Hines. The positive sentiment in the market in Poland could see prime yield compression from the current level of 7.00%.

Prime yields

The Prime yields' trend in each sector is presented on the graph below.

Graph 20. Prime yields



Source: Knight Frank

Advisory Note

Following the Referendum held on 23 June 2016 concerning the UK's membership of the EU, a decision was taken to exit. It is not clear to what extent other EU markets will be affected by this decision and we will be monitoring the markets closely. We

recommend that the valuations are kept under regular review.

Table 14 Selected investment transactions in Warsaw

No.	Property	Purchaser	Date	Price (EUR million)	Yield %
1	Millenium Plaza	Private Israelli	Q3 2016	39.5	10%
2	Konstruktorska BC	Golden Star	Q3 2016	120	approx. 7.5%
3	Zaułek Piekna	GLL	Q2 2016	45.0	6%
4	Nova Praga	Mazovia Capital	Q2 2016	3.0	n/a
5	Wiśniowy Business Park (C, D, E and F)	Valad	Q2 2016	59.0	n/a
6	Oxygen Park	Golden Star Group	Q2 2016	40.0	sub8%
7	Prime Corporate Center	Warburg – HIH Invest Real Estate	Q2 2016	90.0	n/a
8	WCC	Valad	Q1 2016	23.5	8%
9	Multimedialny Dom Plusa	WP Carey	Q4 2015	60.0	sub 7%
10	Stratos	GNT Ventures	Q4 2015	39.0	7.00%
11	Raiffeisen BC	Griffin RE	Q4 2015	30.0	
12	Microsoft House	Generali	Q4 2015	23.0	7.00%
13	Konsalnet HQ	confidential	Q4 2015	20.0	sub 8%
14	EMPARK (remaining 50% shares)	Immofinanz	Q3 2015	90.0	9.25%
15	Trinity Park I	Revetas Capital	Q3 2015	35.0	<10%
16	Powiśle Park	AD Pilot	Q3 2015	33.0	n/a
17	Nestle House	Hines Poland	Q2 2015	50.0	c.a. 7.5%
18	Enterprise Park	Tristan Capital Partners	Q2 2015	65.0	c.a. 7.75%
19	Kredyt Bank Kasprzaka	Yareal Polska	Q1 2015	15.0	n/a
20	Obrzeźna	Octava FIZAN	Q1 2015	c.a. 9.6	c.a. 9%

Source Knight Frank

Table 15 Selected ongoing investment transactions in Warsaw

No.	Property	Price [EUR million]	Expected yield %
1.	S+B Gruppe (Kró.LEW.ska)	~38	~5.25-5.30%
2.	Q22	~300	~5.25%
3.	Atrium 2	~90	~5.3%
4.	Prime Golub GetHouse	~90	~5.3%
5.	Prosta Tower	~26	~6%

Transaction evidence - hotels Evidence of sales of hotel properties which took place in Poland within last 5 years is presented below.

Table 16. Transaction evidence of hotel properties in Pol

Year	Property	No. of rooms	Sale price (EUR)	Price per room (EUR)	Yield
2011	Mercure F Chopin	205	31,000,000	127,000	n/a
2011	Jan III Sobieski	435	50,000,000	119,500	7.00%
2011	Le Meridien Bristol	205	25,000,000	122,000	n/a
2012	InterContinental Warsaw	414	97,000,000	234,300	6.80%
2013	Sheraton Krakow	232	45,000,000	194,000	9.56%
2013	Le Meridien Bristol	205	53,500,000	261,000	7.10%
2013	Mercure Kasprowy	288	14,000,000	47,150	n/a
2014	Westin*	361	Internal transaction of approximately 50,000,000	138,500	n/a
2014	Hampton by Hilton Warszawa	300	60,000,000	200,000	Unfinished building
2015	Radisson Blu Wrocław	162	50,000,000	308,642	n/a
2015	Sheraton (8 properties in Europe)	2308 (8 hotels)	approx. 420,000,000	182,000	n/a
2015	Orbis/Mercure Lublin and Zamość	158 (2 hotels)	5,330,000	33,700	n/a
2016	Mercure Opole	103	24.000.000	233,010	n/a
2016	Wellstreet Zielona Góra	62	3,400,000	54,839	n/a

Marketing history of the property

3.71 According to the local Geodesy and Cartography Departments in Warsaw the property was the subject of sale in August 2014. The property was sold by Rosville Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Emilia Spółka Komandytowo-Akcyjna headquartered in Warsaw to Emir 76 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością headquartered in Warsaw and achieved the price of PLN 110,000,000.

4 Valuation

Valuation considerations

4.1
- The subject property comprises a developed site designated for an office/hotel development located at Emilii Plater St., in the core centre of Warsaw, within the Central Business District;
- The site benefits from very good accessibility, excellent visibility and prime location;
- The building permit has not been granted yet, however the property benefits from the outline planning permission;
- The demolition permission for the existing building has been issued on 26 June 2015;
- A pre-lease agreement is signed for a hotel;
- No pre-leases signed for office area;
- Large supply of vacant office space within the Central Business District of Warsaw.

Methodology

4.2 Our valuation has been undertaken using appropriate valuation methodology and our professional judgement.

4.3 We have used the residual method of valuation to estimate the Market Value of the subject property.

We have also used the investment method to estimate the Market Value upon completion.

Investment method

4.4 In undertaking our valuation of the property, we have made our assessment on the basis of a collation and analysis of appropriate comparable investment and rental

transactions, together with evidence of demand within the vicinity of the subject property. With the benefit of such transactions we have then applied these to the property, taking into account size, location, terms, covenant and other material factors.

Residual method 4.5 The residual method used in the valuation of the property estimates the value of the property upon the completion of construction with the aid of the investment approach incorporating a development budget with the developer's profit. The development budget includes the total construction costs with internal finishes, professional fees, financing costs and the developer's profit.

Valuation bases

Market Value 4.6 Market Value is defined within RICS Valuation – Professional Standards as:

"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

Market Rent 4.7 The basis of valuation for our opinion of rental value is Market Rent. This is defined in RICS Valuation – Professional Standards as:

"The estimated amount for which a property would be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Market Value Upon Completion 4.8 We have been instructed to provide our opinion of the Market Value as if the proposed scheme has been completed at the valuation date. RICS Valuation – Professional Standards refer to a valuation on this basis as being the Market Value on the special assumption that "a building or other proposed development has been completed in accordance with a defined plan and specification". This is colloquially known as the Market Value Upon Completion.

Market Value Upon Completion is defined by Knight Frank Sp. z o.o. as the aggregate Market Value(s) for the proposed scheme at the property, on the special assumption that the proposed scheme has obtained all necessary permissions and been fully completed.

The aggregate Market Value represents the total Market Value(s) of the saleable interest(s) within the proposed scheme. Please note that the MVUC may not reflect the Market Value of the whole scheme if sold as a single lot.

Valuation date

Valuation date 4.9 Valuation date is 15 December 2016.

Market Value upon completion

Assumptions 4.10 Our valuation is necessarily based on a number of assumptions which have been drawn to your attention in our General Terms of Business and within this report.

Areas 4.11 The assumptions concerning usable areas have been based on the preliminary architectural concept which we understand is in line with outline planning permission.

For the purpose of our valuation the following rentable areas have been adopted:

Table 17: Schedule of areas of the proposed development

Type of area	Area sq m
Office area	26,881.02
Hotel area	17,350.52*
Total rentable area	**44,231.54**
Underground parking lots	150

*including technical area on the hotel levels

Standard of finish 4.12 The revenue from letting the scheme can be realised once it is completed and meet the standards of comparable schemes, thus some construction and fit out works should be performed.

Based on the information provided by the Client we have assumed that the office and hotel area will be offered in A-class and four-star standard respectively.

Tenancies 4.13 Based on the information gained from the Client, we understand that the only pre-lease agreement for hotel is signed.

For the purpose of the valuation we have assumed that the office area upon completion will be 90% let for 5 year lease terms with 8-month rent free period and the remaining space will be leased after 6 and 12-month letting voids.

We have also assumed a 6-month void period for 10% of office rentable areas on renewal.

Market Rent 4.14 In order to arrive at the Market Rent of the subject property we have reviewed recently signed lease agreements in similar office and hotel buildings in Warsaw. These included modern office/hotel buildings recently leased to domestic and international tenants on long term leases. A rental range has been arrived at based

on the above analysis. The market rent analysis was undertaken, taking into account supply and demand of comparable office/hotel buildings, existing as well as potential competition, location within the city, unit size and specifications.

In our opinion the annual estimated Market Rent of the subject property is EUR 11,271,747 based on the following:

Table 18 The annual Market Rent

Type	Rentable area sq m/spaces	Headline MR (EUR/sq m)
Office	26,881.02	23.5
Hotel	17,350.52	16.0
Underground parking lots	150	200.0

Source: Knight Frank

Discount 4.15 The rental figures are based on a headline basis with the benefit of 8-month rent free incentive for an office area and a car park.

Term 4.16 In arriving at our opinion of Market Rent, we have assumed lease terms of 5 years for the office area and 20 years for the hotel.

Operating costs 4.17 In accordance with the current market practice our valuation assumes that all property operating expenses including insurance, property taxes and the ground rent fee will be covered by tenants via service charges and reconciled on annual basis.

For the purpose of this valuation we have assumed the maintenance costs of vacant space during void periods at EUR 5 per sq m per month.

Fit-out and refit-out costs 4.18 For the purpose of our valuation, we have assumed re-fit out costs amounting to EUR 150 per sq m on lease renewal for 90% of rentable office area and fit-out costs EUR 300 per sq m on new leases (10% of rentable office area).

Reserve allowance 4.19 We have adopted a reserve allowance of net operating income for the property costs which will not be recovered under the service charges:

- 0.5% of annual income in 4 and 5 years after completion;
- 1.5% of annual income starting from 6th year.

The above rates include all possible non-recoverable costs such as possible increase overdue payments and unexpected repairs not covered by service charges.

Commercialization costs 4.20 For the purposes of the subject valuation, we have assumed that during 12 months 10 % of the office area will be in the process of commercialization.

Costs of maintenance of the vacant space and loss of income in the total amount of EUR 1,323,408 were deducted from the Market Value upon completion.

Core yield

4.21 In order to arrive at the relevant capitalization rate we have considered comparable investment transactions in the office sector in the Poland.

In addition we have made suitable adjustments to reflect the location of the property and type of the scheme.

Based on our review of these expectations and having regard to the above factors, we have derived the core yield at the level of 5% for office area and 6% for hotel.

Market Value upon completion

4.22 We are of the opinion that the Market Value of the property upon completion as of the valuation date is:

EUR 195,511,844 ≈ EUR 195,510,000

(One Hundred Ninety Five Million Five Hundred and Ten Thousand Euros)

Calculation

4.23 We attach a copy of our valuation calculation at Appendix 5.

Yields

4.24 In case of the subject property, the income generated on the first day of prognosis amounts to EUR 3,539,508 and the Initial Yield is at the level of 1.67% reflecting the proportion of the Contracted Rent generated on the first day of prognosis to the Market Value of the property. This yield is low due to some vacancy and rent free periods relating to office area at the beginning of the prognosis.

Market Rent in the subject property amounts to EUR 11,271,747 per annum and the Reversionary Yield amounts to 5.5% calculated as a relation between Market Rent and Market Value.

Our research shows that office yields in the comparable transactions varied between 5.35 – 6.8%.

We have presented below a brief description of the comparable transactions which took place in Warsaw within the last two years:

- Prime Corporate Center (Q2 2016), price EUR 91 mln, EUR 4,333 per sq m, yield 5.35%;
- Metropolitan (Q4 2014), price EUR 187 mln, EUR 4,921per sq m, yield 6.25%;
- Plac Unii (Q4 2014), price EUR 226 mln, EUR 3,924 per sq m, yield 6.5%;
- Rondo 1 (Q1 2014), price EUR 300 mln, EUR 4,545 per sq m, yield 6.8%.

In addition there are a few ongoing transactions which may be comparable to the

subject property. The yields of the above mentioned transactions are on a level between 5.25 – 5.3%.

No.	Property	Price (EUR million)	Expected yield %
1.	S+B Gruppe (Król.LEW.ska)	~38	~5.25-5.30%
2.	Q22	~300	~5.25%
3.	Atrium 2	~90	~5.3%
4.	Prime Golub GetHouse	~90	~5.3%

Development budget

4.25 The development budget comprises all types of costs that could be incurred during the project implementation (total development costs). The enclosed costs have been prepared on the basis of real development expenses of comparable office/hotel properties in Warsaw.

Construction costs

4.26 The construction costs of EUR 1,850 per sq m of rentable area comprise the building costs including a building shell and core. This item also represents the costs of required infrastructure, utilities provision to the site, external connections and demolition costs. In addition, a fit-out cost of EUR 300 per sq m for office and EUR 275 per sq m for hotel area and an equipment costs of EUR 9,000 per room for hotel area has been assumed.

Construction contingency

4.27 Construction contingency is required to cover the costs of unforeseen changes in the building programme, for example, caused by the need to replace certain building materials during the construction process. Lack of this item in the budget can suspend the entire development process until additional source of finance is identified.

Contingency costs are usually estimated at 3 – 10% of the construction costs depending on the scale, type and risk of development. For the purpose of the subject budgetary calculations a contingency of 6% of the construction costs has been assumed.

Professional services

4.28 **Architectural and Engineering:** This item represents the costs associated with preparing a detailed architectural design and technical documentation of the project such as:

- Architectural concept and site layout plan;

- Architect's supervision;
- Buildings' foundations;
- Detailed design and engineering work;
- Space planning/fit-out design.

The total Architectural and Engineering cost is assumed at 5% of the construction costs and contingency.

Technical inspection: A technical specialist is required to monitor the expenditure, work progress and the quality of workmanship.

The technical inspection cost is assumed at 2% of the construction costs and contingency.

Project manager: This item line covers the costs of employing a construction manager who will be responsible for preparing and supervising all building works. During construction the project manager closely liaises with the general contractor. A construction manager's fee is usually a percentage of construction cost or a lump-sum contract. In this case we have assumed the fee of 2% of the construction costs and contingency.

Other specialists 4.29 **Promotion and Marketing:** This item covers the costs of marketing materials such as brochures, posters and advertisements in the local and international press.

Taking into account the scale of the project we have assumed promotion and marketing costs at 1.50% of the development budget.

Agency fee: This item represents an agency fee paid to the agent for securing pre-lease and lease agreements with tenants. The fee usually equates to 25% of annual rent depending on the agreement with the property agent.

Legal and Accounting: This item primarily covers the legal fees of law firm or firms, which specialise in such aspects of the development process. The role of the legal advisers is to eliminate the company's and the investors' risk as far as possible. For the purpose of this valuation we have assumed the costs at EUR 170,000.

Finance costs 4.30 **Finance fee:** This item covers different bank fees once the loan agreement is signed. Banks usually require special fees for arranging project finance such as an arrangement fee, commitment fee etc. We understand that these fees vary from bank to bank, and are subject to negotiations. We have assumed a finance fee of 1% of the debt.

Interest reserve: The revenue from letting the buildings can only be realised once the buildings are completed, thus the total project loan interest is cumulated during

the construction period. It is assumed that the repayment of the loan will commence just after the completion of the buildings. We have assumed an interest reserve of 5% of the debt.

Insurance: The insurance should cover possible damages during the construction stage covered by all-risk insurance policy. It usually amounts to 0.1% of the construction costs and contingency.

Other costs 4.31 This item covers the administrative charges due to the project realisation such as notary fees, ground rent, property taxes etc. For the purpose of this valuation we have assumed the costs at EUR 306,000.

In addition we have assumed fit-out incentives for the office area at the level of EUR 150 per sq m.

Total development costs 4.32 We have assumed total development costs in the amount of **EUR 128,735,057.**

Developer's profit 4.33 We have assumed the developer's profit at the level of 25% of the total development costs.

Calculation 4.34 We attach a copy of our valuation calculation at Appendix.

Exchange rate 4.35 For the purpose of our report we have adopted an average EUR/PLN exchange rate of EUR 1 = PLN 4.04 based on the analysis of historical exchange rates announced by the National Bank of Poland covering the last 10 years.

Market Value

Market Value 4.36 We are of the opinion that the Market Value of the property, estimated on the basis of residual approach, at the valuation date, is:

EUR 35,211,835 ≈ EUR 35,210,000

(Thirty Five Million Two Hundred and Ten Thousand Euros)

	EUR
Market Value upon completion	195,511,844
(-) Total development cost	128,735,057
(-) Developer's profit	31,564,952

	EUR
Market value	**35,211,835**
Say	**35,210,000**

5 Property risk analysis

General comments

General comments 5.1 In this section of our report we summarise the property related risks which we have identified as part of our valuation report and which we consider should be drawn to your attention. This summary should not be taken to be exhaustive and must be considered in conjunction with the remainder of the report. Nothing in this section should be construed as being a recommendation of taking any particular course of action.

SWOT Analysis

Strengths	Weaknesses
• Very good location in the Central Business District, with excellent transportation links and accessibility by private and public transport; • Excellent visibility and neighbourhood; • Regular shape of the site; • Land designated for multifunctional use; • Outlined planning permission; • Preliminary architectonic concept.	• Lack of building permit; • Perpetual usufruct of the land; • Pre-lease signed for the hotel part; • The initial stage of the project – possible change of GLA.

Opportunities	Threats
• Investor demand for development sites remains strong in Warsaw; • The proposed scheme will provide high class commercial development.	• Large supply of vacant office space in CBD of Warsaw; • Large supply of office space under construction is being built in the CBD - 64,000 sq m in 3 schemes – ECPowiśle, Generation Park (X) and Wronia 31 and Wola East – 74,000 sq m in Sienna Towers; • Potential increase of the ground rent fee may influence the service charge level.

Risks relating to the property

Development process 5.2 The risk of the development process due to the complexity of the project.

Economic & property market risks

Supply of similar properties 5.3 Significant number of office space in the CBD and Wola East is under construction and planning stage.

Following the delivery of new office schemes in the upcoming months, the vacancy rate is expected to increase gradually.

Liquidity of the property type / Time to sell 5.4 We believe that a period of 12 – 18 months would be reasonable for the property disposal.

Potential purchase 5.5 We believe that the quality and location of the property would appeal to a range of investors, although at present this pool of investors is likely to be somewhat reduced due to the scale of the project.

Valuation risks

Methodology 5.6 The residual method requires the input of a large amount of data, which is rarely absolute or precise, coupled with making a large number of assumptions. Small changes in any of the inputs can cumulatively lead to a large change in the land value.

Signature

Grzegorz Chmielak, MRICS, Hyp Zert
RICS Registered Valuer
Polish Licensed Valuer No. 3064
Partner, Head of Valuation Department
Knight Frank Sp. z o.o.
For and on behalf of Knight Frank Sp. z o.o.

Justyna Ochnik-Kalinowska
Polish Licensed Valuer No. 4096
Associate Director
Valuation Department
Knight Frank Sp. z o.o.
For and on behalf of Knight Frank

Appendix 1 - General Terms of Business for Valuations

Załącznik nr 1

Zasady Ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank

Załącznik nr 1

Zasady Ogólne stosowane do wszystkich wycen przeprowadzanych przez Knight Frank

Następujące Zasady Ogólne mają zastosowanie do wszystkich wycen wykonywanych przez Knight Frank w Polsce, chyba że zostanie uzgodnione inaczej, co wymaga wyraźnego zaznaczenia w potwierdzeniu zlecenia lub w Umowie na wycenę, a następnie w przygotowanym operacie szacunkowym.

1. Knight Frank
   Knight Frank jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością.

2. Jurysdykcja
   Polskie prawo ma zastosowanie do wszystkich kwestii związanych z dokonywanymi wycenami i umowami podpisywanymi z klientami, co do których przyjmuje się, że są zawierane w Polsce. W przypadku sporu wynikłego w związku z wykonaną wyceną, o ile nie zostanie inaczej ustalone w formie pisemnej z Knight Frank, klient oraz wszelkie osoby trzecie korzystające z raportu poddadzą się wyłącznej jurysdykcji sądów polskich. Powyższe stosuje się niezależnie od lokalizacji danej nieruchomości, siedziby klienta, jak również bez względu na miejsce świadczenia usług wyceny.

3. Ograniczenia Odpowiedzialności
   3.1 Wycena dokonywana przez Knight Frank zostanie ujawniona wyłącznie podmiotowi, na rzecz którego jest wykonywana zgodnie z treścią umowy. Knight Frank nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich w związku z treścią całości lub części raportu lub innego raportu z wyceny. Odpowiedzialność nie podlega rozszerzeniu na osoby trzecie, chyba że uzgodniono inaczej na piśmie. Takie rozszerzenie odpowiedzialności Knight Frank może wiązać się z koniecznością zapłaty dodatkowego wynagrodzenia. Z zastrzeżeniem postanowień punktu 3.2 poniżej, warunki umowy pomiędzy Knight Frank i klientem nie mogą stanowić podstawy roszczeń osób trzecich.

   3.2 Klient zobowiązuje się nie występować z żadnymi roszczeniami wynikającymi lub pozostającymi w związku z niniejszą umową wobec pracowników, członków organu albo konsultantów Knight Frank („Osoba Związana z Knight Frank"). Osoby Związane z Knight Frank nie będą ponosić osobistej odpowiedzialności wobec klienta, a wszelkie roszczenia za straty powinny być dochodzone przeciwko Knight Frank, za wyjątkiem roszczeń z tytułu deliktu, które będzie można także skierować do Osób Związanych z Knight Frank. Osoby Związane z Knight Frank mogą powołać się na niniejsze postanowienie z zastrzeżeniem, że określone w umowie warunki mogą zostać zmienione w każdym czasie, bez potrzeby uzyskania ich zgody, na mocy umowy pomiędzy klientem i Knight Frank lub Płatnikiem.

   3.3 Całkowita odpowiedzialność Knight Frank wobec klienta z tytułu strat lub szkody wywołanej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy ograniczona jest do 175.000 EUR. Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek straty pośrednie lub następcze, w tym za utracone korzyści.

   3.4 Żadne z postanowień Zasad Ogólnych (lub umowy) nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Knight Frank za przestępstwo, a także z tytułu śmierci albo uszczerbku na zdrowiu spowodowanych zaniedbaniem ze strony Knight Frank, ani wszelkiej innej odpowiedzialności w takim zakresie, w jakim taka odpowiedzialność nie może zostać wyłączona lub ograniczona zgodnie z przepisami prawa.

4. Ujawnienie lub Publikacja
   W przypadku udostępniania wyceny dokonanej przez Knight Frank innym osobom niż zlecający jej sporządzenie, wymagane jest jednoczesne wskazanie metody, przy użyciu której dokonano wyceny. Operat szacunkowy lub inny raport z wyceny, zarówno w całości, jak i w części, jak również wszelkie odwołania do nich nie mogą być włączane do żadnych publikowanych dokumentów, materiałów ani oświadczeń, ani nie mogą być publikowane w żaden inny sposób bez uprzedniego, pisemnego zatwierdzenia przez Knight Frank formy i kontekstu, w którym mogą zostać ujawnione.

5. Procedura Reklamacji
   W przypadku jakichkolwiek zastrzeżeń dotyczących usług świadczonych przez Knight Frank, należy je w pierwszej kolejności zgłaszać osobie, która dokonywała wyceny. Jeśli takie działanie nie przyniesie pożądanych efektów, należy skontaktować się z kierującym odpowiednim działem w Knight Frank. Zgodnie ze Standardami Wyceny RICS procedura rozpatrywania skarg i zażaleń jest dostępna w formie pisemnej na żądanie klienta.

6. Wynagrodzenie
   6.1 Knight Frank zastrzega sobie prawo do nałożenia odsetek w przypadku zwłoki z płatnością wynagrodzenia trwającej dłużej niż 30 dni od ustalonego terminu płatności, w wysokości odpowiadającej obowiązującej w Polsce kwocie odsetek ustawowych za zwłokę.

   6.2 W przypadku rozwiązania umowy w trakcie jej realizacji, Knight Frank uprawniony jest do wynagrodzenia w części odpowiadającej jego dotychczasowym czynnościom i zwrotu kosztów poniesionych w związku z realizacją umowy.

   6.3 Zapłata należnego Knight Frank wynagrodzenia nie może być w żadnym wypadku uzależniona od udzielenia kredytu lub spełnienia jakichkolwiek warunków umowy kredytowej.

7. Ujawnianie Zleceń
   Knight Frank jest uprawniony do oferowania następujących usług potencjalnym kupującym, jak również podobne usługi mogą być oferowane kupującym przez inne podmioty z zastrzeżeniem wypłaty na rzecz Knight Frank stosownego wynagrodzenia: usługi finansowe, usługi związane z najmem i zarządzaniem nieruchomościami, roboty budowlane, usługi modernizacji i utrzymania, jak również sprzedaż nieruchomości potencjalnego kupującego.

8. Standardy Wyceny
   Wyceny przeprowadzane będą zgodnie z aktualną edycją Standardów Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych RICS.

9. Nadzór
Przeprowadzenie wyceny może podlegać nadzorowi zgodnie ze standardami wyceny, o których mowa w punkcie 8.

10. Podstawa wyceny
Wyceny i ekspertyzy przeprowadzane są w sposób odpowiadający ich zamierzonemu celowi, zgodnie ze standardami, o których mowa w punkcie 8. Podstawa wyceny będzie zawsze potwierdzana z klientem na piśmie.

11. Portfel nieruchomości
W razie potrzeby wyceny portfela nieruchomości klienta, o ile strony wyraźnie nie uzgodnią inaczej, Knight Frank dokonuje wyceny poszczególnych nieruchomości oddzielnie, przyjmując, że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiednich działań marketingowych.

12. Tytuł prawny i obciążenia
Knight Frank nie przeprowadza analizy dokumentów potwierdzających stan prawny nieruchomości, chyba że przepis prawny stanowi inaczej. Jednakże w przypadku ich przedłożenia, Knight Frank uwzględnia kwestie opisane w sprawozdaniach prawnych lub dokumentach potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości. O ile Knight Frank nie zostanie uprzedzony lub nie zostanie to inaczej stwierdzone, Knight Frank przyjmuje, że w przypadku każdej nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, istnieje nieograniczone prawo do rozporządzania nią, a wszelka dokumentacja, która jej dotyczy, została właściwie sporządzona oraz, że nieruchomość ta nie jest obciążona w inny sposób. Tak samo Knight Frank przyjmuje, że nie istnieją żadne plany projektowe, ograniczenia w korzystaniu lub plany władz miejscowych, które mogłyby wywierać negatywny wpływ na nieruchomość, jak również, że w odniesieniu do nieruchomości nie toczą się żadne istotne postępowania sądowe.

13. Koszty sprzedaży i inne zobowiązania
Wycena dokonana przez Knight Frank nie uwzględnia kosztów realizacji transakcji sprzedaży oraz związanych z nimi podatków i opłat. Wartość nieruchomości określona w wycenie podana jest bez uwzględnienia podatku VAT, który może zostać naliczony. Wartość nieruchomości jest ustalana bez uwzględnienia hipotek i innych opłat.

14. Źródła informacji
Knight Frank w odniesieniu do posiadania, praw własności lub innych praw rzeczowych oraz praw do korzystania z nieruchomości (z zastrzeżeniem punktu „Najem" poniżej), uzgodnień dotyczących planowania i innych istotnych spraw, które są przedstawiane w przygotowywanych operatach szacunkowych lub innych raportach, opiera się na informacjach wymienionych w tych operatach lub raportach. Knight Frank przyjmuje, że przedstawione mu informacje są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

15. Granice nieruchomości
Plany dołączone do operatów szacunkowych lub innych raportów służą jedynie celom identyfikacyjnym i nie powinny być wykorzystywane jako podstawa określania granic nieruchomości, tytułów prawnych do nieruchomości lub innych praw związanych z jej własnością. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość, której obszar wyznaczony jest zgodnie z dokonanymi przez Knight Frank ustaleniami, na podstawie udzielonych mu informacji.

16. Planowanie przestrzenne, Drogi i Inne Uregulowania Ustawowe
Informacje od odpowiednich organów, odpowiedzialnych za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz drogi publiczne, w zakresie dotyczącym nieruchomości, uzyskiwane są przede wszystkim ustnie lub na podstawie analizy treści stron internetowych władz lokalnych, z zastrzeżeniem ich ograniczonej wiarygodności. Uzyskanie pisemnych informacji w powyższym zakresie może wymagać oczekiwania trwającego wiele tygodni oraz wymagać uiszczenia opłat. W przypadku, gdy dodatkowe potwierdzenie uzyskanych informacji jest konieczne, Knight Frank zaleca klientowi uzyskanie przez jego doradców prawnych pisemnych potwierdzeń od odpowiednich władz. Doradcy prawni powinni również potwierdzić stanowisko w zakresie kwestii prawnych wymienionych w operacie szacunkowym lub innym raporcie sporządzonym przez Knight Frank. Knight Frank przyjmuje, że nieruchomości stanowiące przedmiot wyceny zostały lub są budowane, jak również zajmowane i użytkowane zgodnie z wszelkimi wymaganymi pozwoleniami właściwych władz oraz, że w powyższym zakresie brak jest zawiadomień tych władz dotyczących istotnych kwestii.

Knight Frank przyjmuje, że obiekty budowlane spełniają wszelkie ustawowe wymagania architektoniczne, konstrukcyjne oraz dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

17. Ubezpieczenie nieruchomości
Dokonując wyceny, Knight Frank przyjmuje, że nieruchomość będąca jej przedmiotem jest objęta ubezpieczeniem od wszelkich ryzyk, włączając ubezpieczenie od skutków aktów terrorystycznych, powodzi, z zastosowaniem zwykłych, rynkowych składek ubezpieczeniowych.

18. Powierzchnie i wiek obiektu budowlanego
Jeśli takie są zalecenia, powierzchnia obiektu budowlanego zostanie przyjęta na podstawie informacji uzyskanych z przedstawionych Knight Frank źródeł. W przeciwnym razie, wyniki obmiarów dokonanych w budynku, lub na podstawie planów podlegają obliczeniu w zgodzie ze standardami, o których mowa w pkt 8. W przypadku szacowania wieku obiektu budowlanego, wynik tego szacowania ma jedynie charakter orientacyjny.

19. Stan techniczny
Badania dotyczące stanu technicznego obiektu budowlanego, jego konstrukcji i właściwości gruntu są szczegółowymi badaniami stanu technicznego budynku, jego konstrukcji, urządzeń technicznych, oraz właściwości gruntu i gleby, które przeprowadzane są przez profesjonalnych rzeczoznawców lub inżynierów i nie są objęte zwyczajowym zakresem wyceny dokonywanej przez Knight Frank. Knight Frank nie przeprowadza żadnego z powyższych badań, z wyjątkiem sytuacji, w których jest to oddzielnie zlecone. W związku z tym, Knight Frank nie jest w stanie stwierdzić, czy nieruchomość wolna jest od wszelkich wad konstrukcyjnych, zgnilizny, pasożytów oraz wad wszelkiego innego rodzaju, w tym wad trwałych wynikających z wykorzystania szkodliwych materiałów przy wznoszeniu obiektu. Knight Frank uwzględnia w wycenie treść przekazanych raportów z badania stanu technicznego, jak również wszelkie wady i elementy zniszczone, o których uzyska informacje, lub które zauważy w trakcie własnych analiz. W pozostałych przypadkach Knight Frank przyjmuje, że nieruchomości będące przedmiotem wyceny są wolne od wad.

20. Warunki gruntowe
Knight Frank przyjmuje, że nie występują jakiekolwiek niezidentyfikowane, niekorzystne warunki gruntowe lub glebowe oraz, że właściwości nośne terenu każdej z nieruchomości są wystarczające dla posadowienia na nich obiektów budowlanych zarówno tych już wybudowanych, jak i tych, które dopiero mają zostać wzniesione.

21. Badanie środowiska
Knight Frank zaleca, aby nabywcy nieruchomości o dużej wartości, lub gdy zachodzą podejrzenia skażenia lub ryzyko poniesienia odpowiedzialności w przyszłości, zlecali przeprowadzenie badania kwestii związanych ze środowiskiem naturalnym przez odpowiednio wykwalifikowanych specjalistów. Tego rodzaju badania powinny być prowadzone do momentu identyfikacji i ilościowego określenia trwałego ryzyka przed zakupem nieruchomości. Knight Frank zaleca, aby w celu uniknięcia ryzyka zlecić przeprowadzenie badań środowiskowych. Raport przedstawiający pozytywną opinię może okazać się również użyteczny w przypadku przyszłej sprzedaży nieruchomości. W przypadku, gdy Knight Frank otrzyma jednoznaczne wyniki takiego badania, na których wedle treści umowy powinien bazować, takie wyniki zostaną uwzględnione w wycenach Knight Frank, zawierających również odniesienie do źródła i charakteru danych. Knight Frank dołoży wszelkich starań, ażeby wskazać wszelkie oczywiste znane mu wskaźniki i przypadki szkodliwego skażenia, w razie ich wykrycia w trakcie prowadzenia analiz do wyceny.

Knight Frank nie zatrudnia jednak ekspertów ds. środowiska i w związku z tym nie prowadzi jakichkolwiek badań gruntowych i obiektów budowlanych w celu stwierdzenia występowania skażenia środowiska. Knight Frank nie podejmuje się również przeprowadzenia analiz archiwów publicznych mających na celu wykrycie podejmowanych w przeszłości działań, które mogłyby potencjalnie być źródłem skażenia. W przypadku braku przeprowadzenia odpowiednich badań oraz w przypadkach kiedy nie ma wyraźnych podstaw, ażeby podejrzewać skażenie, wycena Knight Frank opierać się będzie na założeniu, że nieruchomość stanowiąca jej przedmiot jest wolna od wszelkiego skażenia. W przypadku, gdy skażenie jest podejrzewane lub potwierdzone, ale odpowiednie badanie nie zostało przeprowadzone albo jego wyniki nie zostały udostępnione Knight Frank, wycena zostanie dokonana przez odniesienie się do odpowiednich fragmentów standardów, o których mowa w pkt 8.

22. Umowy najmu
Klient powinien potwierdzić na piśmie zlecenie Knight Frank przeprowadzenia analizy treści umów najmu. Dokonywanie ustaleń na podstawie wyników przeprowadzonej przez Knight Frank analizy powinno nastąpić po konsultacji z doradcami prawnymi, w szczególności w sytuacji, gdy nieruchomość ma stanowić przedmiot sprzedaży lub zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.

23. Umowa
Knight Frank podziela co do zasady ocenę potencjalnych kupujących dotyczącą statusu finansowego najemców. Knight Frank nie przeprowadza jednak szczegółowych badań statusu finansowego najemców, o ile nie zostanie to wyraźnie uzgodnione. Knight Frank przyjmuje, że nie występują żadne istotne zaległości w płatnościach oraz że najemcy są w stanie spełnić swoje obowiązki wynikające z umów, w tym z umów najmu, chyba że zostanie poinformowany o okolicznościach przeciwnych.

24. Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy
W przypadku zlecenia przez klienta przeprowadzenia oceny możliwości wykorzystania nieruchomości jako zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy, Knight Frank dokona takiej oceny wyłącznie w zakresie ryzyka trwale związanego z nieruchomością. Ocena stopnia pokrycia i adekwatności kapitałowej oraz źródeł przychodu dla zabezpieczenia wierzytelności należy do obowiązków kredytodawcy.

25. Informacja o kosztach budowy
W przypadku gdy zlecenie wymaga odniesienia się do kosztów budowy, np. przy wycenie nieruchomości z potencjałem inwestycyjnym, Knight Frank rekomenduje przeprowadzania badania o aktualnych kosztach budowy przez specjalistyczne firmy budowlane. Knight Frank nie jest firmą specjalistyczną w zakresie określenia kosztów budowy i opinia o wartości nieruchomości jest raportowana na podstawie informacji o kosztach budowy uzyskanych od klienta. W przypadku niedostarczenia takich informacji Knight Frank zastrzega sobie możliwość do polegania na publicznie dostępnych źródłach odnośnie kosztów budowy. Należy jednak zwrócić uwagę, że istnieją poważne ograniczenia co do informacji uzyskanych w ten sposób i Knight Frank zaleca by klient polegał na profesjonalnej opinii firm specjalistycznych. Jeżeli klient po przeprowadzonej wyceny uzyska opinię firmy specjalistycznej Knight Frank rekomenduje oddzielne zlecenie w celu aktualizacji opinii o wartości.

26. Oszacowanie kosztów odtworzenia
Oszacowanie kosztów odtworzenia dla celów ubezpieczenia jest usługą specjalistyczną, w związku z tym Knight Frank rekomenduje zlecenie jej odrębnego przeprowadzenia. W przypadku powstania potrzeby weryfikacji adekwatności istniejącego zakresu ochrony, powinno być to zgłoszone w ramach pierwotnego zlecenia. Wynik takiej weryfikacji powinien służyć jedynie celom orientacyjnym i nie może służyć za podstawę ustalenia zakresu ochrony ubezpieczeniowej.

27. Dane porównawcze
Dane porównawcze stanowiące część operatu szacunkowego lub innego raportu sporządzonego przez Knight Frank mogą być oparte na pozyskanych przez Knight Frank ustnych informacjach, których prawdziwość nie zawsze może być potwierdzona, a także które mogą być objęte obowiązkiem zachowania poufności. Jakkolwiek takie informacje będą przytaczane jedynie w sytuacji, gdy istnieje przekonanie o ich ogólnej trafności, lub jeśli były zgodne z przewidywaniami. Knight Frank nie dokonuje przeglądu porównywalnych nieruchomości.

Podstawy wyceny

1. Wartość Rynkowa (WR):

Szacunkowa kwota, która w dzień określony jako data wyceny chętny sprzedawca może otrzymać za aktywo lub zobowiązanie od chętnego nabywcy w transakcji bezpośredniej, po odpowiedniej ekspozycji nieruchomości na rynku oraz pod warunkiem, że strony transakcji działają z rozeznaniem, w dobrej wierze i nie pod przymusem.

2. Wartość czynszu rynkowego (CR):

   Szacowana wysokość czynszu, jaką w dniu wyceny można uzyskać za wynajem nieruchomości, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy najmu, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują sie w sytuacji przymusowej oraz że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

3. Wartość godziwa:

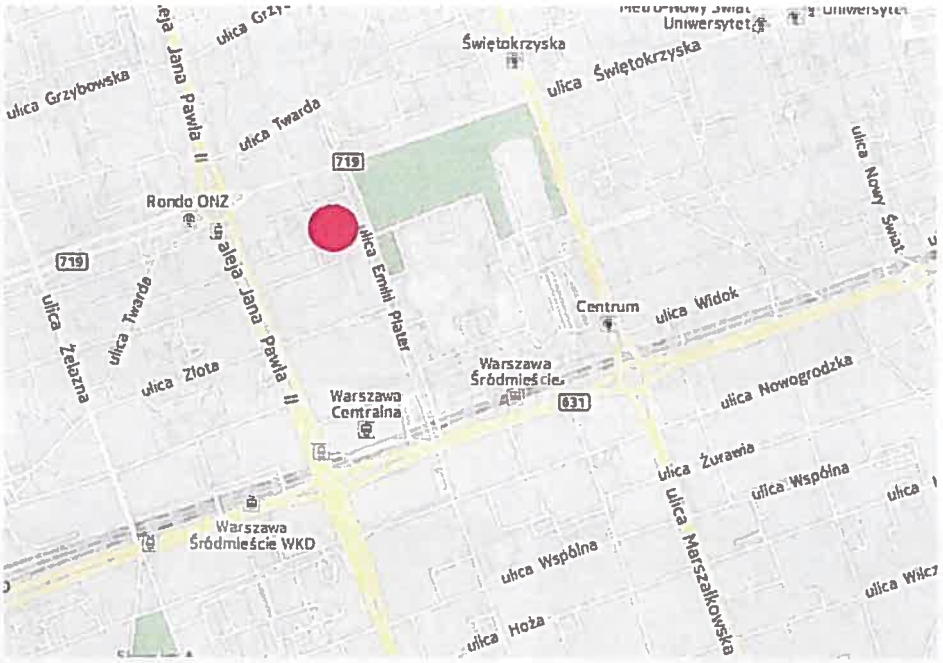
   Definicja przyjęta przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR, ang. IASB):

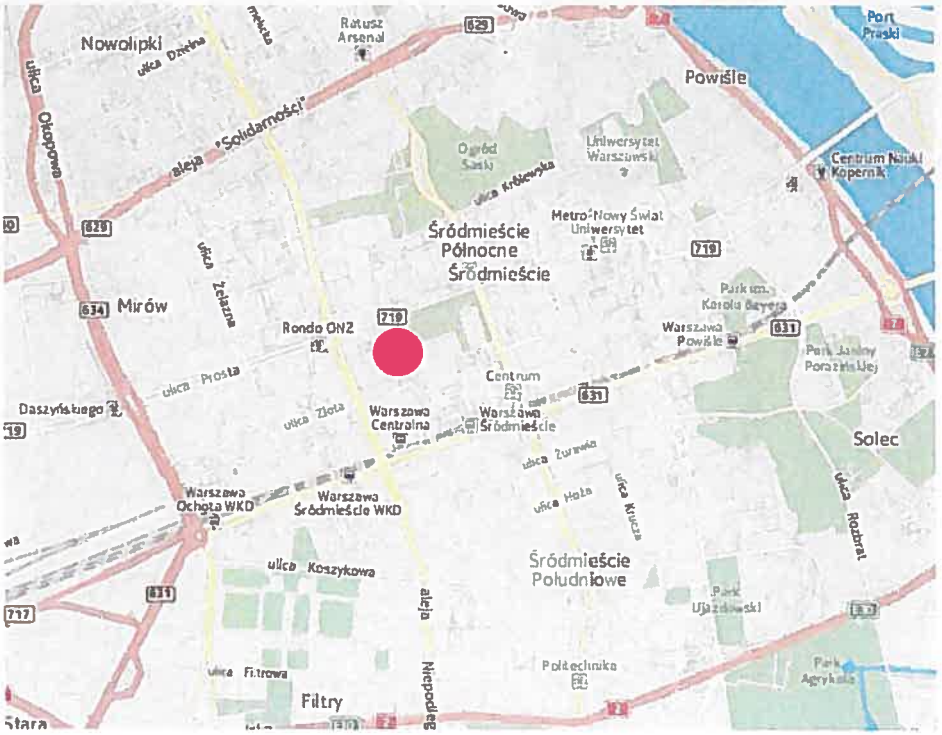
   Kwota, którą można byłoby otrzymać w transakcji sprzedaży aktywów lub zapłacić w transakcji przekazania zobowiązania przeprowadzonej miedzy uczestnikami rynku na dzień wyceny.

4. Wartość inwestycyjna:

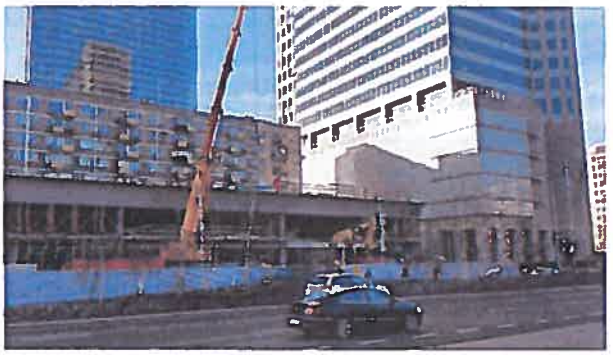
   Wartość inwestycyjna to wartość, jaka ma dane aktywo dla właściciela lub potencjalnego właściciela zgodnie z jego subiektywnie określonymi celami inwestycyjnymi lub komercyjnymi.

Appendix 2 - Location plan





Appendix 3 - Photographs



Appendix 4 - Documents

243

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA4M/00096967/0, STAN Z DNIA 2016-12-23 12:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dz'a

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	13	1, 2
Obręb ewidencyjny *(numer)*	S-03-08	
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)* Lp. 1.	1 WARSZAWA, ŚRÓDMIEŚCIE	
Ulica	EMILII PLATER NR 51	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	1827,00 M2	1, 2

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)* Lp. 1	1 WARSZAWA, SRÓDMIESCIE	1, 2, 3
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	EMILII PLATER 51	
Liczba kondygnacji	2	
Powierzchnia użytkowa budynku	4300,00 M2	
Przeznaczenie budynku	PAWILON HANDLOWY	
Odrębność *(budynek stanowi odrębną nieruchomość)*	TAK	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	NR 1 PO ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI "NIERUCHOMOŚĆ WARSZAWSKA NR HIP 1200" POW. 425 M2; Z NR HIP 1201-POW. 472 M2; Z NR HIP. 1458-POW. 482 M2; Z NR HIP. 1459/8-POW. 435 M2 ORAZ PRZYŁĄCZENIU TERENU 13M2 SPOD ULICY. NA WNIOSKI Z DNIA 24 MARCA 1986R. 1539/86-1544/86.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**MAPA SYTUACYJNA; 9** *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* *//00001539/86/, 1986-03-24, 1986-11-08, NIE* *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
2	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 18** *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* *//00015535/90/, 1990-08-09, 1993-02-23, NIE* *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
3	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ; 34** *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* *//00006352/93/, 1993-07-01, 1994-12-03, NIE* *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA4M/00096967/0, STAN Z DNIA 2016-12-23 12:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział ...

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*
1. **REP.C. / NOTA / 30235 / 16 - 2016-07-15, 11:00:42**
2. **REP.C. / NOTA / 25369 / 16 - 2016-07-13, 17:16:29**

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	7
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W TEJ KSIĘDZE I WŁAŚCICIELOWI POSADOWIONEGO NA NIEJ BUDYNKU PRZYSŁUGUJE USTANOWIONA NA CZAS OZNACZONY TO JEST DO DNIA 05.12.2089R. ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA W STOSUNKU DO NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR 137828 - NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W PARAGRAFIE 2 OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ Z DNIA 12.03.2001R. ZŁOŻONEGO PRZED NOTARIUSZEM ROBERTEM BŁASZCZAKIEM ZA REP. A NR 9180/2001.	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)* Lp. 1.	Numer księgi wieczystej / 00137828 /	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	2	22
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA ODPŁATNIE NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR 13 I WŁAŚCICIELA WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WA4M/00096967/0 POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU PRZEZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA LOKALU OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WA4M/00306439/6 PRZESŁANIANIA ORAZ OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU, SPOWODOWANYCH PRZEZ NOWY BUDYNEK, KTÓRY POSADOWIONY BĘDZIE NA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WA4M/00096967/0 W TAKI SPOSÓB, ŻE W OKREŚLONYCH DNIACH NASŁONECZNIENIE TRWAĆ BĘDZIE PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W PARAGRAFIE 60 UST. 1 I 2 ORAZ W PARAGRAFIE 13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002 R., W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (DZ. U. Z 2002 R. NR 75 POZ. 6920 ZE ZM.).	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)* Lp. 1.	Numer księgi wieczystej WA4M / 00306439 / 6	
	Kolejny numer wpisu 1	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	3	23
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa	USTANOWIONA ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU PRZEZ KAŻDORAZOWEGO WŁAŚCICIELA LOKALU NR 108 PRZESŁANIANIA I OGRANICZANIA NASŁONECZNIENIA LOKALU, SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, KTÓRY	

			POSADOWIONY BĘDZIE NA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, W TAKI SPOSÓB, ŻE W OKREŚLONYCH DNIACH NASŁONECZNIENIE TRWAĆ BĘDZIE PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W § 60 UST. 1 I 2 ORAZ §13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002 ROKU, W SPRAWIE WARUNKOW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAC BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE- NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR 13 I WŁAŚCICIELA WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, DLA KTÓREGO PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA WA4M/00096967/0
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA4M / 00305392 / 7
		Kolejny numer wpisu	1

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	4	24
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU PRZESŁANIANIA I OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU OBJĘTEGO KSIĘGA WIECZYSTĄ NR. WA4M/00207126/5, SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, ZGODNIE Z TREŚCIĄ AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR. 13 I WŁAŚCICIELA WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA NR WA4M/00096967/0	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	5	25
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOSCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, POLEGAJĄCEJ NA ZNOSZENIU PRZEZ KAŻDORAZOWEGO WŁAŚCICIELA LOKALU PRZESŁANIANIA ORAZ OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU, SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, KTÓRY POSADOWIONY BĘDZIE NA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ, W TAKI SPOSÓB, ŻE W OKREŚLONYCH DNIACH NASŁONECZNIENIE TRWAĆ BĘDZIE PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W § 60 UST. 1 I 2 ORAZ §13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002 ROKU W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE, USTANOWIONEJ POD WARUNKIEM OKREŚLONYM W § 5 AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU NR 13 I WŁAŚCICIELA WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, DLA KTÓRYCH PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA WA4M/00096967/0	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1. Numer księgi wieczystej	WA4M / 00429241 / 9
	Kolejny numer wpisu	1

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	6	26
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	

Treść prawa			UPRAWNIENIA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR 13 I WŁAŚCICIELA WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, DLA KTOREJ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00096967/0 WYNIKAJĄCEGO Z USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI TJ. OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO - SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ POLEGAJĄCEJ NA ZNOSZENIU PRZESŁANIANIA I OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00426773/6, SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W 60 UST. 1 I 2 ORAZ 13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002ROKU, W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (DZ. U. Z 2002 R. NR 75 POZ.690 ZE ZM.)	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA4M / 00426773 / 6	
		Kolejny numer wpisu	1	

Lp. 7.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	7	27
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR 13 I WŁAŚCICIELOWI WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00096967/0, PRZYSŁUGUJE UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE ZE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ POLEGAJĄCEJ NA ZNOSZENIU PRZESŁANIANIA I OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00115541/8 , SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W 60 UST. 1 I 2 ORAZ 13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002 ROKU, W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (DZ. U. Z 2002 R. NR 75 POZ.690 ZE ZM.)	

Lp. 8.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	8	28
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa	UPRAWNIENIE PRZYSLUGUJĄCE KAŻDOCZESNEMU UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR 13 I WŁAŚCICIELOWI WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU- KW NR WA4M/00096967/0, WYNIKAJĄCE Z USTANOWIONEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ POLEGAJĄCEJ NA ZNOSZENIU PRZESŁANIANIA I OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU OBJĘTEGO NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W 60 UST. 1 I 2 ORAZ 13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002 ROKU, W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (DZ. U. Z 2002 R. NR 75 POZ 690 ZE ZM.), ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFU 4 AKTU BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU POD WARUNKIEM OKREŚLONYM W PARAGRAFIE 5 AKTU BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA4M / 00096967 / 0	
		Kolejny numer wpisu	1	

Lp. 9.				Nr podstawy wpisu
Numer prawa			9	29
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj prawa			UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Treść prawa			SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA USTANOWIONA NA CZAS OZNACZONY, TO JEST DO DNIA 5 GRUDNIA 2089 ROKU, POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU PRZESŁANIANIA I OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU NR 31, SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W 60 UST. 1 I 2 ORAZ 13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002ROKU, W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (DZ. U. Z 2002 R. NR 75 POZ.690 ZE ZM.) NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR 13 I WŁAŚCICIELA WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00096967/0 - ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 4 AKTU NOTARIALNEGO BĘDĄCEGO PODSTAWĄ WPISU.	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA4M / 00429237 / 8	
		Kolejny numer wpisu	1	

Lp. 10.				Nr podstawy wpisu

Numer prawa			10	30
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj prawa			UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Treść prawa			SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU PRZESŁANIANIA I OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA4M/00147484/3, SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W 60 UST. 1 I 2 ORAZ 13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002 ROKU, W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (DZ. U. Z 2002 R. NR 75 POZ.690 ZE ZM.) NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR 13 I WŁAŚCICIELA WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00096967/0 - ZGODNIE Z TREŚCIĄ AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU.	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA4M / 00147484 / 3	
		Kolejny numer wpisu	1	

Lp. 11.				Nr podstawy wpisu

Numer prawa			11	31
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj prawa			UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Treść prawa			ODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA ZNOSZENIU PRZEZ KAŻDORAZOWEGO WŁAŚCICIELA LOKALU PRZESŁANIANIA ORAZ OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WA4M/00141831/9, SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, KTÓRY POSADOWIONY BĘDZIE NA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WA4M/00096967/0 W TAKI SPOSÓB, ŻE W OKREŚLONYCH DNIACH NASŁONECZNIENIE TRWAĆ BĘDZIE PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W 60 UST. 1 I 2 ORAZ 13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002 ROKU, W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (DZ. U. Z 2002 R. NR 75 POZ.690 ZE ZM.) NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO UŻYTKOWNIKA WIECZYSTEGO DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR 13 I WŁAŚCICIELA WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KSIĘGĘ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00096967/0 - ZGODNIE Z TREŚCIĄ PAR. 4 AKTU USTANOWIONEJ POD WARUNKIEM OKREŚLONYM W PAR 5. AKTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU.	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA4M / 00141831 / 9	
		Kolejny numer wpisu	1	

Lp. 12.				Nr podstawy wpisu

Numer prawa			12	32
Napis			WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj prawa			UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
Treść prawa			UPRAWNIENIE PRZYSŁUGUJĄCE KAŻDOCZESNEMU UŻYTKOWNIKOWI WIECZYSTEMU DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NR 13 I WŁAŚCICIELOWI WZNIESIONEGO NA NIEJ BUDYNKU, DLA KTÓREJ SĄD PROWADZI NINIEJSZĄ KSIĘGĘ WIECZYSTĄ, WYNIKAJĄCE Z USTANOWIONEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ USTANOWIONEJ NA CZAS OZNACZONY, TO JEST DO DNIA 5 GRUDNIA 2089 ROKU, POLEGAJĄCEJ NA ZNOSZENIU PRZESŁANIANIA I OGRANICZENIA NASŁONECZNIENIA LOKALU OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR WA4M/00452534/0, SPOWODOWANEGO PRZEZ NOWY BUDYNEK, PONIŻEJ WYMOGU PRZEWIDZIANEGO W 60 UST. 1 I 2 ORAZ 13 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 12 KWIETNIA 2002ROKU, W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (DZ. U. Z 2002 R. NR 75 POZ.690 ZE ZM.) - ZGODNIE Z TREŚCIĄ PARAGRAFU 4 AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU, USTANOWIONEJ POD WARUNKIEM OKREŚLONYM W PARAGRAFIE 5 AKTU NOTARIALNEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA4M / 00452534 / 0	
		Kolejny numer wpisu	1	

Prawo użytkowania wieczystego

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	4, 5, 6
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU DO DNIA 05.12.2089R. I BUDYNEK O POW. UŻYTK. 4300 M2 STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ PRZEZNACZONY NA PAWILON HANDLOWY-MUROWANY O DWÓCH KONDYGNACJACH.	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	

4	**OPIS BUDYNKU ZAWARTY W OŚWIADCZENIU LIKWIDATORA SPHW**, 1994-09-09; 50 *(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)* //00006352/93/, 1993-07-01, 1994-12-03, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
5	**DECYZJA WOJEWODY**, 574/91, 1991-10-31; 35-37 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)* //00006352/93/, 1993-07-01, 1994-12-03, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
6	**DECYZJA WOJEWODY**, 103/94, 1994-02-22; 42 *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)* //00006352/93/, 1993-07-01, 1994-12-03, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
7	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ**, 9180/2001, 2001-03-12, ROBERT BŁASZCZAK, 18-20, /00137828/ *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./XA/00000637/01/, 2001-03-20, 2001-05-17, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
22	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWA**, 4158/2016, 2016-06-16, TERESA DĘBSKA GRELUS, WARSZAWA; 21-25, WA4M/00306439/6 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenia dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00016201/16/001, 2016-06-17 12:25:01, 2016-06-24-13.02.03.185500, NIE, 21-25, WA4M/00306439/6 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
23	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWO**, 4528/2016, 2016-06-29, TERESA DĘBSKA GRELUS, WARSZAWA; 16-20, WA4M/00305392/7 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00017562/16/001, 2016-06-29 13:06:20, 2016-07-08-11.22.28.135897, NIE, 16-20, WA4M/00305392/7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
24	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO UMOWA USTANOWIENIA ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWO**, 4148/2016, 2016-06-16, TERESA DĘBSKA GRELUS, WARSZAWA; 18, WA4M/00207126/5 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00016200/16/001, 2016-06-17 12:23:06, 2016-07-11-15.26.39.112564, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
25	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO, UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWO**, 4511/2016, 2016-06-28, TERESA DĘBSKA GRELUS, WARSZAWA; 25-29, WA4M/00429241/9 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00017561/16/001, 2016-06-29 13:04:24, 2016-07-20-10.20.16.259727, NIE, 25-29, WA4M/00429241/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
26	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO, UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOSCI I PEŁNOMOCNICTWO**, 4914/2016, 2016-07-12, EDYTA CZARTORYSKA GANCZEWSKA, WARSZAWA; 232-237 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00018976/16/002, 2016-07-12 14:43:26, 2016-07-27-16.16.59.785902, NIE, 225-229 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
27	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO, UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOSCI I PEŁNOMOCNICTWO**, 5016/2016, 2016-07-13, EDYTA CZARTORYSKA GANCZEWSKA, WARSZAWA; 8-12, WA4M/00115541/8 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00019174/16/002, 2016-07-13 17:16:23, 2016-07-27-16.34.35.294373, NIE, 3-5, WA4M/00115541/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
28	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO, UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOSCI I PEŁNOMOCNICTWO**, 5062/2016, 2016 07-15, EDYTA CZARTORYSKA GANCZEWSKA, WARSZAWA; 13-17, WA4M/00172574/5 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA4M/00019328/16/001, 2016-07-15 11:00:35, 2016-07-28-13.24.51.125388, NIE, 8-10, WA4M/00172574/5 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
29	

	OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO, UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOSCI I PEŁNOMOCNICTWO, 5573/2016, 2016-08-02, EDYTA CZARTORYSKA GANCZEWSKA, WARSZAWA; 22-27, WA4M/00429237/8 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej* OZ. KW./WA4M/00021343/16/001, 2016-08-02 15:25:53, 2016-08-05-12.04.12.943845, NIE, 16-18, WA4M/00429237/8 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
30	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO** **UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOSCI I PEŁNOMOCNICTWO**, 6167/2016, 2016-09-05, TERESA DĘBSKA GRELUS, WARSZAWA; 33-38, WA4M/00147484/3 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* OZ. KW./WA4M/00024297/16/001, 2016-09-05 15:03:33, 2016 09-12-15.16.58.080444, NIE, 29-30, WA4M/00147484/3 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
31	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWO** **UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOSCI I PEŁNOMOCNICTWO**, 6981/2016, 2016-10-03, TERESA DĘBSKA GRELUS, WARSZAWA; 33-38, WA4M/00141831/9 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* OZ. KW./WA4M/00027208/16/001, 2016-10-03 17:09:23, 2016-10-06-10.24.03.956223, NIE, 28-29, WA4M/00141831/9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*
32	**OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA ZACIENIANIE ORAZ PRZESŁANIANIE LOKALU MIESZKALNEGO, UMOWA O USTANOWIENIE ODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI I PEŁNOMOCNICTWO**, 8036/2016, 2016-11-17, EDYTA CZARTORYSKA GANCZEWSKA, WARSZAWA; 260-266 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* OZ. KW./WA4M/00033387/16/001, 2016-11-17 17:01:57, 2016-12-01-13 16.17.612526, NIE, 254-256 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA4M/00096967/0 STAN Z DNIA 2016-12-23 12:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	1	1 /1		8, 9
Skarb Państwa *(Nazwa)*		SKARB PAŃSTWA			

Użytkownicy wieczyści

		Nr podstawy wpisu
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	5, 6, 10, 11

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	3	1 /1	---	16, 17
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	EMILIA DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 147347072000000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	**WPIS W DZIALE II KSIĄG WIECZYSTYCH: "NIERUCHOMOŚCI WARSZAWSKIE NR HIP 1200" NR HIP. 1201; NR HIP 1458 I 1459** *(wskazanie podstawy)* //00001539/86/, 1986-03-24, 1986-11-08, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
5	**DECYZJA WOJEWODY, 574/91, 1991-10-31; 35-37** *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)* //00006352/93/, 1993-07-01, 1994-12-03, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
6	**DECYZJA WOJEWODY, 103/94, 1994-02-22; 42** *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)* //00006352/93/, 1993-07-01, 1994-12-03, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
10	**DECYZJA MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA, 1992-03-31; 38** *(przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)* //00006352/93/, 1993-07-01, 1994-12-03, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
8	**WPIS W DZIALE II KSIĄG WIECZYSTYCH: "NIERUCHOMOŚCI WARSZAWSKIE NR HIP 1200" NR HIP. 1201; NR HIP 1458 I 1459** *(wskazanie podstawy)* //00001545/86/, 1986-03-24, 1986-11-08, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
11	**ZARZĄDZENIE WOJEWODY WARSZAWSKIEGO, 64, 1994-11-28; 68** *(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt* OZ. KW.//00001473/96/, 1996-01-23, 1999-09-14, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
16	**UMOWA SPRZEDAŻY, 370/2014, 2014-08-25, PAWEŁ MATUSIAK, WARSZAWA; 174 179** *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* OZ. KW./WA4M/00022968/14/001, 2014-08-27 09:45:00, 2014-09-11-11.02.54.039865, NIE, 174-179 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
17	**ODPIS PEŁNY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW, 0000518925, 2015-11-26, CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO; 191-192** *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*

OZ. KW./WA4M/00033414/15/001, 2015-11-26 10:48:48, 2015-11-27-14.06.38.951702, NIE, 187-190
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA4M/00096967/0 STAN Z DNIA 2016-12-23 12:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział -O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA4M/00096967/0 STAN Z DNIA 2016-12-23 12:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	19
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta	450000000,00 (CZTERYSTA PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ISTNIEJĄCYCH I PRZYSZŁYCH WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNYCH OBLIGATARIUSZY (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W UMOWIE O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI Z DNIA 14 GRUDNIA 2015 R.) WOBEC EMITENTA, WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI WRAZ Z WSZELKIMI DODATKOWYMI ROSZCZENIAMI W MAKSYMALNYM ZAKRESIE DOZWOLONYM PRAWEM ("ZABEZPIECZONE WIERZYTELNOŚCI"); PONADTO: A) W DNIU 07.12.2015 R. NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW EMITENTA PODJĘŁO UCHWAŁĘ NR 4 ORAZ W DNIU 23.11.2015 R. ZARZĄD EMITETNA PODJĄŁ UCHWAŁĘ NR 1,DOTYCZĄCE EMISJI OBLIGACJI; B) WARUNKI EMISJI OBLIGACJI OKREŚLAJĄ WARUNKI EMISJI OBLIGACJI, TJ. NIEMAJĄCYCH FORMY DOKUMENTU (ZDEMATERIALIZOWANYCH) PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH NA OKAZICIELA, O JEDNOSTKOWEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ WYNOSZĄCEJ 100 000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ LUB WIELOKROTNOŚĆ TEJ KWOTY ("OBLIGACJE"); MAKSYMALNA WARTOŚĆ WYEMITOWANYCH I NIEWYKUPIONYCH W DANYM MOMENCIE OBLIGACJI EMITOWANYCH W RAMACH PROGRAMU EMISJI WYNOSI 300 000 000,00 (TRZYSTA MILIONÓW) ZŁ; MAKSYMALNA LICZBA WYEMITOWANYCH I NIEWYKUPIONYCH W DANYM MOMENCIE OBLIGACJI PROPONOWANYCH DO NABYCIA W RAMACH PROGRAMU EMISJI BĘDZIE NIE WIĘKSZA NIŻ 3 000 (TRZY TYSIĄCE) SZTUK; C) OBLIGACJE SĄ OPROCENTOWANE OD DNIA EMISJI (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI) (WŁĄCZNIE) DO DNIA WYKUPU (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI) (Z WYŁĄCZNIEM TEGO DNIA). W KAŻDYM DNIU PŁATNOŚCI ODSETEK (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI) EMITENT ZOBOWIĄZANY JEST DOKONAĆ NA RZECZ KAŻDEGO OBLIGATARIUSZA WPISANEGO DO EWIDENCJI W DNIU USTALENIA PRAW DO ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI) PŁATNOŚCI KWOTY ODSETEK (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI) OBLICZONEJ ZGODNIE Z PKT 3 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI. KWOTY ODSETEK BĘDĄ PŁATNE Z DOŁU. JEŻELI JEDNAK DZIEŃ PŁATNOŚCI ODSETEK (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI) PRZYPADNIE NA DZIEŃ NIEBĘDĄCY DNIEM ROBOCZYM (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI), 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; SZCZEGÓŁOWE ZASADY OPROCENTOWANIA WSKAZANO W PKT 3 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI; D) OBLIGACJE ZOSTANĄ WYKUPIONE PRZEZ EMITENTA W DNIU WYKUPU WSKAZANYM W SUPLEMENCIE EMISYJNYM STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, W KAŻDYM PRZYPADKU NIE PÓŹNIEJ NIŻ W DNIU 31 GRUDNIA 2023 R. EMITENT ZAPŁACI W DNIU WYKUPU ZA POŚREDNICTWEM AGENTA DS. PŁATNOŚCI, TJ. BANKU LUB KRAJOWEGO DEPOZYTU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH S.A. ("KDPW") (PO DNIU, W KTÓRYM ZOSTANIE DOKONANA REJESTRACJA OBLIGACJI W KDPW) ZA KAŻDĄ OBLIGACJĘ KWOTĘ RÓWNĄ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ (KWOTA ODPOWIADAJĄCA WARTOŚCI JEDNEJ OBLIGACJI) POWIĘKSZONĄ O NALEŻNĄ KWOTĘ ODSETEK. 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. 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 (DATA WYKUPU OBLIGACJI PRZYPADAJĄCA PRZED DNIEM WYKUPU) ("OPCJA EMITENTA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU"). JEŻELI DZIEŃ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU PRZYPADA NA DZIEŃ NIEBĘDĄCY DNIEM ROBOCZYM WÓWCZAS DNIEM WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU BĘDZIE NASTĘPNY NAJBLIŻSZY DZIEŃ ROBOCZY. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI NASTĄPI PRZEZ ZAPŁATĘ NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ POWIĘKSZONEJ O KWOTĘ ODSETEK NALICZONĄ OD DNIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU (Z WYŁĄCZENIEM TEGO DNIA). OPCJA EMITENTA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU MOŻE ZOSTAĆ WYKONANA WYŁĄCZNIE W ODNIESIENIU DO CO NAJMNIEJ 25 PROCENT ŁĄCZNEJ LICZBY OBLIGACJI DANEJ SERII (OKREŚLONEJ W SUPLEMENCIE EMISYJNYM) 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; SZCZEGÓŁOWE ZASADY WYKUPU WSKAZANO W PKT 4 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI; E) MIEJSCEM SPEŁNIENIA ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI JEST WARSZAWA;, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEK Z DNIA 14.12.2015 R. SPORZĄDZONE PRZED MAŁGORZATĄ MIRKOWSKĄ-POTOCKĄ NOTARIUSZEM W WARSZAWIE, REP. A NR 11617/2015
Pierwszeństwo	Lp. 1.	NINIEJSZEJ HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ UJAWNIONĄ POD NR 3
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, administrator hipoteki)*	Lp. 1.	DJBW DANIŁOWICZ JURCEWICZ BIEDECKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 147065126, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	20, 21
Napis		

		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta		450000000,00 (CZTERYSTA PIĘĆDZIESIĄT MILIONÓW) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE SPŁATY ZABEZPIECZONYCH WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU PORĘCZENIA, TJ. ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO DOKONANIA WSZELKICH PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY KWOT DO ZAPŁATY (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI), MAJĄCYCH ZASTOSOWANIE PREMII, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE W PŁATNOŚCI KWOT DO ZAPŁATY ORAZ ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY INNYCH KOSZTÓW PONIESIONYCH PRZEZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM PRAW Z OBLIGACJI (W TYM KOSZTÓW EGZEKUCJI), OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEK Z DNIA 14.12.2015 R. SPORZĄDZONE PRZED MAŁGORZATĄ MIRKOWSKĄ-POTOCKĄ NOTARIUSZEM W WARSZAWIE, REP. A NR 11617/2015
Pierwszeństwo	Lp. 1.	NINIEJSZEJ HIPOTECE PRZYSŁUGUJE RÓWNE PIERWSZEŃSTWO Z HIPOTEKĄ UJAWNIONĄ POD NR 2
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	DJBW DANIŁOWICZ JURCEWICZ BIEDECKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 147065126

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
19	OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEK, 11617/2015, 2015-12-14, MAŁGORZATA MIRKOWSKA POTOCKA, WARSZAWA; 197-203 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00035934/15/001, 2015-12-15 10:05:00, 2015-12-28-08.11.19 665385, NIE, 197-203 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
20	OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEK, 11617/2015, 2015-12-14, MAŁGORZATA MIRKOWSKA POTOCKA, WARSZAWA; 197-203 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00035934/15/002, 2015-12-15 10:05:00, 2015-12-28-08.11.19.665385, NIE, 197-203 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
21	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, WA4M/37593/15, 2015-12-30, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTWA, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WARSZAWA; 210-211 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu numer karty akt)* DZ. KW./WA4M/00037593/15/001, 2015-12-29 15:15:12, 2015-12-30-13.54.05.204586, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo mazowieckie
Powiat m.st. Warszawa
Miejscowość Warszawa
Jednostka ewidencyjna 146510_8, Dzielnica Śródmieście
Obręb numer: 0308
nazwa: 5-03-08

BG-UE-E- II.6621.4528.2015.JRO

WYPIS I WYRYS

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.3**

właściciel: SKARB PANSTWA
Udział : 1/1

użytkownik wieczysty: EMIR 76 SPOŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOSCIĄ, REGON: 14734707200000
00-582 WARSZAWA, ALEJA JANA CHRISTIANA SZUCHA 6
Udział : 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia użytków w ha	Powierzchnia działki w ha	Nr księgi wieczystej
	13	UL. E. PLATER 51	inne tereny zabudowane	Bi	0.1827	0.1827	WA4M/00096967/0
Id dz. 146510_8.0308.13							
			Razem :		0.1827	0.1827	

Słownie: tysiąc osiemset dwadzieścia siedem m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 02.10.2015

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Wykonano w 1 egzemplarzu

Sporządził(a): Joanna Romanowska
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. PREZYDENTA M ST. WARSZAWY

Jolanta Dąbrowiecka
Kierownik II Działu
Udostępniania Danych Ewidencji Gruntów i Budynków
w Wydziale Udostępniania Danych
Ewidencji Gruntów i Budynków
w Biurze Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

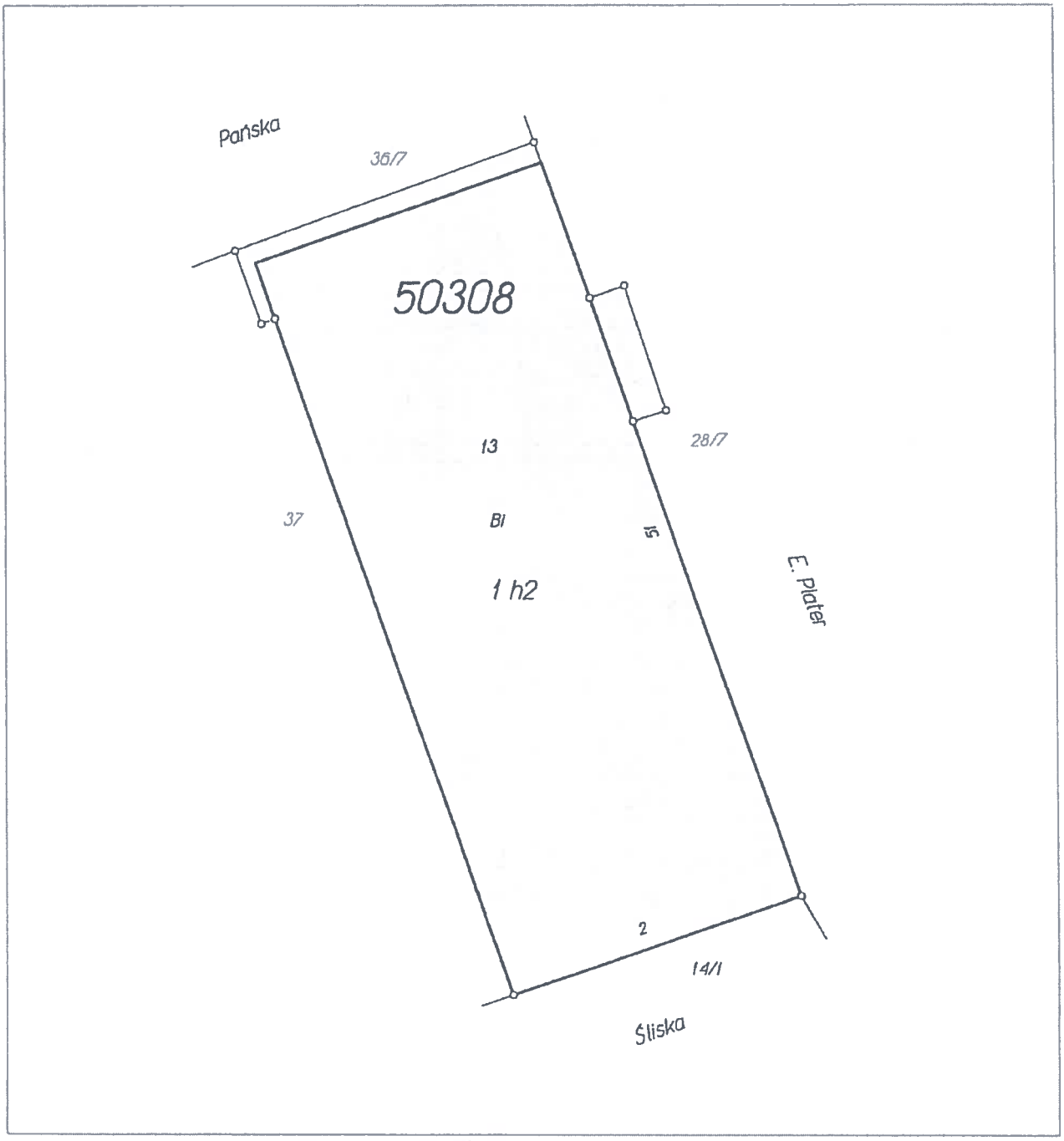
(Pieczęć urzędowa)

Warszawa, dnia 02.10.2015 r.

PREZYDENT
m.st. WARSZAWY

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ Skala 1: 500
woj. MAZOWIECKIE, m. st. Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 146510_8, Dzielnica Śródmieście
Obręb numer: 0308
Działka: 13

BG-UE-E- II.6621.4528.2015.JRO



Integralną częścią niniejszego wyrysu z mapy ewidencyjnej jest wypis z rejestru gruntów.
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w Księdze Wieczystej.
Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukował(a): Joanna Romanowska dnia: 2015.10.02 godz.: 11:07:50

Sporządzono: Urząd m.st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru 02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Jolanta Dąbrowiecka
Kierownik II Działu
Udostępniania Danych Ewidencji Gruntów i Budynków
w Wydziale Udostępniania Danych
Ewidencji Gruntów i Budynków
w Biurze Geodezji i Katastru

Ubezpieczający	**EMILIA DEVELOPMENT Sp. z o.o.** Al. Szucha 6 00-582 Warszawa
Działalność	Posiadanie i zarządzanie budynkami
Okres ubezpieczenia	01/05/2016r. – 30/04/2017r
Warunki ubezpieczenia	Ogólne Warunki Ubezpieczenia Nieruchomości Komercyjnych z dnia 30 grudnia 2015r.
Zakres ubezpieczenia	1. Szkody rzeczowe w ubezpieczonym mieniu od ryzyk wszystkich, zgodnie z Sekcją 5, z następującymi zmianami 2. Utrata Czynszu po Szkodach w Mieniu, zgodnie z Sekcją 6 (okres odszkodowawczy 24 m-ce
Zakres terytorialny	Polska
Jurysdykcja	Polska

UBEZPIECZENIE MIENIA I UTRATY CZYNSZU

Ubezpieczony	**EMILIA DEVELOPMENT Sp. z o.o.** Al. Szucha 6 00-582 Warszawa
Ubezpieczona lokalizacja	ul. E. Plater 51, Warszawa

Suma Ubezpieczenia

	Ubezpieczenie Mienia
333.900,-zł	Budynki i budowle oraz pozostałe środki trwałe (w tym maszyny i urządzenia na stałe zamontowane, stałe elementy obiektu, ogrodzenia, szlabany, chodniki, nakłady inwestycyjne, składniki niskocenne, wartości pieniężne
5.000.000,-zł	Kl. sumy prewencyjnej (Wspólna dl całej grupy Griffin Real Estate)
	Ubezpieczenie utraty czynszu
0,-zł	Utrata czynszu (24 miesiące)
	Ubezpieczenie maszyn od awarii
Do pełnych sum ubezpieczenia	Maszyny
	Ubezpieczenie utraty zysku w wyniku awarii maszyn
Do pełnych sum ubezpieczenia	Utrata zysku

Fakultatywne Klauzule Dodatkowe – treść zgodnie z OWU

	Ubezpieczenie Mienia
Środki Pieniężne	*Włączono*
Akty Terroru i Sabotaż	*Włączono*
Rozszerzenie Zakresu Terytorialnego na cały Świat	*Brak ochrony*
Katastrofa Budowlana	*Włączono*
	Ubezpieczenie Utraty Czynszu
Brak Dostawy Mediów	*Włączono*
Brak Dostępu na Skutek Ubezpieczonych Zdarzeń	*Włączono*
Brak Dostępu na Skutek Działań Bezprawnych Osób Trzecich	*Brak ochrony*
Kluczowi Najemcy	*Włączono*

Limity

Automatyczne Klauzule Dodatkowe – treść zgodnie z OWU

Na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia

Sekcja 5 – Ubezpieczenie Mienia (wszystkie limity wspólne do całej grupy Griffin Real Estate)

Rzeczoznawcy i Eksperci	**PLN 1.000.000**
Wynagrodzenie Zarządców	**PLN 500.000**
Władze Publiczne	**PLN 2.000.000**
Usunięcie Pozostałości po Szkodzie	**25% sumy ubezpieczenia, maksimum PLN 15.000.000**
Usunięcie Pozostałości po Szkodzie – Wyposażenie Najemców	**PLN 50.000**
Tymczasowe Przeniesienie Ubezpieczonego Mienia	**10% sumy ubezpieczenia dla danej grupy mienia**
Tymczasowa Naprawa	**PLN 1.000.000**
Koszty na Ochronę Przeciwpożarową	**10% szkody, maks. PLN 500.000**
Minimalizacja Szkody	**PLN 5.000.000** ponad sumę ubezpieczenia
Kradzież mienia nieubezpieczonego, za które Ubezpieczający jest odpowiedzialny	**PLN 20.000**
Wymiana Kluczy i Zamków	**PLN 200.000**
Opłaty Licznikowe (w tym utrata wody wskutek akcji ratowniczej)	**PLN 50.000**
Odtworzenie Danych Elektronicznych	**PLN 20.000**
Automatyczne Pokrycie	**PLN 25.000.000**
Drobne Prace Budowlano – Montażowe	**PLN 10.000.000** ponad sumę ubezpieczenia
Modernizacja Instalacji Tryskaczowej	**PLN 500.000**

AIG

Poszukiwanie Wycieku	PLN 100.000
Stłuczenie szyb	PLN 500.000 na jedno i PLN 1.000.000 na wszystkie zdarzenia
Dodatkowe koszty odtworzenia mienia (na specjalne zamówienie)	PLN 1.000.000
Kradzież zwykła (bez dokonania włamania)	PLN 20.000
Graffiti	PLN 500.000
Nieupoważnione Zużycie Mediów	PLN 200.000
Odnowienie Nawierzchni	PLN 50.000
Czyszczenie Odpływów	PLN 50.000
Rewitalizacja Gruntów (koszty zieleni)	PLN 50.000
VAT	włączone / bez limitu
Media	PLN 100.000
Indeksacja	3% rocznie maksymalnie PLN 500.000
Przypadkowe Uruchomienie Urządzeń Przeciwpożarowych	Do pełnych sum ubezpieczenia
Transport	PLN 200.000
Usuwanie Gniazd	PLN 10.000
Mienie Najemców	PLN 20.000
Sekcja 6 – Ubezpieczenie Utraty Czynszu Automatyczne Pokrycie	10% sumy ubezp. max. PLN 5.000.000
Działalność w innych Lokalizacjach	włączone / bez limitu
Koszty Wynajmu	PLN 100.000
Biegli Rewidenci i Księgowi	PLN 1.000.000
Fakultatywne Klauzule Dodatkowe Terroryzm i Sabotaż	PLN 10.000.000
Katastrofa budowlana	PLN100.000.000
Brak Dostawy Mediów	PLN 5.000.0000
	Okres odszkodowawczy 3 miesiąc
Brak Dostępu na skutek Ubezpieczonych Zdarzeń	PLN 5.000.0000
	Okres odszkodowawczy 3 miesiąc
Klauzula automatycznego pokrycia nowych miejsc ubezpieczenia	PLN 5.000.000 / PLN 200.000 dla ryzyk kradzieżowych
Klauzula kosztów dodatkowych	PLN 5.000.000
Klauzula ubezpieczenia zwiększonych kosztów działalności	PLN 10.000.000

AIG

Klauzula przepięć	Do pełnych sum ubezpieczenia
Klauzula kradzieży urządzeń zewnętrznych	PLN 500.000
Klauzula transportu między lokalizacjami	PLN 200.000
Klauzula samolikwidacji szkód	PLN 30.000
Kluczowi najemcy	PLN 500.000
Klauzula składowania	PLN 1.000.000
Klauzula sumy prewencyjnej	PLN 5.000.000
Klauzula strajków i rozruchów społecznych	PLN 20.000.000
Klauzula przeoczenia	PLN 1.500.000
Koszty napełnienia ponownie gaśnic	PLN 150.000
Limit na zdarzenia wynikłe z wykreślenia z Sekcji 5 par 4 ust. 1 pkt. 7 słów „lub warunków pogodowych"	PLN 50.000

Dodatkowe klauzule zgodnie z załącznikiem nr 1

Stawki
0,1‰ mienia,

Składka
33,-zł

Składka w wysokości 33,-zł płatna w terminie do 20/05/2016r. na rachunek,
AIG w Citibank Handlowy Bank Handlowy w Warszawie S.A.,
ul. Senatorska 16 00-923 Warszawa,
5 0492 7032

Franszyza redukcyjna
1.000,-zł, z wyjątkiem:
- 2 dni robocze - utrata czynszu
- 200 zł dla ryzyka szyb
- 500,-zł dla kradzieży z włamaniem i rabunku
- 10.000,-zł (mienie) / 7 dni roboczych (utrata czynszu) - akty terroryzmu
- 25.000,-zł katastrofa budowlana
- franszyz przy poszczególnych klauzulach powyżej

System ubezpieczenia
Automatyczne odtworzenie sum ubezpieczenia, z wyłączeniem ryzyk / mienia ubezpieczonych w systemie na pierwsze ryzyko (tj. na zdarzenia / w rocznym agregacie), gdzie występuje konsumpcja sum ubezpieczenia / limitów po szkodzie

Szacowanie wartości
Wartość księgowa brutto

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Podwójne ubezpieczenie
Jeżeli ten sam przedmiot ubezpieczenia w tym samym czasie jest ubezpieczony od tego samego ryzyka u dwóch lub **więcej** ubezpieczycieli na sumy, które łącznie przewyższają jego wartość, Ubezpieczający/Ubezpieczony nie może żądać świadczenia przewyższającego wysokość szkody.

AIG

Reklamacje

Jeżeli Ubezpieczający/Ubezpieczony lub inna osoba uprawniona do świadczenia z umowy ubezpieczenia chciałaby zgłosić Ubezpieczycielowi reklamację, powinna to uczynić
a) pisemnie na adres AIG Europe Limited Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w Polsce ul. Marszałkowska 111 00-102 Warszawa lub
b) telefonicznie pod nr telefonu 22 528 51 00 albo ustnie do protokołu podczas wizyty w siedzibie Ubezpieczyciela lub
c) pocztą elektroniczną na adres e-mail: reklamacje@aig.com.

Odpowiedź na reklamację Ubezpieczyciel przesyła pisemnie w terminie do 30 dni od dnia jej otrzymania, a w szczególnie skomplikowanych przypadkach w terminie 60 dni od dnia jej otrzymania. Jeśli zgłaszający reklamację chciałby otrzymać odpowiedź pocztą elektroniczną, powinien w reklamacji wskazać adres e-mail, na który odpowiedź powinna być przesłana.

Ponadto, skargi można wnosić do:
a) Rzecznika Finansowego;
b) Komisji Nadzoru Finansowego, która sprawuje nadzór nad działalnością Ubezpieczyciela w Polsce;
c) Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów;
d) Financial Conduct Authority z siedzibą w Londynie, przy 25 The North Colonnade, Canary Wharf, Londyn E14 5HS.

Niezależnie od postanowień niniejszego paragrafu Ubezpieczającemu/Ubezpieczonemu lub innej osobie uprawnionej do świadczenia przysługuje prawo do wstępowania na drogę sądową w celu dochodzenia swoich roszczeń.

Udział w ryzyku

AIG Europe Limited Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w Polsce – koasekurator wiodący: 60%
ACE European Limited Oddział w Polsce – koasekurator: 40%

Klauzula koasekuracyjna

Z tytułu zawartej umowy ubezpieczenia, Koasekuratorzy odpowiadają wobec Ubezpieczającego według zasad kodeksu cywilnego, dotyczących zobowiązań pieniężnych podzielnych. Za zobowiązania wynikające z zawartej umowy ubezpieczenia, którą potwierdza niniejsza polisa, każdy z Koasekuratorów odpowiada jedynie w części wynikającej z przyjętego na siebie procentowego udziału w koasekuracji, a mianowicie:
AIG Europe Limited Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział w Polsce – koasekurator wiodący: 60%
ACE European Limited Oddział w Polsce – koasekurator: 40%

Ubezpieczający podpisując niniejszą Polisę potwierdza, iż wszy[illegible]gólne Warunki Ubez[illegible] polisie zostały mu doręczone przed zawarciem umow

Ubezpieczający

AI

AIG Europe Limited
Oddział w Polsce

ACE European Group Limited Sp. z o.o.
Oddział w Polsce
A Chubb Company

I Sp. z o.o. Oddział w Polsce

EMILIA DEV[illegible] SP. Z O.O.
Aleja Szuch[illegible] Warszawa
NIP 7010434 [illegible] 147347072
KR 051 925

URZĄD m. st. WARSZAWY
Wydział Obsługi Mieszkańców
dla Dzielnicy Śródmieście
2016 -01- 26

1. Numer Identyfikacji Podatkowej/PESEL
7010434465

2. Liczba załączników
0

DN-15 DEKLARACJA NA PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

na rok 2016

Przed wypełnieniem zapoznać się z objaśnieniami

Podstawa prawna	1 Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz U z 2014 roku, poz 849 z późn zm) 2 Uchwała Nr XVIII/413/2015 Rady m st Warszawy z dnia 15 10 2015 roku w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2016 (Dz Urz Woj Maz z 2015 r poz 8633 ze zm)
Termin składania	Do 31 stycznia na dany rok podatkowy lub w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności mających wpływ na powstanie, bądź wygaśnięcie obowiązku podatkowego lub zaistnienia zdarzeń mających wpływ na wysokość podatku
Miejsce składania	1 Urząd m st Warszawy dla Dzielnicy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości 2 W przypadku posiadania nieruchomości na terenie kilku dzielnic m st Warszawy deklarację wraz z załącznikami należy złożyć w Urzędzie m st Warszawy ul Kredytowa 3 00 950 Warszawa
Składający	Formularz przeznaczony jest dla osób prawnych, jednostek organizacyjnych, oraz spółek nie mających osobowości prawnej, jednostek organizacyjnych Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa a także jednostek organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe będących właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi gruntów posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oraz dla osób fizycznych będących współwłaścicielami lub współposiadaczami z osobami prawnymi jednostkami organizacyjnymi niepos adającymi osobowości prawnej lub spółkami niepos adającymi osobowości prawnej z wyjątkiem osób tworzących wspólnotę

A. MIEJSCE I CEL SKŁADANIA DEKLARACJI

3 Urząd m.st. Warszawy
WOM-Śródmieście, 00-691 Warszawa, ul. Nowogrodzka 43

4. Cel złożenia deklaracji (zaznaczyć właściwy kwadrat)
☒ 1 deklaracja roczna ☐ 2. korekta deklaracji rocznej
obowiązująca od miesiąca

B. DANE PODATNIKA

B.1. DANE IDENTYFIKACYJNE PODATNIKA

5. Rodzaj składającego deklarację (zaznaczyć właściwy kwadrat)
☐ 1. osoba fizyczna ☒ 2. osoba prawna ☐ 3. jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej
☐ 4. spółka nie mająca osobowości prawnej

6. Rodzaj własności posiadania (zaznaczyć właściwy kwadrat)
☐ 1. właściciel ☐ 2. współwłaściciel ☐ 3. posiadacz samoistny ☐ 4. współposiadacz samoistny
☒ 5 użytkownik wieczysty ☐ 6. współużytkownik wieczysty ☐ 7. posiadacz zależny ☐ 8. współposiadacz zależny

7. Nazwa pełna / Nazwisko i imię/imiona (w przypadku osób fizycznych)
Emilia Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

8. Nazwa skrócona / Imię ojca, Imię matki (w przypadku osób fizycznych)
Emilia Development Sp. z o.o.

9. Identyfikator REGON	10. Symbol PKD/EKD	11. Numer Krajowego Rejestru Sądowego
147347072		0000518925

B.2. ADRES PODATNIKA

adres siedziby / adres zamieszkania

12. Kraj	13. Województwo	14. Powiat	
Polska	mazowieckie	Warszawa	
15. Gmina	16. Ulica	17. Nr domu	18. Nr lokalu
Warszawa	Jana Christiana Szucha	6	
19. Miejscowość	20. Kod pocztowy	21. Poczta	
Warszawa	00-582	Warszawa	

22. Adres korespondencyjny (jeśli jest inny niż wskazany powyżej)

C. DANE IDENTYFIKACYJNE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, WSPÓŁPOSIADACZY SAMOISTNYCH, WSPÓŁUŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH, WSPÓŁPOSIADACZY ZALEŻNYCH

23. Nazwa pełna /Nazwisko i imię/imiona	24. Nazwa skrócona / Imię ojca, Imię matki
25. Adres siedziby / Adres zamieszkania	26 NIP
28. Adres do korespondencji	27. PESEL/KRS
	29. PKD/EKD
	30. REGON

D. PODSTAWY OPODATKOWANIA DOTYCZĄCE PRZEDMIOTÓW OPODATKOWANIA WYKAZANYCH W ZAŁĄCZNIKACH DN-15/A, DN-15/B i DN-15/O

31 Miejsce (adres) położenia przedmiotu opodatkowania (adres - ulica,nr,lokal) 1)			32. Dzielnica m.st. Warszawy 1)
Emilii Plater	51		Śródmieście
33. Numer działki 1); obręb 1)			34. Numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów 1)
13	5-03-08		WA4M/00096967/0

Wyszczególnienie		Podstawa opodatkowania	Stawka podatku	Kwota podatku
D. 1. GRUNTY				
1. związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków		35. Powierzchnia 1827,00 m²	36. 0,89 zł od 1 m² powierzchni	37. 1626,03 zł (poz. 35 pomnożyć przez poz.36)
2. pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych		38. Powierzchnia ha	39. 4,56 zł od 1 ha powierzchni	40. 0,00 zł (poz. 38 pomnożyć przez poz.39)
3. pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego		41. Powierzchnia m²	42. 0,46 zł od 1 m² powierzchni	43. 0,00 zł (poz. 41 pomnożyć przez poz.42)
4. niezabudowane objęte obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), i położone na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego.		44. Powierzchnia m²	45. 3,00 zł od 1 m² powierzchni	46. 0,00 zł (poz. 44 pomnożyć przez poz.45)
D. 2. BUDYNKI LUB ICH CZĘŚCI (za powierzchnię użytkową budynku lub jego części uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych, za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, suterany i poddasza użytkowe)				
1. mieszkalne	50% powierzchni użytkowej pomieszczeń o wysokości od 1.40m do 2.20m	47. Powierzchnia m²	48. 0,74 zł od 1 m² powierzchni użytkowej	49. 0 zł (poz. 51 pomnożyć przez poz.48)
	powierzchnia użytkowa pomieszczeń o wysokości powyżej 2.20m	50. m²		
	RAZEM	51 0,00 m²		
2. związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki mieszkalne lub ich części, zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	50% powierzchni użytkowej pomieszczeń o wysokości od 1.40m do 2.20m	52. Powierzchnia m²	53. 22,86 zł od 1 m² powierzchni użytkowej	54. 98298,00 zł (poz. 56 pomnożyć przez poz.53)
	powierzchnia użytkowa pomieszczeń o wysokości powyżej 2.20m	55. 4300,00 m²		
	RAZEM	56. 4300,00 m²		
3. zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	50% powierzchni użytkowej pomieszczeń o wysokości od 1.40m do 2.20m	57. Powierzchnia m²	58. 10,68 zł od 1 m² powierzchni użytkowej	59. 0 zł (poz. 61 pomnożyć przez poz.58)
	powierzchnia użytkowa pomieszczeń o wysokości powyżej 2.20m	60. m²		
	RAZEM	61. 0,00 m²		

4. związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń o powierzchni użytkowej do 2.000m2	50% powierzchni użytkowej pomieszczeń o wysokości od 1.40m do 2.20m	62. Powierzchnia ... m^2	63. 4,65 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej	64. 0,00 zł (poz 66 pomnożyć przez poz 63)
	powierzchnia użytkowa pomieszczeń o wysokości powyżej 2.20m	65. ... m^2		
	RAZEM	66. 0,00 m^2		
5. związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajęte przez podmioty udzielające tych świadczeń o powierzchni użytkowej powyżej 2.000m2	50% powierzchni użytkowej pomieszczeń o wysokości od 1.40m do 2.20m	67. Powierzchnia ... m^2	68. 2,33 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej	69. 0 zł (poz. 71 pomnożyć przez poz.68)
	powierzchnia użytkowa pomieszczeń o wysokości powyżej 2.20m	70 ... m^2		
	RAZEM	71. 0,00 m^2		
6. pozostałe, w tym zajęte na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	50% powierzchni użytkowej pomieszczeń o wysokości od 1.40m do 2.20m	72. Powierzchnia ... m^2	73. 7,68 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej	74. 0,00 zł (poz 76 pomnożyć przez poz 73)
	powierzchnia użytkowa pomieszczeń o wysokości powyżej 2.20m	75. ... m^2		
	RAZEM	76. 0,00 m^2		

D. 3. BUDOWLE (wartość określona na podstawie art. 4 ust. 1 pkt. 3 i ust. 3-7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych)

Budowle (podstawa opodatkowania w zł z dokładnością do 1zł)	77. Wartość 0 zł	78. 2 % wartości budowli	79. 0 zł (poz 77 pomnożyć przez poz 78)

RAZEM PODATEK (po zaokrągleniu do pełnych złotych)
(suma poz. 37, 40, 43, 46, 49, 54, 59, 64, 69, 74, 79) — 80. 99 924 [2] zł

Rata	Kwota[3]	Rata	Kwota[3]
I	8 327	VII	8 327
II	8 327	VIII	8 327
III	8 327	IX	8 327
IV	8 327	X	8 327
V	8 327	XI	8 327
VI	8 327	XII	8 327
Razem za rok	2016		99 924

E. DANE DOTYCZĄCE ZWOLNIONYCH PRZEDMIOTÓW OPODATKOWANIA

RAZEM PODATEK (po zaokrągleniu do pełnych złotych)
(suma załączników DN-15/Z dotyczących zwolnionych przedmiotów opodatkowania) — 81. ... zł

F. ZAŁĄCZNIKI DO DEKLARACJI

82. Rodzaj i liczba składanych załączników (zaznaczyć właściwy kwadrat):

1. ☐ DN-15/O - liczba załączników ...
2. ☐ DN-15/Z - liczba załączników ...
3. ☐ DN-15/A - liczba załączników ...
4. ☐ DN-15/B - liczba załączników ...

G. PODPIS PODATNIKA / OSOBY UPRAWNIONEJ DO REPREZENTOWANIA PODATNIKA

83. Imię i nazwisko podpis i pieczątka	84. Imię i nazwisko podpis i pieczątka
Paweł Łoziński	

H. PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ DEKLARACJĘ

85. Imię i nazwisko
podpis i pieczątka

Adam Zawadewicz

86. Telefon

601378723

87. E-mail

azawadewicz@griffin-re.com

88. Data wypełnienia deklaracji (dzień - miesiąc - rok)

8-01-2016

I. ADNOTACJE ORGANU PODATKOWEGO

Uwagi organu podatkowego

POUCZENIE:

Deklaracja ta stanowi podstawę do wystawienia tytułu wykonawczego zgodnie z art. 3a ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2014 roku poz. 1619 z późn. zm.) w przypadku niewykonania bądź częściowego niewykonania zobowiązania podatkowego wynikającego z niniejszej deklaracji.

OBJAŚNIENIA:

1) W przypadku większej liczby przedmiotów opodatkowania należy wpisać "DN-15/A" lub "zestawienie".
2) W przypadku gdy kwota podatku nie przekracza 100 zł, podatek jest płatny jednorazowo w terminie płatności pierwszej raty.
3) 1/12 kwoty podatku wynikającego z poz. 80, w zaokrągleniu do pełnych złotych. W przypadku deklaracji korygującej powyższa zasada ma zastosowanie od miesiąca następującego po zaistnieniu okoliczności mających wpływ na powstanie, bądź wygaśnięcie obowiązku podatkowego lub zaistnieniu zdarzeń mających wpływ na wysokość podatku. Wówczas raty miesięczne sprzed powstania zmiany wpisuje się w wysokości wynikającej z korygowanej deklaracji.

PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

D2N, DF

Warszawa, dnia 14.11.2012r.

Kopia Rady

MEBLE EMILIA Sp. z o.o.
WARSZAWA
Wpł. dnia 2012 -11- 19
Nr dziennika 5287

ZM.ZNO.4043.9322.2012.MMI
Meble Emilia Sp. z o.o.
Widok 5/7/9
00-023 Warszawa

Na podstawie art. 77 ust. 1 i 3, art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651 z późn. zm.)

WYPOWIADAM ZE SKUTKIEM NA DZIEŃ 31.12.2012r.

dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka ew. nr **13** w obrębie **5-03-08** o powierzchni **1827 m²**, położonej w Warszawie przy ulicy **Emilii Plater 51** – wobec zmiany wartości gruntu.

USTALAM Z DNIEM 01.01.2013r.

nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę: 325140 zł

10838000 zł (wartość gruntu) x 3% = 325140 zł

Opłatę roczną należy wnosić do dnia 31 marca każdego roku, bez odrębnego wezwania, na konto **Zarządu Mienia Skarbu Państwa, 02-015 Warszawa, Pl. Starynkiewicza 7/9, Bank Handlowy numer 46 1030 1508 0000 0005 5004 0069.**

UZASADNIENIE

Aktualizacji opłaty rocznej dokonano na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej w 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, na kwotę **10838000 zł.**
Z operatem szacunkowym można zapoznać się w Zarządzie Mienia Skarbu Państwa Pl. Starynkiewicza 7/9, w godzinach pracy urzędu (pn – pt od 8^{00} do 16^{00}).
Nowa wysokość opłaty rocznej określona została z zachowaniem dotychczasowej 3% stawki opłaty i uwzględnieniem udziału w prawie użytkowania wieczystego ujawnionego w księdze wieczystej.
Od wypowiedzenia wysokości obowiązującej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługuje w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma, prawo złożenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Kielecka 44, wniosku przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi m.st. Warszawy o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

T. J. Piepowska

INFORMACJE DODATKOWE

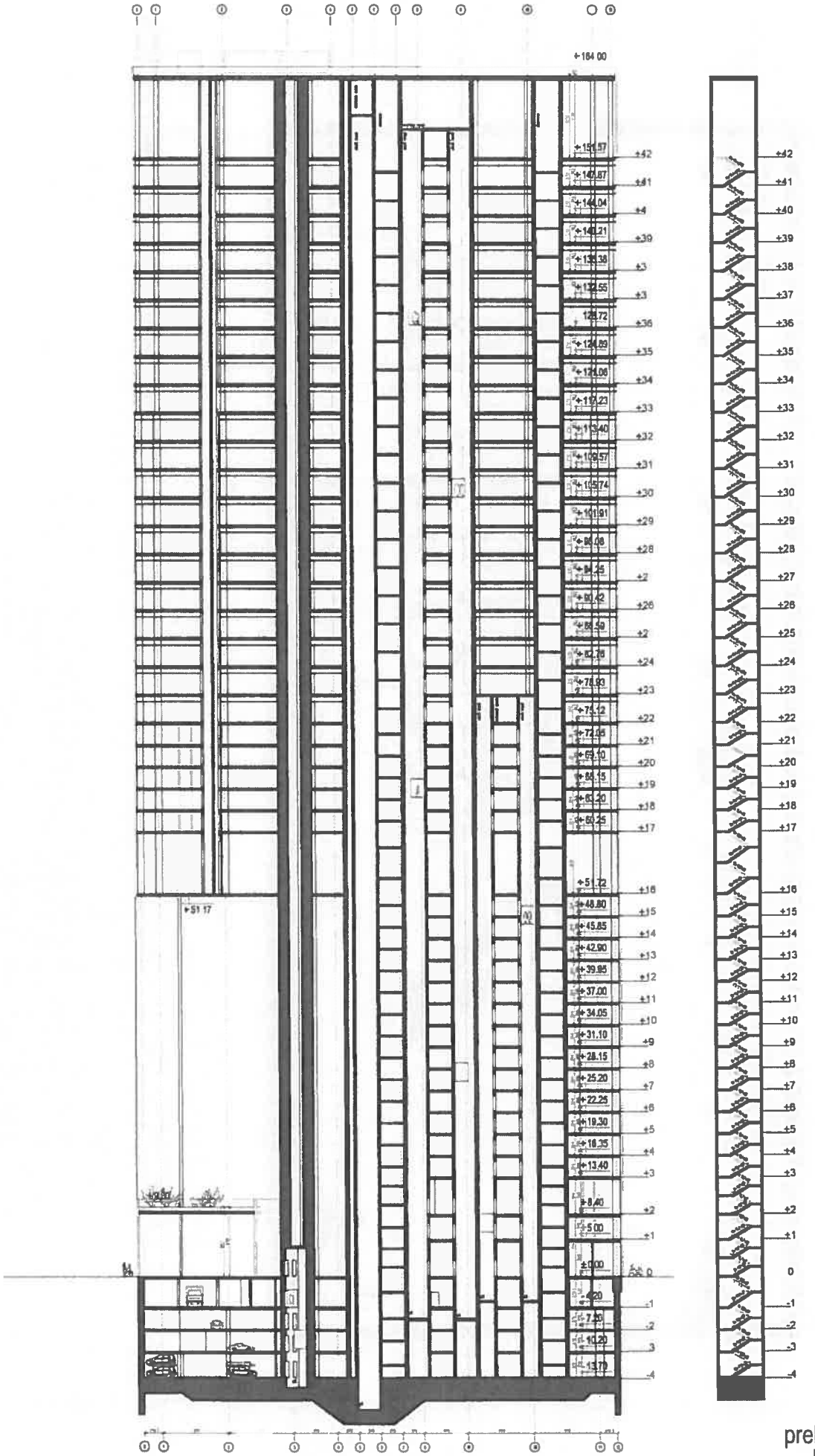
- Złożenie wniosku do Kolegium nie zwalnia z obowiązku uiszczenia w terminie opłaty w dotychczasowej wysokości.
- W przypadku złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego uprzejmie proszę o przekazanie do Zarządu Mienia Skarbu Państwa jego kopii, celem prawidłowego ewidencjonowania należnych opłat za użytkowanie wieczyste.
- Niezłożenie w/w wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, bądź jego oddalenie, powoduje, że od dnia 1 stycznia 2013 r. strony wiąże nowa wysokość opłaty zaoferowana w niniejszym piśmie.
- Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.
- W przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej proszę o przekazanie do Zarządu Mienia Skarbu Państwa kopii aktu notarialnego.
- Użytkownik wieczysty zobowiązany jest do poinformowania Zarządu Mienia Skarbu Państwa o zmianie dotychczasowego adresu korespondencyjnego.

Do wiadomości:

1. Referat Realizacji Dochodów
2. a/a

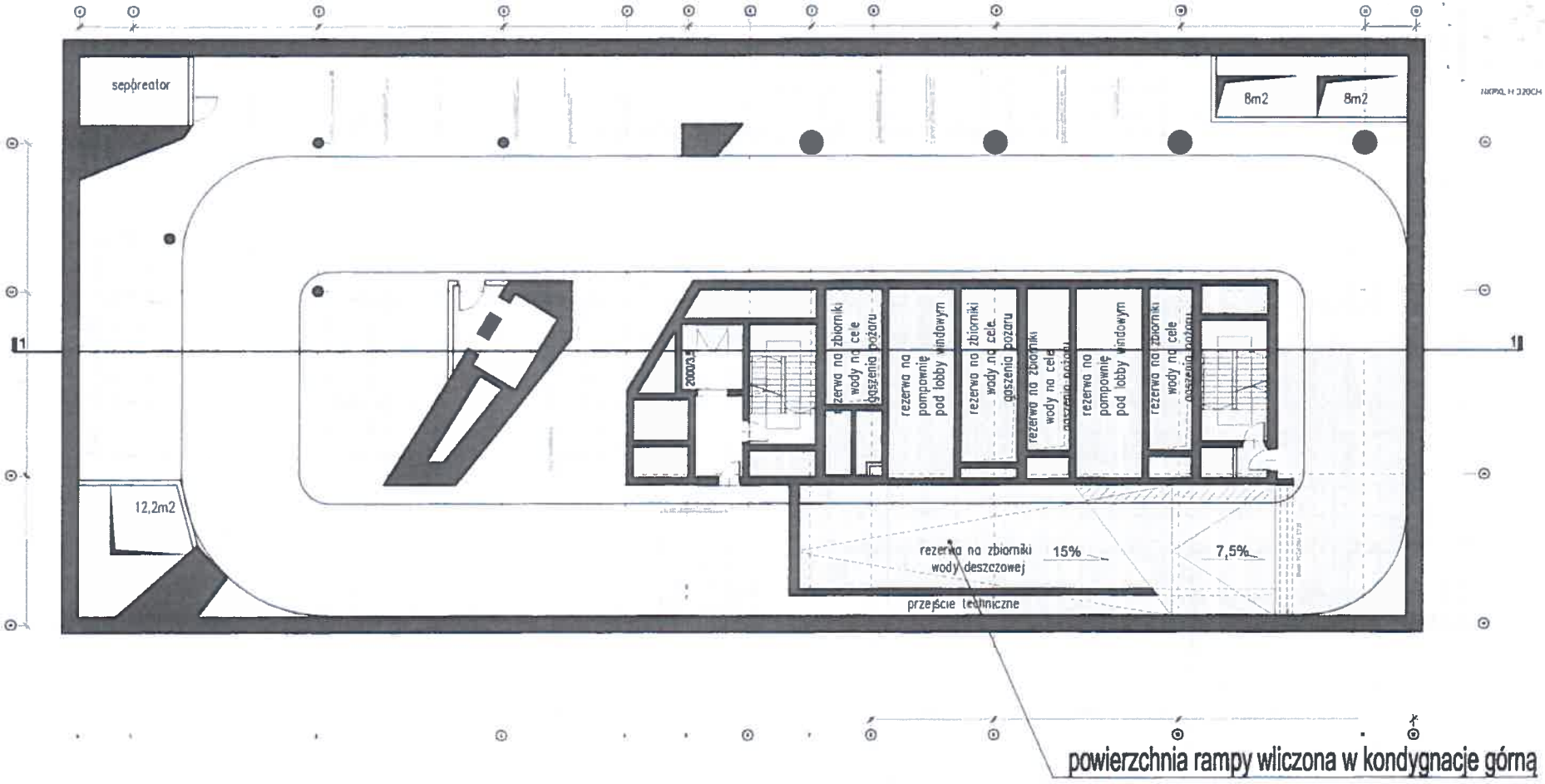
Z up. Prezydenta m.st. Warszawy
ZASTĘPCA DYREKTORA
Zarządu Mienia Skarbu Państwa
Robert Łotycz

EMILIA
WZ-HB



preliminary section 1-1

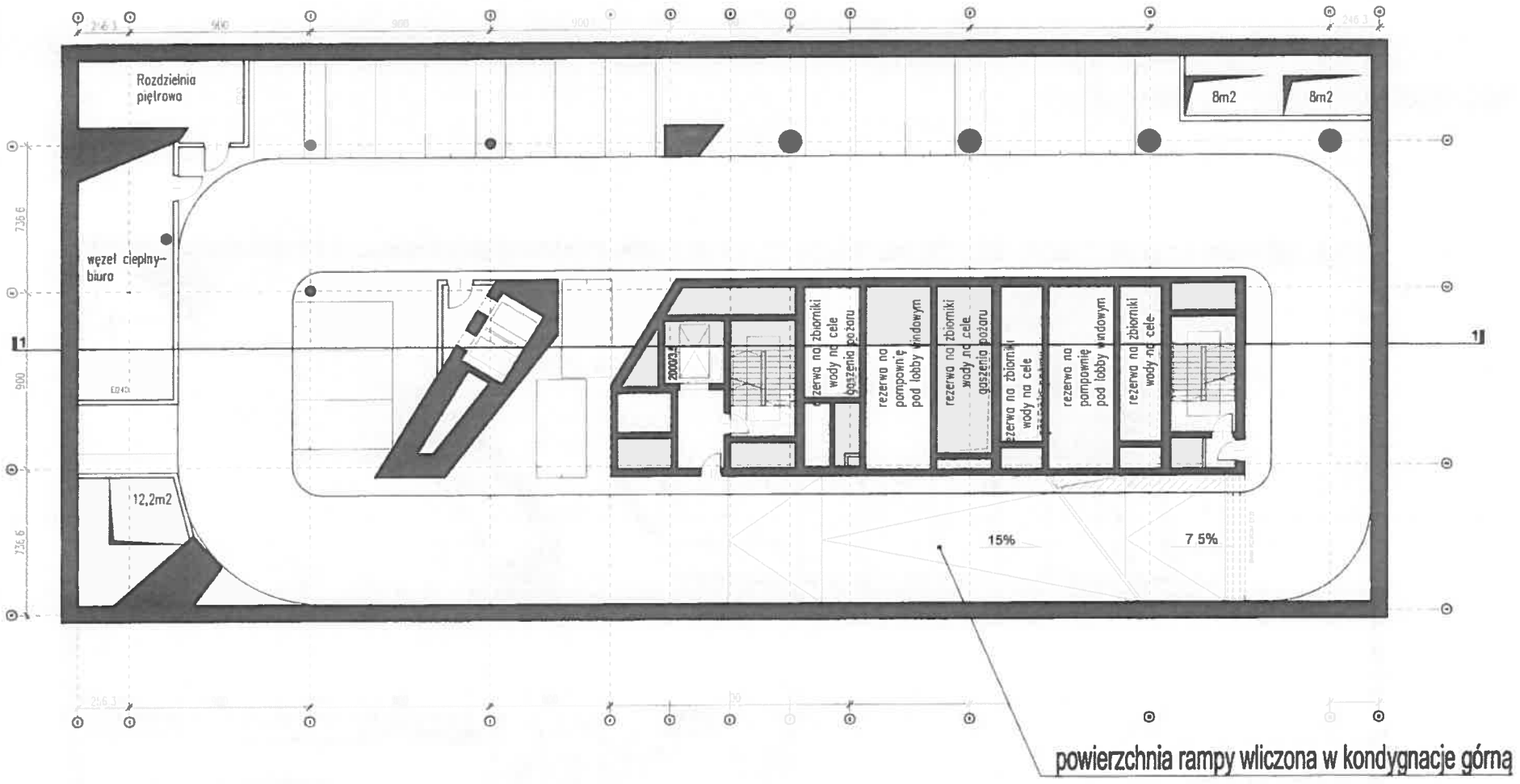
KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio



powierzchnia rampy wliczona w kondygnacje górną

preliminary -4

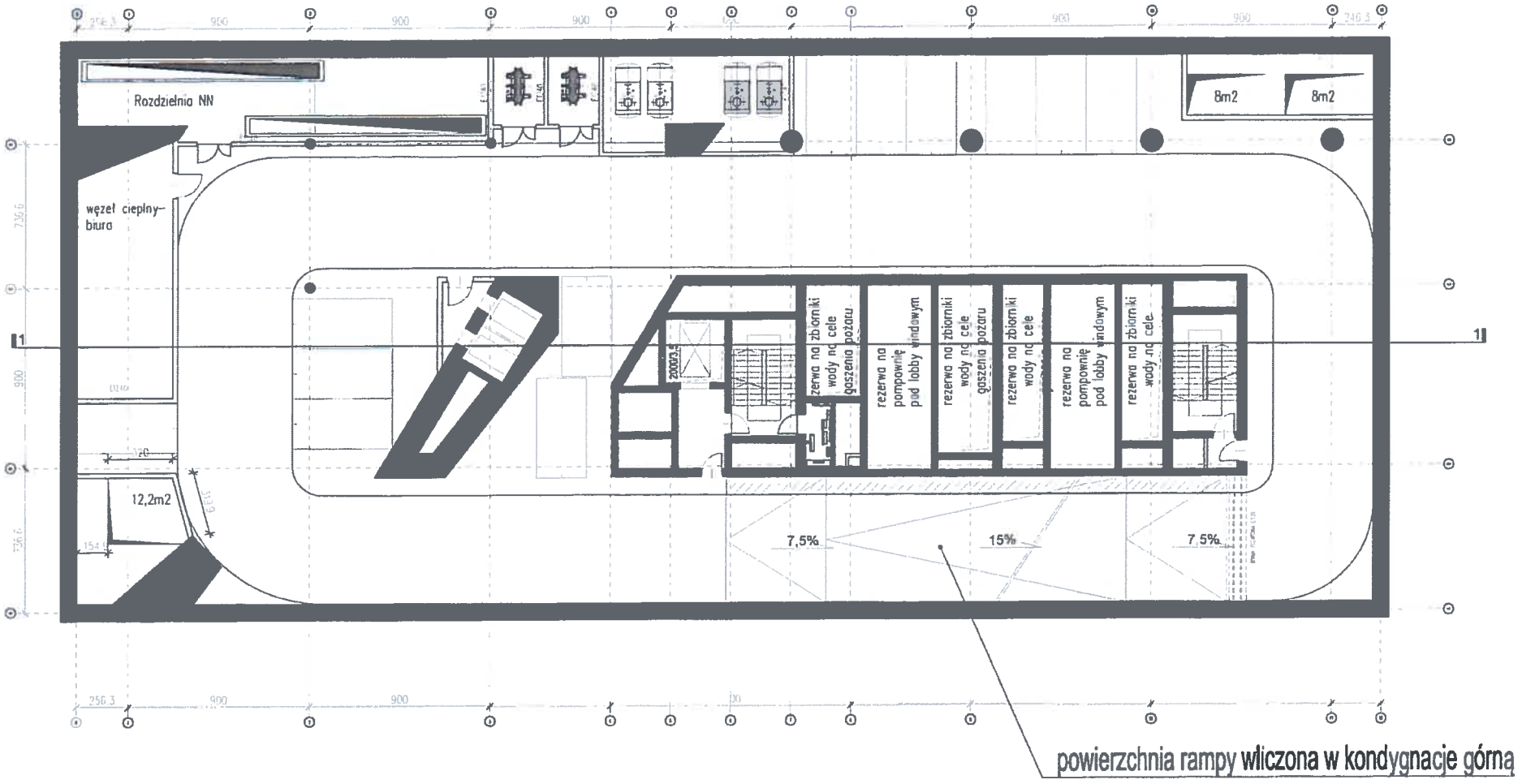
KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio



powierzchnia rampy wliczona w kondygnacje górną

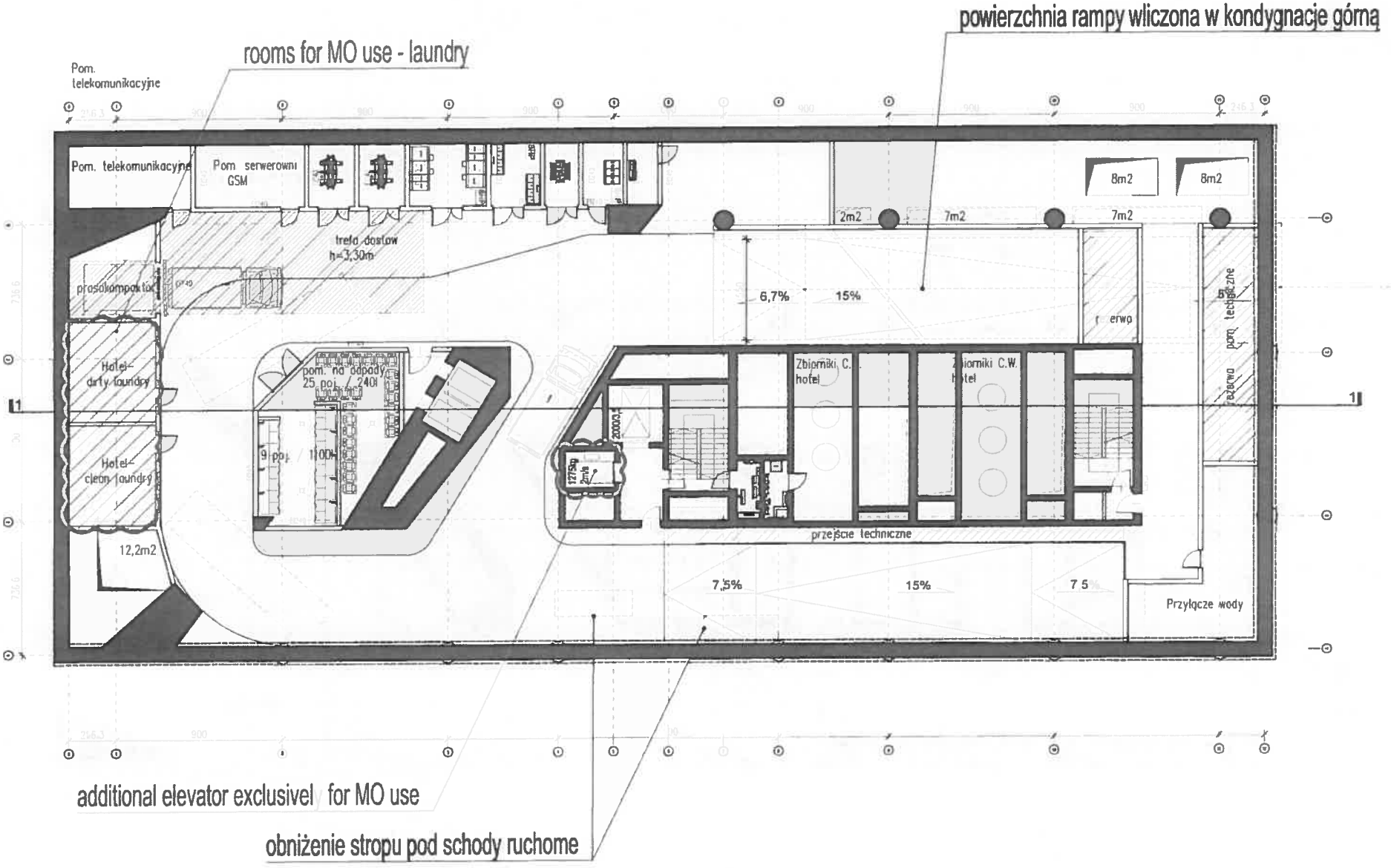
preliminary -3

KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio



preliminary -2

KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio



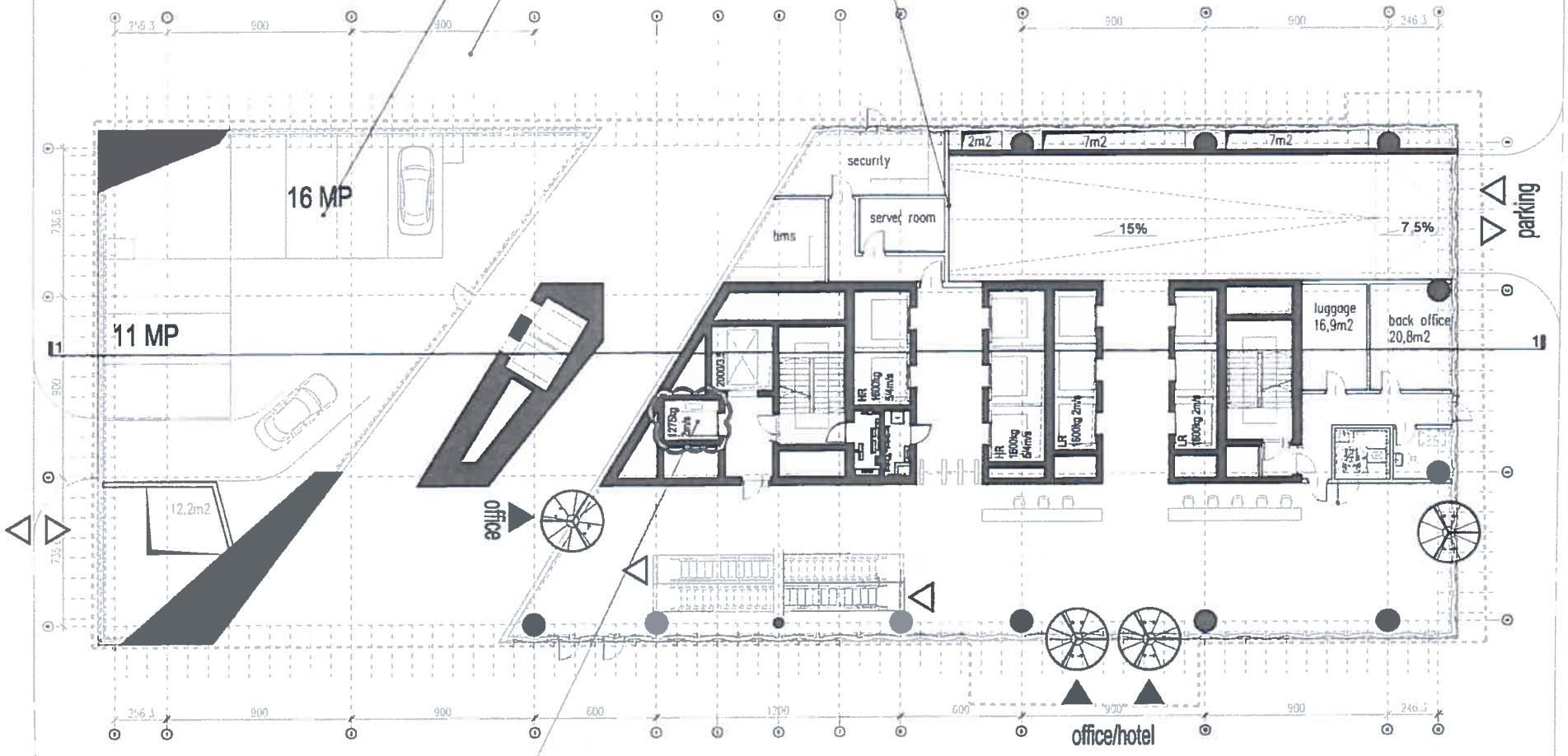
preliminary -1

KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio

Parking Automatyczny System Warstwowy
Woehr Combiparker 556, szer. platformy: 230cm
wersja kompaktowa: wys. 150/150 - 5 rzędów - 11 + 16 miejsc

strefa pomieszczeń
nie na stały pobyt ludzi

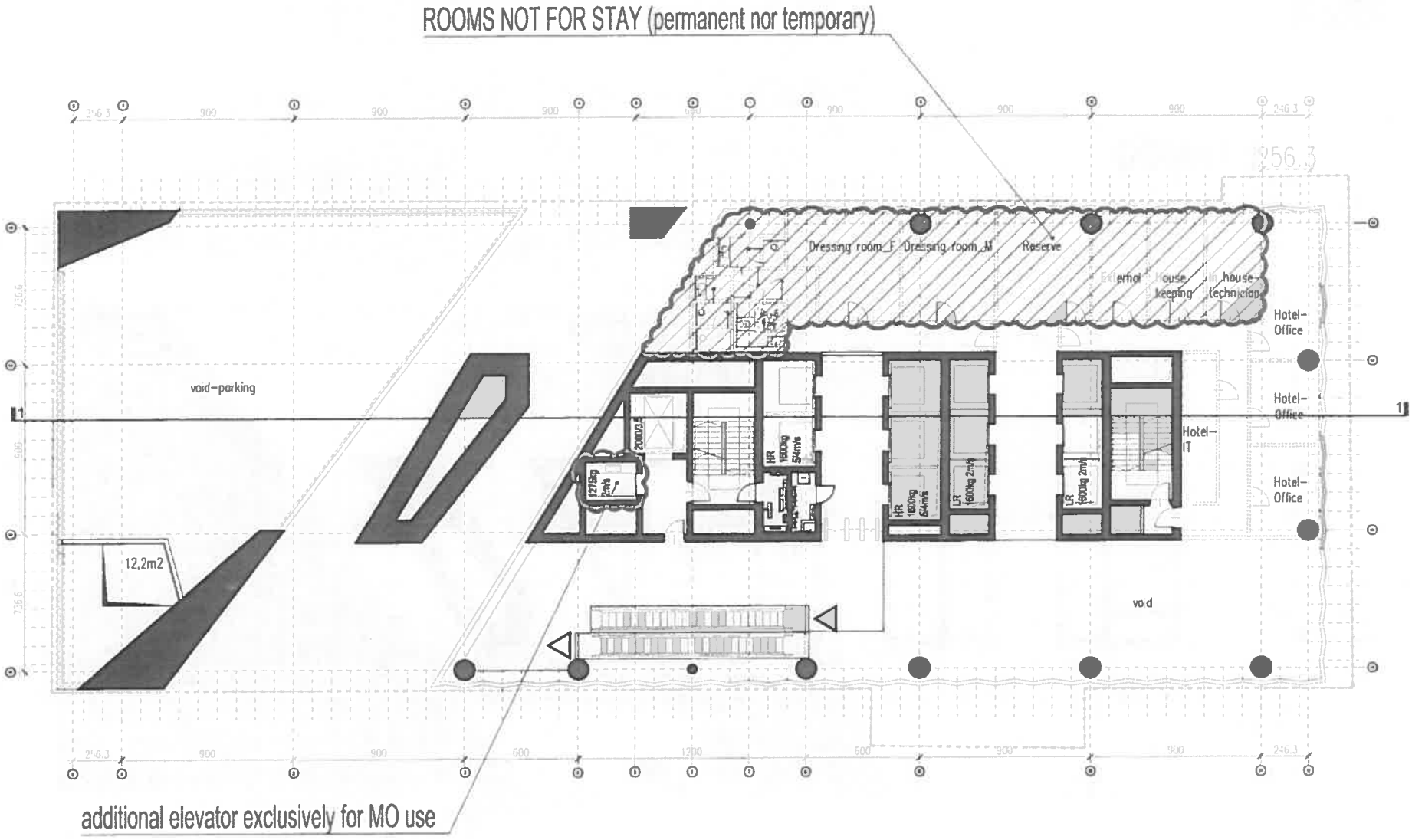
krawędź stropu nad rampą - 330cm



additional elevator exclusively for MO use

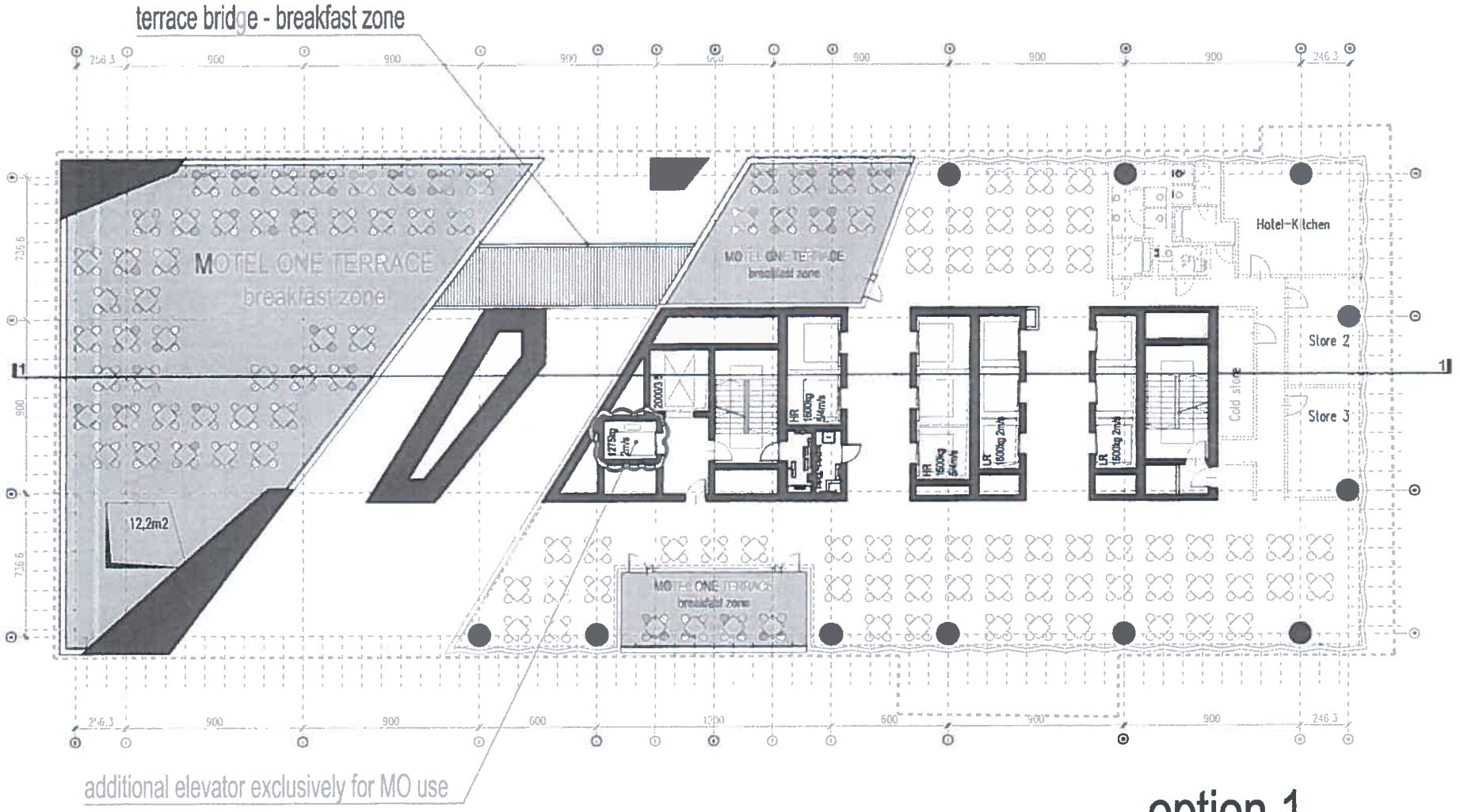
option 1 - parking
preliminary 0

KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio



option 1 - parking
preliminary +1

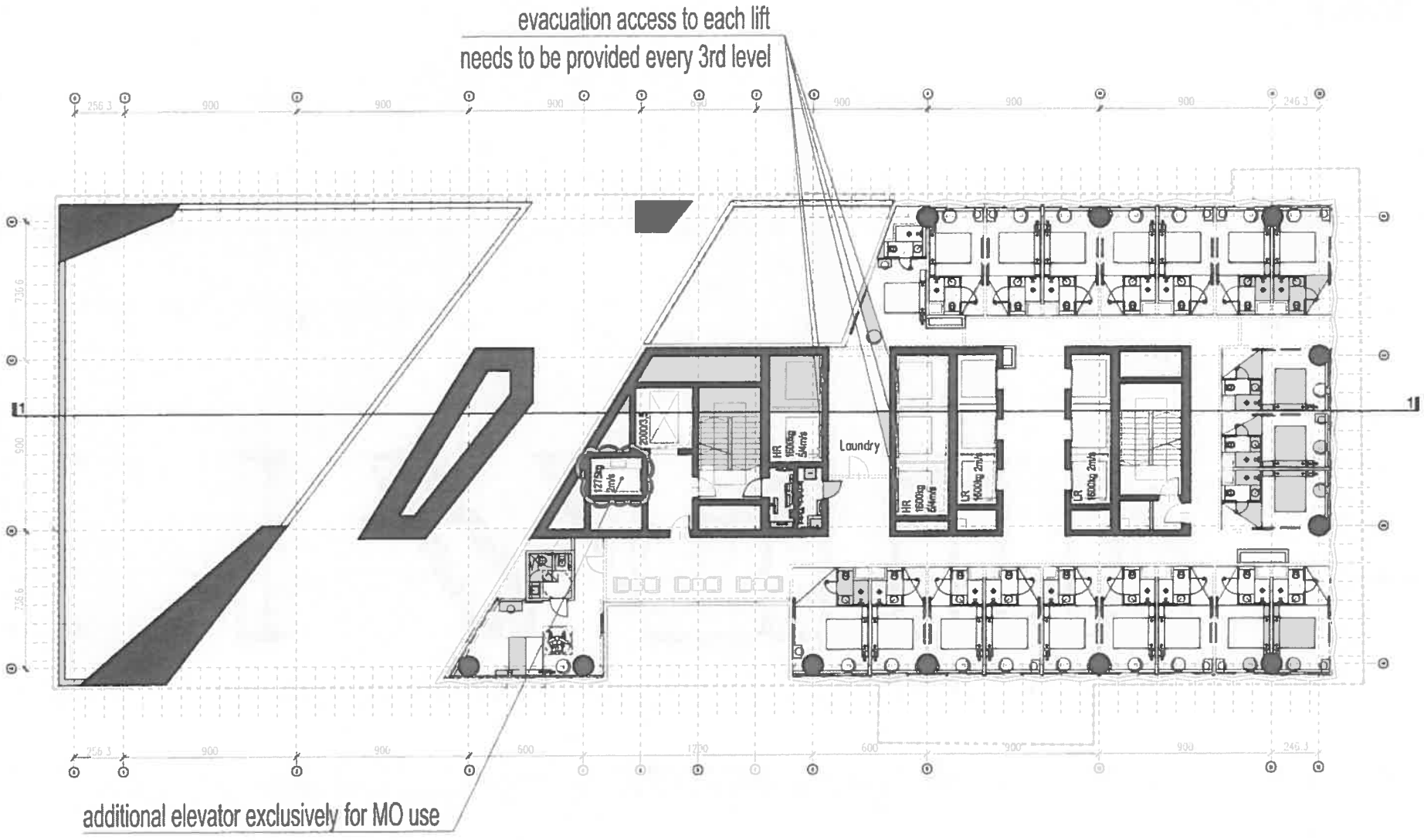
KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio



option 1

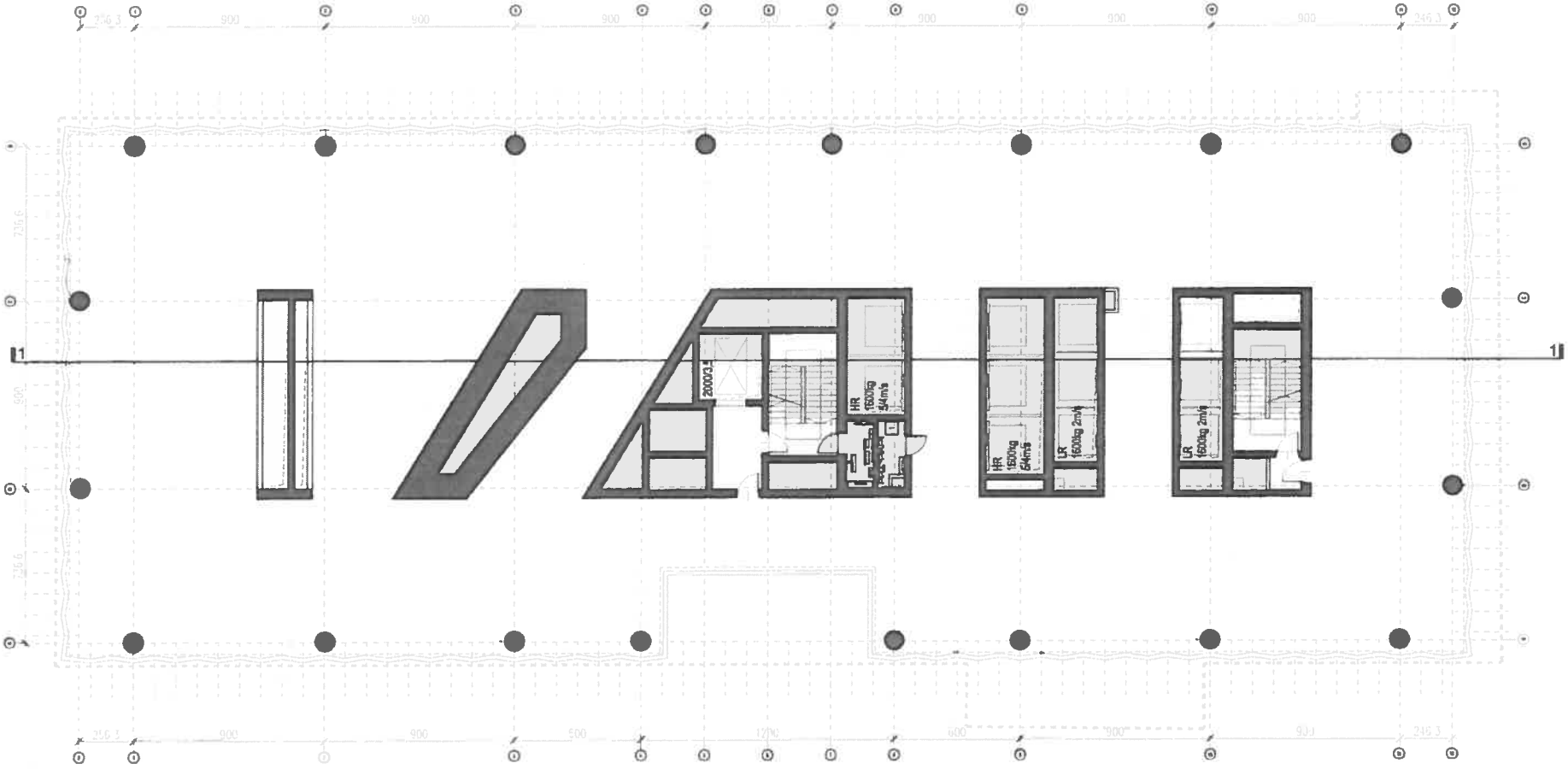
preliminary +2

KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio



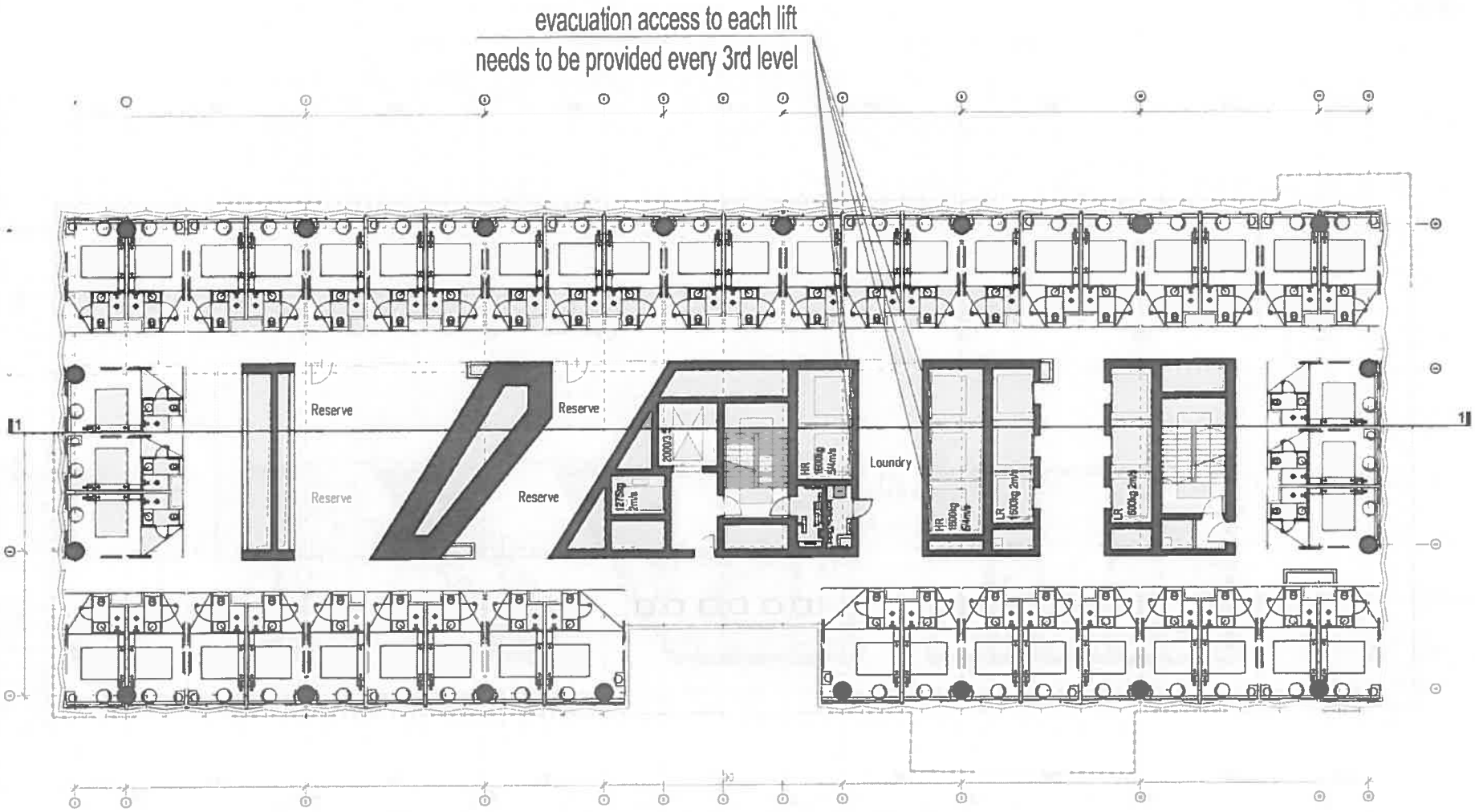
preliminary +3/+15

KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio



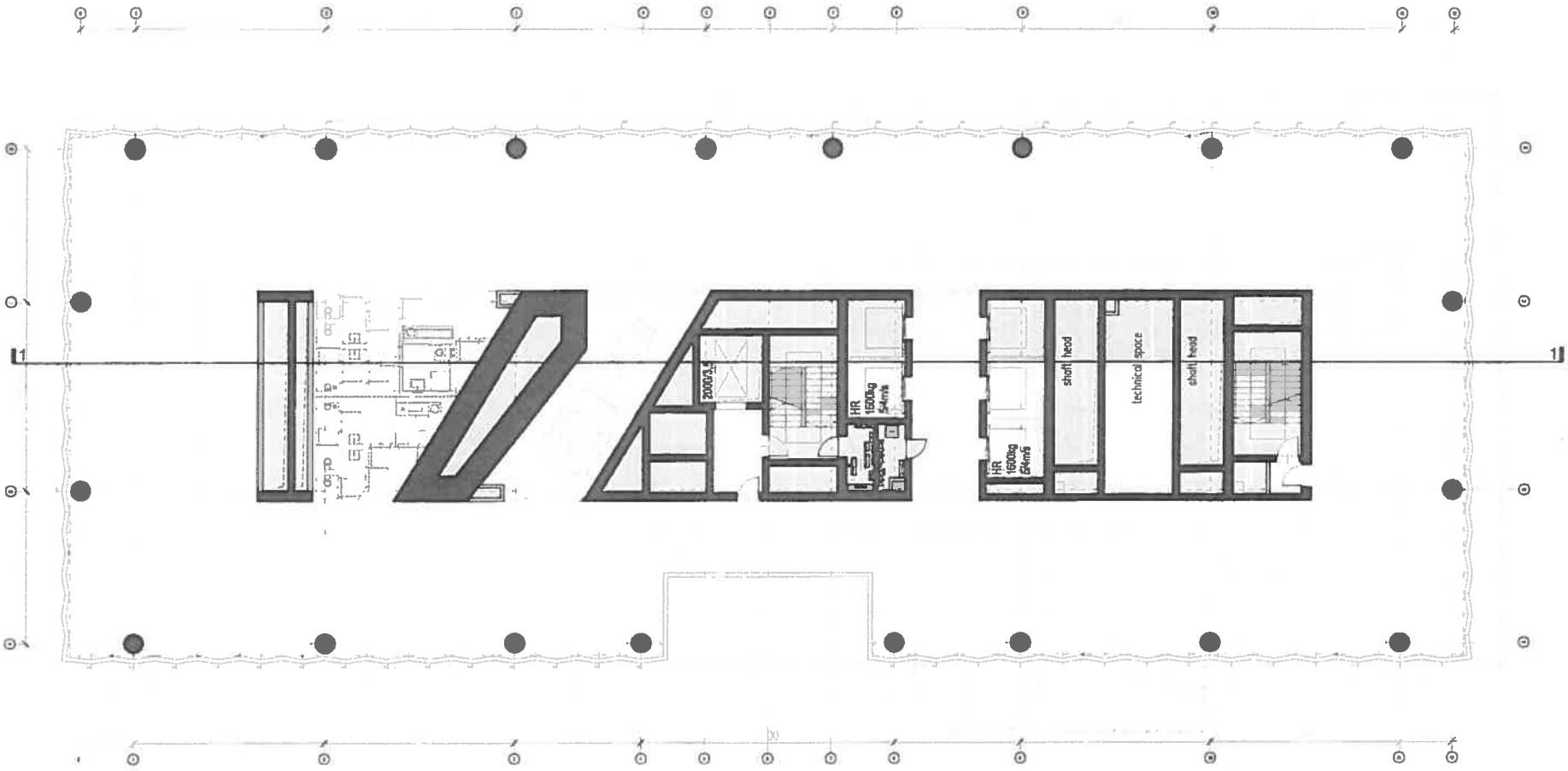
preliminary +16

KURYŁOWICZ
& ASSOCIATES
architecture
studio



preliminary+17/+21

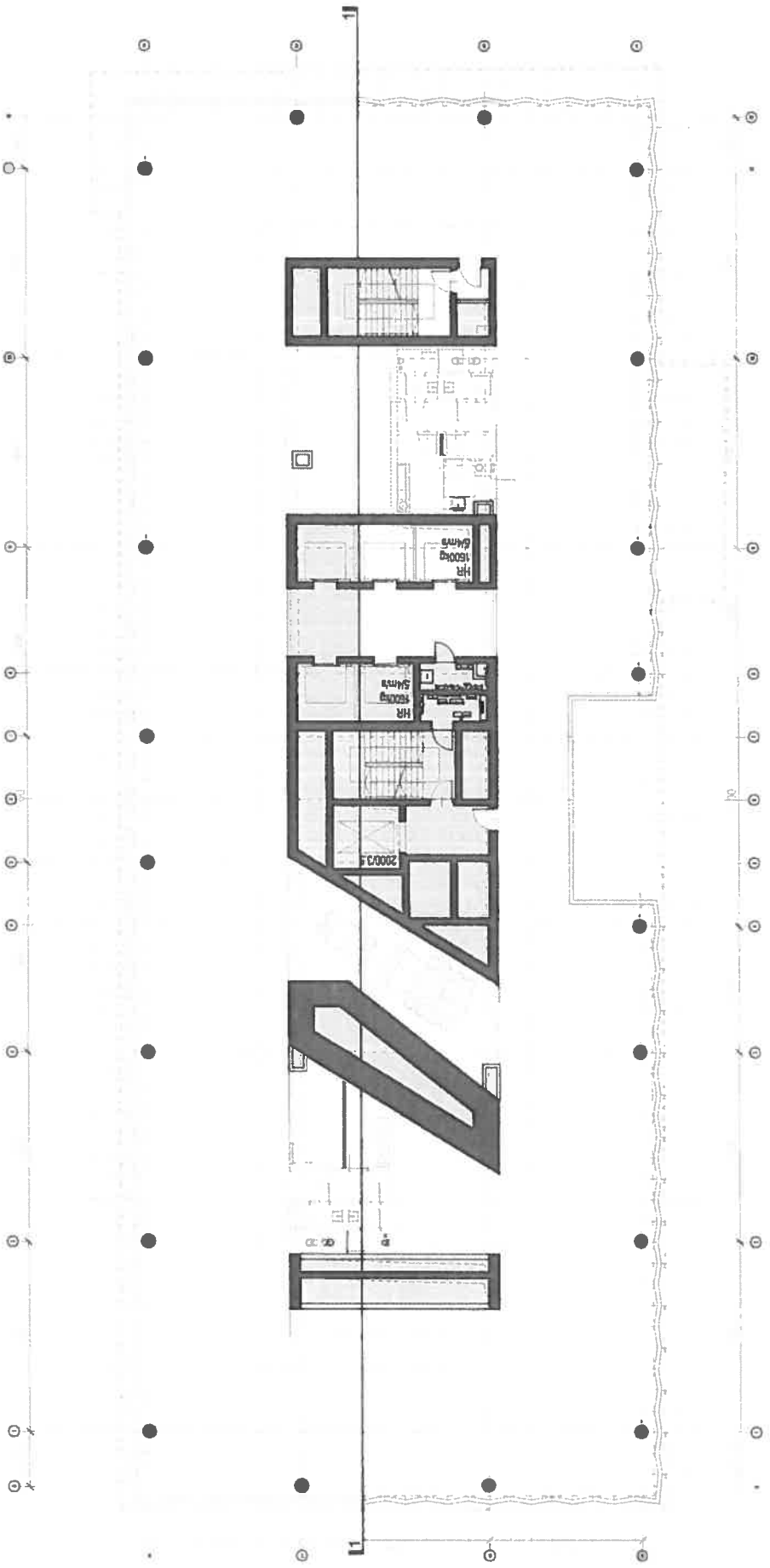
KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio

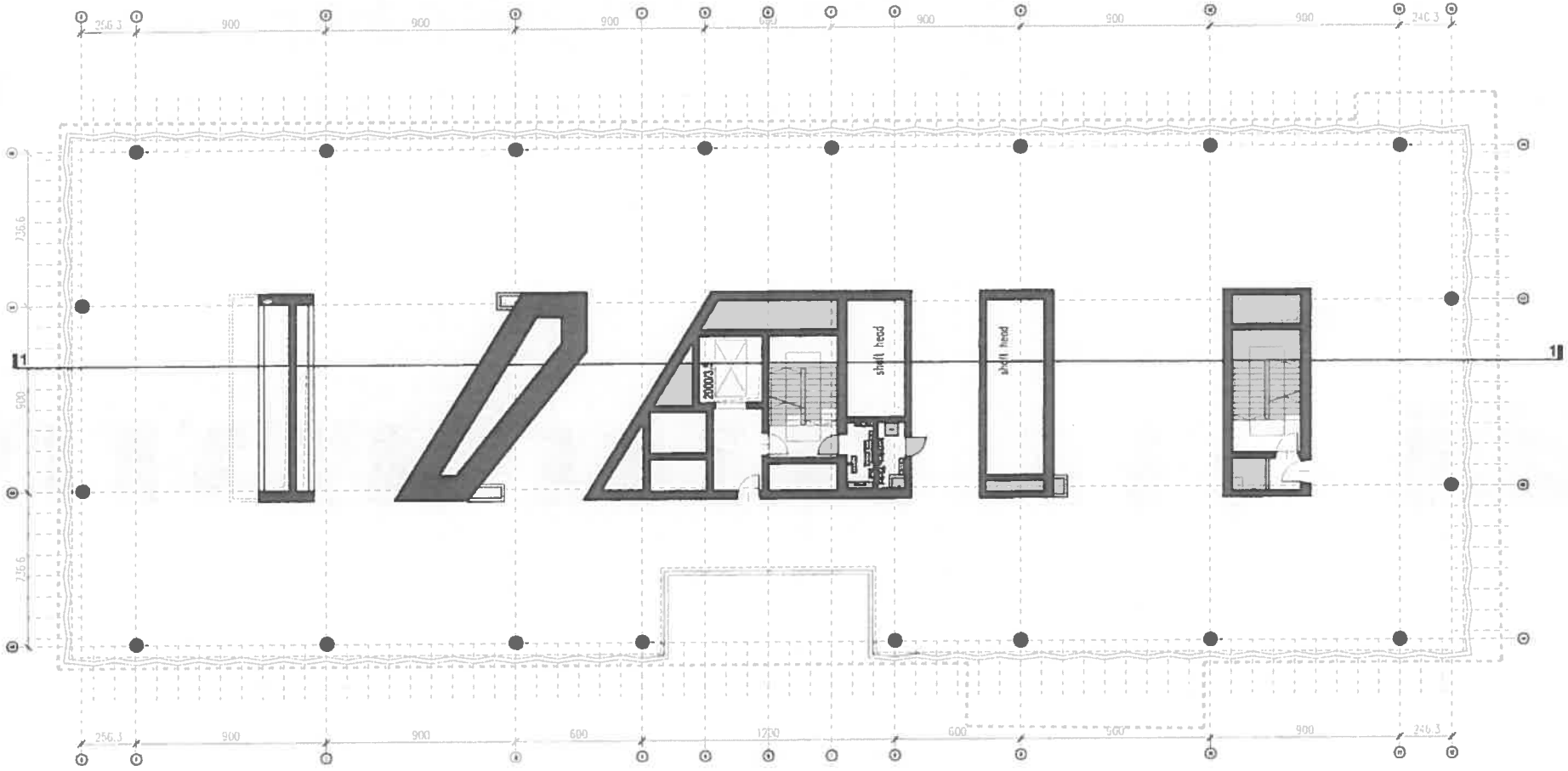


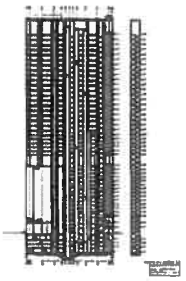
preliminary +22

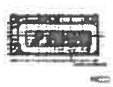
KURYŁOWICZ & ASSOCIATES architecture studio

preliminary+23/+32
KURYŁOWICZ
& ASSOCIATES
architecture
studio


HR 1600kg Chiller
HR 1600kg Chiller
2000x3


256.3
900
900
900
900
900
900
900
240.3
256.6
600
256.6
1
1
shaft head
shaft head
26003
256.3
900
900
600
1200
600
600
900
240.3





PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Znak: AM-WRU.6730.83.2014.BKU (141. BW) Warszawa, dnia 12.05.2015r

DECYZJA Nr 77/ŚRÓ/15
o warunkach zabudowy

Na podstawie :
art. 59. ust 1, art. 60 oraz 61 - ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 j.t.),

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2013.267 j.t. ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku spółki Rosville Investments Sp. z o.o. Emilia S.K.A. **(obecnie Lirus Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie przy Al. Szucha 6, złożonego dnia 17.04.2014r. w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego, skorygowanego w dniach 04.12.2014r., 27.01.2015r. i 04.03.2015r. oraz doprecyzowanego w dniu 05.05.2015r.

u s t a l a m

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wysokościowego budynku usługowo-biurowego wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu i zjazdami z drogi publicznej na działkach nr ew.: 13, cz. 37 oraz częściach działek nr ew.: 14/1, 36/7 z obrębu 5-03-08 przy ul. E. Plater w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

Linie rozgraniczające terenu planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą i literami A B C D E F G H A (kubatura) oraz linią przerywaną i literami A A' H' A oraz F G G' F' F- teren pod wjazdy/ wyjazdy i infrastrukturę techniczną, na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

1.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – spełniające warunki kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy:

1.1.1. **Linie zabudowy** - wg zał. graficznego nr 1- tj. (dotyczą również nadwieszeń, wykuszy)
- **od ul. Emilii Plater** (drogi powiatowej) – nieprzekraczalna linia zabudowy - wg zał. graf. nr 1 - linia zabudowy zgodna z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t.) Nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z granicą terenu inwestycji (z wyjątkiem odcinka BE) wyznaczona przez sąsiednie istniejące budynki hotelu Intercontinental oraz Centrum Finansowego, z wyjątkiem linii zabudowy dla fragmentu zabudowy o wysokości 196m, która jest odsunięta od granicy terenu inwestycji jw. ok. 4m.
- **od ul. Śliskiej** (drogi gminnej) – nieprzekraczalna linia zabudowy - wg zał. graf. nr 1. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez istniejący budynek pod adresem ul. Pańska 3 oraz pokrywająca się z granicą terenu inwestycji.
- **od ul. Pańskiej** (drogi gminnej) – nieprzekraczalna linia zabudowy - wg zał. graf. nr 1. Nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywająca się z granicą terenu inwestycji.

Linie zabudowy od strony ul. Pańskiej i Śliskiej niezgodne z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t.).

Linie zabudowy od strony działek sąsiednich należy kształtować w taki sposób, aby nie naruszyć interesów prawnych osób trzecich, właścicieli i wieczystych użytkowników sąsiednich nieruchomości, wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz z kodeksu cywilnego (art. 140 kc).

1.1.2. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji 0,94** tj. wyższy niż średni wskaźnik dla zabudowy usługowej w obszarze analizy z uwagi na możliwości inwestycyjne działki oraz nawiązujący do wskaźników występujących w sąsiedztwie działki objętej wnioskiem.

1.1.3. **Szerokość elewacji frontowej:**
- **od ul. E. Plater** – max 68 m,
  - fragment zabudowy o wysokości 192,5m - 28m
  - fragment zabudowy o wysokości 196m - 19m

- fragment zabudowy o wysokości 158,5m - 30m
- fragment zabudowy o wysokości 10m - 10m

tolerancja ± 5% dla szerokości fragmentów zabudowy j.w.

- **od ul. Śliskiej i od ul. Pańskiej** -
  - dla elewacji od poziomu ±0,00 do XIII kond. – max 25m
  - dla elewacji powyżej XII kond. (nadwieszenie) - max 32m

Powyższe wymiary do doprecyzowania na etapie proj. budowlanego po dokładnym ustaleniu odległości zabudowy od działek sąsiednich (wyrok NSA z dnia 08.07.2008r. sygn. II OSK 779/07).

1.1.4. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** (jej gzymsu lub attyki) liczona od poziomu chodnika przy gł. wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji: wg stref orientacyjnie oznaczonych na zał. nr 1.

Projektowany budynek o trzech wysokościach:

- **od strony ul. Śliskiej** – max 192,5m
- **od strony ul. Pańskiej** – max 158,5m
- **w części środkowej** – max 196m (piony komunikacyjne)
- **na niewielkim fragmencie od strony ul. E. Plater** - max 10m
- **z uwzględnieniem anten na dachu** – max 207m

Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotnisk.
Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z dnia 12.06.2014r. znak: 1975/14, cyt.: *„obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę."*

Zgodnie z pismem Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 29.05.2014r. znak: ULC-LOŻ-2/5311-3005/01/14, cyt.: *„planowana inwestycja nie znajduje się w powierzchniach ograniczających wysokość zabudowy, określonych w § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz.U. z 2003r. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.). Planowana inwestycja pozostaje również bez wpływu na naziemne urządzenia lotnicze (...). W związku z powyższym, uprzejmie informuję, iż Urząd Lotnictwa Cywilnego nie wnosi sprzeciwu wobec proponowanej lokalizacji inwestycji. Na co najmniej dwa miesiące przed osiągnięciem przez przeszkodę lotniczą 100m wysokości nad poziom terenu, zgodnie z art. 87 ust. 2 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – Prawo lotnicze (Dz.U. z 2013r. poz. 1393), obiekty budowlane i obiekty naturalne stanowiące zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych, zwane „przeszkodami lotniczymi" powinny być zgłoszone Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego, a po osiągnięciu wysokości 100 m n.p.t. również oznakowane.(...) Powyższa opinia uwzględnia ograniczenia zabudowy wynikające wyłącznie z przepisów dotyczących lotnictwa cywilnego oraz w odniesieniu wyłącznie do cywilnych urządzeń lotniczych."*

1.1.5. **Geometria dachu** - dachy płaskie (tj. ze spadkami technicznymi).

1.1.6. **Inne ustalenia**

- teren jest eksponowany w krajobrazie urbanistycznym miasta, położony w rejonie reprezentacyjnych ulic: E.Plater, Świętokrzyskiej. W związku z tym wymagany jest wysoki poziom architektury, staranny detal,
- wzdłuż ulic należy zlokalizować funkcje usługowo-handlowe z wyłączeniem ściany garażu w parterze projektowanego budynku dostępne z poziomu chodnika, uczestniczące w kreowaniu przestrzeni publicznej o wysokim standardzie; usługi dopuszczalne również na innych poziomach,
- nowa zabudowa winna równoważyć relacje przestrzenne w ramach całego zespołu zabudowy istniejącej i projektowanej, harmonijnie wpisując się w otoczenie (uwzględniając kontekst przestrzenny i funkcjonalny - położenie w kwartale przylegającym do ul. E.Plater),
- w rozwiązaniach zagospodarowania terenu całego kwartału należy przewidzieć ogólnodostępne ciągi piesze umożliwiające połączenia ulicy Śliskiej z ulicą Pańską od strony północnej inwestycji,
- dopuszczalny brak powierzchni biologicznie czynnej,
- należy stworzyć strefy bezpieczne dla pieszych, unikać kolizji ruchu pieszego i kołowego,
- w projektowanym budynku należy przewidzieć strefy wolne od zabudowy wg oznaczeń na zał. nr 1 umożliwiające doświetlenie istniejących budynków sąsiednich,

- zakazuje się grodzenia terenu inwestycji,
- zgodnie z wymogiem Metra Warszawskiego Sp. z o.o. (pismo z dnia 08.07.2014r. znak: IP/201/2014/TCh), cyt.: (...)*obszar inwestycji dla części kubaturowej budynku znajduje się w odległości ok. 55m od istniejącej ściany tunelu szlakowego II linii metra, poza zasięgiem obszarów eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych metra na otaczającą zabudowę.(...) Niemniej jednak, z uwagi na realizację głębokiego wykopu dla wybudowania 6 kondygnacji podziemnych i związaną z tym możliwość wystąpienia przemieszczeń tuneli, mających wpływ na ich prawidłowe funkcjonowanie, wnioskujemy o umieszczenie w decyzji o warunkach zabudowy następujących wymagań:*
  1. *Należy zminimalizować wpływ budowy budynku na stan techniczny i warunki użytkowania sąsiednich tuneli II linii metra, z uwzględnieniem dopuszczalnych przemieszczeń nawierzchni torowej metra, wynoszących ± 1 mm,*
  2. *Projekt budowlany budynku należy przedłożyć do zaopiniowania do Metra Warszawskiego Sp. z o.o. w zakresie wypełnienia powyższego warunku."*
- budynek i elementy zagospodarowania terenu (w tym uciążliwe) należy sytuować tak, aby nie ograniczać możliwości inwestowania na sąsiednich działkach,
- w przyjętych rozwiązaniach projektowych należy stosować standardy pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych, eliminować elementy mogące stanowić bariery architektoniczne i stosować materiały bezpieczne dla użytkowników. Pomocne przy projektowaniu mogą być m.in. materiały opracowane na zlecenie Stowarzyszenia Przyjaciół Integracji pt. Wytyczne do planowania i projektowania przestrzeni uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych.

Sposób zagospodarowania i zabudowy terenu nie może naruszać interesów prawnych właścicieli lub użytkowników wieczystych sąsiednich nieruchomości (art. 140 kc).

W ramach sporządzania projektu budowlanego powinny być spełnione zasady ładu przestrzennego – określonego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015.199 t.j.). Celem zagwarantowania ładu przestrzennego jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzyć będzie harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.
Warunki niniejszej decyzji są podstawą do opracowania projektu budowlanego, a szczegółowe usytuowanie planowanych obiektów i sposób zagospodarowania terenu rozstrzygnięte zostaną na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2013.1409 j.t.) oraz inne przepisy prawne właściwe w sprawie, w tym w/w art. 140 kc.

1.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi

1.2.1. Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2013.627 j.t.).
Planowana inwestycja nie jest zaliczana do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2010.213.1397).

Zgodnie z art. 96.1. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2013.1235 j.t.) organ rozważył wpływ przedsięwzięcia na **obszar NATURA 2000** - planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na ten obszar.

Warunki wynikające z prawnej ochrony środowiska:
- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - Art. 74. 1. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t. ze zm.);
- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych wg Art. 75.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 j.t. ze zm.);
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (art.75 ust.2 ustawy jw.),
- w projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Przed przystąpieniem do prac projektowych należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z jej waloryzacją oraz uzyskać opinię Biura Ochrony Środowiska dla projektu gospodarki drzewostanem. Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem burmistrza (uprawnionego Wydz.

Ochrony Środowiska w Dzielnicach, wydanym na wniosek posiadacza nieruchomości z tym, że organ może uzależnić udzielenie zezwolenia od przeniesienia drzewa lub krzewów we wskazane przez siebie miejsce albo zastąpienia drzew lub krzewów przewidzianych do usunięcia innymi drzewami lub krzewami zgodnie z art. 83 ustawy z dn.16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.2013.627 j.t.),

1.2.2. Teren objęty wnioskiem to (dz. 13) Bi - inne tereny zabudowane, (cz. dz. 37) B – tereny mieszkaniowe oraz dr – drogi (dla potrzeb przeprowadzenia infrastruktury technicznej).

1.3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze określonym przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t.).
Zgodnie z opinią Stołecznego Konserwatora Zabytków z dnia 03.02.2015r. znak: KZ-IAU.BMA80, cyt.: *„Zdaniem organu ochrony zabytków, w celu ochrony sylwety zespołu UNESCO w panoramie miasta, projektowany budynek powinien spełniać zalecenia zawarte w analizie opracowanej przez Miejską Pracownię Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju w czerwcu 2014r."*

1.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie na warunkach określonych **wstępnie** przez gestorów sieci w zakresie:

1) **wodociągów i kanalizacji** – w uzgodnieniu z MPWiK, pismo znak: DRZ-WWT/660/840/398413/13/7014 z dnia 06.12.2013r.
budynek będzie można zaopatrzyć w wodę z przewodu wodociągowego DN 250 mm w ul. Emilii Plater. Powyższy przewód przewidziany jest do przebudowy zgodnie z uzg. 83/W/11 z dnia 21.04.2011r. Ścieki socjalne z ww. budynku oraz wody opadowe z terenu lokalizacji będzie można odprowadzić do kanału ogólnospławnego w ul. E. Plater. Powyższy kanał przewidziany jest do przebudowy zgodnie z uzg. 65/K/11 z dn. 31.03.2011r. jednocześnie informujemy, że do miejskiej sieci kanalizacyjnej można będzie odprowadzić wody opadowe w ilości nieprzekraczającej ilości obliczonej z przedmiotowej działki dla założonego współczynnika spływu Ψ=0,3.
2) **sieci cieplnej** – Veolia Energia Warszawa SA w piśmie znak: DSP/PST/15/1504668/1 z dnia 10.03.2015r. informuje, że zasilenie w ciepło z sieci ciepłowniczej proj. budynku jest technicznie możliwe.
3) **elektroenergetyki** – RWE STOEN w piśmie znak: ND/TN/20891//2013-ND-B/TN/00001/2013 z dnia 05.12.2013r. wyraża zgodę na zasilanie obiektu energią elektryczną.

- W/w dane należy traktować jako orientacyjne, do uściślenia w ramach projektu budowlanego.
- Szczegółowe warunki techniczne zostaną określone w umowach zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.
- Inne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w alternatywne media wymagają dodatkowych uzgodnień z gestorami sieci.
- Ew. przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją - na warunkach określonych przez gestorów sieci.
- Zgodnie z art. 28b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2010.193.1287 j.t. z późn.zmian.) *"sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarach miast uzgadnia się na naradach koordynacyjnych organizowanych przez starostę."* Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera Zarządzenie nr 6378/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 lipca 2014 r. w sprawie zasad organizacyjnych koordynowania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu na obszarze m.st. Warszawy.

1.5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji.
Teren inwestycji przylega bezpośrednio do dróg publicznych: ul. E.Plater, ul. Śliskiej i ul. Pańskiej.
Obsługa komunikacyjna inwestycji od ul. Pańskiej.
Linie zabudowy od strony ul. E.Plater są zgodne z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 t.j. ze zm.).

ZDM w piśmie z dnia 04.03.2015r. znak: ZDM-ZUOP-0202-274-2-15/JOM uzgodnił warunki obsługi komunikacyjnej, linie zabudowy wyznaczone od wzdłuż ulicy E.Plater oraz proj. linie rozgraniczające ulicy z uwagami, cyt.:

- *„nie dopuszcza się realizacji dojazdu do działki od ul. Emilii Plater. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, na drodze klasy „Z" (ul. Emilii Plater) należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. W tym wypadku obsługa działki możliwa jest od ul. Pańskiej i ul. Śliskiej.*

- *miejsca parkingowe dla obsługi inwestycji nie mogą być zlokalizowane w pasie drogowym ul. Emilii Plater,*
- *obiekty budowlane usytuowane przy drogach należy lokalizować od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości określonej w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej niż określona może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi,*
- *budowa i przebudowa drogi spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, szczegółowe warunki budowy lub przebudowy drogi określone zostaną w umowie pomiędzy zarządcą drogi a inwestorem,*
- *zmiana zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego ul. Emilii Plater w zakresie włączenia do drogi ruchu drogowego, spowodowana tą zmianą, podlega uzgodnieniu w ZDM.*

Jednocześnie informujemy, że opiniujemy pozytywnie projektowaną linię zabudowy od strony ul. Emilii Plater. (...)"

Linie zabudowy od strony ul. Pańskiej i Śliskiej niezgodne z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t.ze zm.), ale rozwiązanie takie zostało uzgodnione z odpowiednimi organami.

ZTP - w piśmie z dn. 25.02.2015r. znak: ZTP/V/AO/620/OD-14/2124/15 uzgodnił warunki obsługi komunikacyjnej, linie zabudowy wyznaczone od wzdłuż ulicy Śliskiej i Pańskiej oraz proj. linie rozgraniczające ulicy z uwagami, cyt.: *„(...)Inwestor zobowiązany jest uzyskać zgodę zarządcy ulic Śliskiej i Pańskiej, tj. Prezydenta m.st. Warszawy za pośrednictwem działającego w jego imieniu Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych, na realizację projektowanego budynku w odległości mniejszej niż 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni tych ulic, będących drogami gminnymi w trybie art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych. Inwestor zobowiązany jest uzgodnić lokalizację i konstrukcję zjazdu do garażu podziemnego projektowanego budynku z zarządcą ulicy Pańskiej, w trybie art. 29 ustawy o drogach publicznych. Miejsca parkingowe dla obsługi budynku, w szczególności w zakresie dostaw oraz wywozu śmieci, należy lokalizować na terenie własnym."*

Ponadto:
Program parkingowy, realizowany na terenie własnej działki (w garażu i na parkingu naziemnym) powinien zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obiektu.

Polityka miasta w tym zakresie określona jest w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy" dla poszczególnych stref parkowania w mieście, przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.X. 2006r., gdzie dla strefy Ia jest:
dla biur i urzędów – nie więcej niż 5 miejsc / 1000 m^2 pow. użytk.,
dla handlu i usług: nie więcej niż 10 miejsc / 1000 m^2 pow. użytk.

Należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych

Należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów w liczbie min. 10 miejsc/100 miejsc postojowych dla samochodów.

Planowana inwestycja nie może powodować zmniejszenia ilości ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych na terenach przyległych do tej inwestycji.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2013.260 j.t. ze zm.) :

***Art. 16.** 1. Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia.*

2. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust. 1, określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

2. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.
W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:

a) pozbawieniem
- dostępu do drogi publicznej
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności –
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

b) zapewniające ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

Właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny wynikający z art. 140 k.c. do uczestniczenia jako strona (art. 28 kpa) w postępowaniach administracyjnych, w wyniku których może zapaść decyzja tak kształtująca stosunki na sąsiedniej nieruchomości (sposób korzystania z niej), iż będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela działki sąsiedniej (NSA z dnia 8 marca 2005r.OSK 682/04 LEX 17611).

3. Okres ważności decyzji.
Niniejsza decyzja wygasa z powodów określonych w art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy :
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji
Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

Uzasadnienie

W dniu 17.04.2014r. wnioskodawca Rosville Investments Sp. z o.o. Emilia S.K.A. **(obecnie Lirus Sp. z o.o.)** złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wysokościowego budynku usługowo-biurowego wraz z garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu i zjazdami z drogi publicznej na działkach nr ew.: 13, cz. 37 oraz częściach działek nr ew.: 14/1, 36/7 z obrębu 5-03-08 przy ul. E. Plater w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy.

Organ dokonał weryfikacji formalnej, analizy kompletności oraz spójności wewnętrznej wniosku, a następnie zawiadomił strony o wszczęciu postępowania, co nastąpiło w dniu 13.06.2014r.

Wniosek został skorygowany w dniach 04.12.2014r., 27.01.2015r. i 04.03.2015r. oraz doprecyzowany w dniu 05.05.2015r. (doprecyzowanie polegało na mało istotnym sprostowaniu oczywistej omyłki w granicach oddziaływania planowanej inwestycji).

Wnioskodawca przewiduje budowę budynku usługowo-biurowego (w formie prostokąta wypełniającego w ok. 95% działkę z nadwieszeniem w głębi kwartału nad działką miejską nr ew. 37- obecnie pasaż z zielenią). Według wnioskodawcy bryła budynku skonstruowana jest tak, aby światło słoneczne doświetlało budynek mieszkalny poprzez otwór w elewacji – podobnie jak w budynku Intercontinental.

Parametry inwestycji wg wniosku:
- powierzchnia terenu ca 2200 m^2 (pod obiekty kubaturowe)
- powierzchnia zabudowy ca 2080 m^2
- pow. zabudowy z garażem ca 2080m^2
- wysokość zabudowy 158,5m (39kond.) , 192,5m/196m (47 kond.) do szczytu masztu antenowego wys. 207m
- powierzchnia całkowita podziemna / nadziemna ca 12 180 m^2 / ca 66 280 m^2
- powierzchnia użytkowa garażu (podziemna) ca 4 800 m^2
- ilość kond. podziemnych 6
- powierzchnia użytkowa usługowo-biurowa ca 38 500 m^2
- powierzchnia sprzedaży ca 400 m^2
- liczba miejsc postojowych 66

Do wniosku załączona została wstępna koncepcja architektoniczna, ilustrująca zamierzenie inwestycyjne i ww. parametry. Dane te jako wstępne, orientacyjne mogą ulec uszczegółowieniu na etapie projektu budowlanego, uwzględniającego warunki niniejszej decyzji oraz przepisy techniczno-budowlane.

Po uzyskaniu kompletnego wniosku organ w oparciu o uzyskane z Biura Geodezji i Katastru dane z ewidencji gruntów ustalił strony postępowania i zapewnił im czynny udział, zawiadamiając na wszystkich etapach o postępie procedury, umożliwiając wgląd w akta oraz przyjmując opinie, wnioski i uwagi.

Jednocześnie wystąpiono o informacje dot. prowadzonych prac przy projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu, w celu rozważenia zastosowania art. 62 Ustawy z dnia 27 marca 2003r, *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U.2015.199 j.t.). Teren objęty wnioskiem znajduje się w obszarze, dla którego nie przystąpiono do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie stwierdzono przesłanek do zawieszenia postępowania na podstawie art. 62.1 w/w ustawy.

W oparciu o art. 53.3 w/w ustawy została przeprowadzona analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem oraz zweryfikowano dane zawarte we wniosku po wizji w terenie i analizie stanu istniejącego.

Wnioskiem objęto działki ewidencyjne o powierzchni ca 2200 m^2 (kubatura), stanowiące zg. z ewidencją gruntów:
działka nr ew. 13 z obrębu 5-03-08 - własność - Skarb Państwa, wiecz. użytk. – EMIR 76 Sp. z o.o.,
działka nr ew. 37 – własność miasto stołeczne Warszawa
dla dojazdu, wjazdu, infrastruktury:
działka nr ew. dz. 36/7, 14/1– własność miasto stołeczne Warszawa

Teren objęty wnioskiem jest obecnie zabudowany. Istniejący pawilon dawnego DH Emilia przeznaczony jest do rozebrania. Na terenie objętym wnioskiem znajdują się drzewa, sieci infrastruktury podziemnej – do usunięcia lub przełożenia, teren jest płaski.
Przedmiotowy teren leży w zasięgu istniejącego uzbrojenia, co zostało potwierdzone przez gestorów sieci. Dojazd stanowi ul. Pańska.

Przeprowadzona została również, zgodnie z art. 53.3 pkt.1, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.
Organ zbadał ustawodawstwo w zakresie prawa materialnego i ustalił ograniczenia wynikające ze specyfiki obszaru, w tym terenu planowanej inwestycji, wynikające z takich ustaw jak: Prawo ochrony środowiska; Ustawy o ochronie przyrody; Ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; Ustawy o drogach publicznych, Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i in.

Teren objęty wnioskiem nie znajduje się w otoczeniu Lotniska im. F. Chopina, tzn. w obszarze opracowania pn. „Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska" (w skali 1:25 000 z dnia 03.03.2008r.)

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ochroną prawną wynikająca z przepisów w/w ustaw, co zawarte zostało w pkt. 1.2 - 1.5. decyzji.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* z dnia 26.08.03r. (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wnioski – załącznik Nr 2 do niniejszej decyzji).

Stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych (załącznik Nr 2 - tekst), jak również z warunkami wynikającymi z uzyskanych uzgodnień:
- **Zarządu Terenów Publicznych** – pismo z dnia 25.02.2015r. znak: ZTP/V/AO/620/OD-14/2124/15
- **Zarządu Dróg Miejskich** - pismo z dnia 04.03.2015r. znak: ZDM-ZUOP-0202-274-2-15/JOM

i opinii:
- **Urzędu Lotnictwa Cywilnego** z dnia 29.05.2014r. znak: ULC-LOŻ-2/5311-3005/01/14,
- **Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego** z dnia 12.06.2014r. znak: 1975/14
- **Metra Warszawskiego Sp. z o.o.** - pismo z dnia 08.07.2014r. znak: IP/201/2014/TCh
- **Stołecznego Konserwatora Zabytków** – pismo z dnia 03.02.2015r. znak: KZ-IAU.BMA80
- **Biura Gospodarki Nieruchomościami** – pismo z dnia 09.04.2015r. znak: GK-D-D-IX.680.160.2015.JMW
- **Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju** - z dnia 24.06.2014r.

Pismem z dnia 20.02.2015r. pełnomocnik wnioskodawcy r.pr. dr Maksymilian Cherka poinformował organ, że uchwałą Nr 3 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Rosville Investments Sp. z o.o. Emilia S.K.A. podjętą w dniu 19.01.2015r. doszło do powstania spółki przekształconej – Lirus Sp. z o.o. Spółce Lirus Sp. z o.o. przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej. Tym samym z uwagi na tożsamość podmiotową spółki przekształconej, spółka Lirus Sp. z o.o. jako następca administracyjnoprawny spółki Rosville Investments Sp. z o.o. Emilia S.K.A. jest stroną niniejszego postępowania administracyjnego.

Przeprowadzona analiza obszaru wykazała dopuszczalność realizacji inwestycji planowanej zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego (w tym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) na etapie postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, która przesądzi dopiero o możliwości jej realizacji.

W trakcie procedury w dniu 13.06.2014r. rozesłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania, umożliwiając wgląd do akt, a przed wydaniem decyzji w dniu 09.04.2015r. poinformowano strony o zgromadzeniu kompletu dokumentów w sprawie.

W trakcie prowadzonej procedury strony wniosły uwagi.

Pismami z dnia 08.07.2014r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Pańskiej 3 oraz pan Waldemar Moch wnieśli o dopuszczenie jej do postępowania w charakterze strony.
Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Pańskiej 3 poinformowana została, że zgodnie z zawiadomieniem o wszczęciu postępowania jest stroną w w/w postępowaniu, natomiast pana Waldemara Mocha reprezentuje zarząd tejże wspólnoty.
Pismem z dnia 18.08.2014r. państwo Barbara i Wiesław Zaremba wnieśli o dopuszczenie ich do postępowania w charakterze strony. Zostali poinformowani, że reprezentuje ich zarząd wspólnoty mieszkaniowej.
Pismem z dnia 18.09.2014r. Państwo Agnieszka i Marcin Włoczewscy wnieśli sprzeciw odnośnie realizacji inwestycji, a w dniach 08.10.2014r. i 16.01.2015r. podtrzymali swój protest.
Pismem z dnia 29.09.2014r. Pani Alfreda Woźniak, Państwo Anna i Marek Wardęccy, Państwo Teresa i Czesław Skwarkowie wnieśli o dopuszczenie ich do postępowania w charakterze strony. Zostali poinformowani, że reprezentuje ich zarząd wspólnoty mieszkaniowej.
Pismem z dnia 22.10.2014r. Pani Maria Furtak-Staryk wniosła sprzeciw wobec planów budowy wieżowca oraz wniosła o uznanie jej za stronę w postępowaniu. Zostali poinformowani, że reprezentuje ich zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
Pismem z dnia 27.10.2014r. Pani Agata Walasek-Michniowska oraz Pani Józefa Głowacka wniosły sprzeciw wobec planów budowy wieżowca oraz wniosły o uznanie ich za stronę w postępowaniu.
Pani Józefa Głowacka została poinformowana, że jest stroną w w/w postępowaniu, natomiast Pani Agata Walasek-Michniowska reprezentowana jest przez Mieszkaniową Spółdzielnię Własnościową „Nowy Dom".
Pismem z dnia 21.01.2015r. radca prawny Piotr Rał – pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej budynku Pańska 3 zgłosił sugestię, aby stronami postępowania zostali wszyscy właściciele lokali w budynku Pańska 3, a w szczególności ci, którzy posiadają mieszkania znajdujące się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji. Został poinformowany, że poszczególnych członków wspólnoty reprezentuje zarząd wspólnoty mieszkaniowej.
Pismem z dnia 27.01.2015r. radca prawny Maksymilian Cherka – pełnomocnik wnioskodawcy poinformował, że w świetle orzecznictwa sądów administracyjnych żadna z osób fizycznych dysponujących lokalami w budynku przy ul. Pańskiej 5 nie powinna być uznawana za stronę przedmiotowego postępowania.

Pismem z dnia 19.02.2015r. osoby fizyczne, które są właścicielami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Pańskiej 5 w Warszawie z ustanowioną odrębną własnością lokali, w oparciu o ugruntowane orzecznictwo sądów poinformowane zostały, że reprezentowane są przez zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.

Pismami z dnia 04.03.2015r. pani Henryka Grozdanow oraz państwo Agnieszka i Marcin Włoczewscy podjęli próbę wykazania swojego interesu prawnego do uczestniczenia w postępowaniu jako strony oraz nie wyrazili zgody na reprezentowanie ich przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Dom". Zostali poinformowani, że nie wykazali indywidualnego interesu prawnego i nie mają przymiotu strony w przedmiotowym postępowaniu na tym etapie przygotowania inwestycji.
Pismem z dnia 09.03.2015r. Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Nowy Dom" powołując się na uchwałę składu siedmiu sędziów NSA z dnia 13 listopada 2012r. II OPS 2/12 podtrzymała swój pogląd, że właściciele nieruchomości lokalowych powinni posiadać przymiot strony. Została poinformowana, że osobom dysponującym własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu nie przysługuje przymiot strony w postępowaniu, natomiast stroną jest spółdzielnia mieszkaniowa.
Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Nowy Dom" oraz państwa Agnieszka i Marcin Włoczewscy pisemnie proszeni byli o dostarczenie kopii wyroku sądowego sygn. 1CO2196/13 z dnia 22.11.2013r., na który powoływali się p. Włoczewscy twierdząc, że spółdzielnia mieszkaniowa została ubezwłasnowolniona przez mieszkańców. Wyrok taki nie został dostarczony.
Pismem z dnia 26.03.2015r. państwa Agnieszka i Marcin Włoczewscy domagali się, aby nie wydawano decyzji wz dla przedmiotowej inwestycji do czasu wyjaśnienia sprawy stwierdzenia nieważności decyzji Burmistrza Gminy Warszawa Centrum nr 84/Śrd/N/2000/GC z dnia 26.09.2000r. dla hotelu InterContinental. Wniosek o stwierdzenie nieważności w/w decyzji został przekazany wg właściwości do Wojewody Mazowieckiego pismem Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej z dnia 13.04.2015r. Organ stwierdził brak podstaw do wstrzymania wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji.
Pismem dnia 02.04.2015r. pani Henryka Grozdanow oraz państwo Agnieszka i Marcin Włoczewscy wystosowali skargę na działanie BAiPP do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w związku z nieuznaniem ich za strony w toczącym się postępowaniu. Skargi te zostały przekazane przez SKO do Biura

Rady m.st. Warszawy w dniu 24.04.2015r. W/w skargi dotyczyły zmiany ich statusu formalnego w toku postępowania. Wobec nierozpatrzenia tej kwestii przez organ odwoławczy uznano, że brak jest podstaw, by traktować to jako zagadnienie wstępne. Odpowiedzi na skargi zostaną wystosowane z dochowaniem ustawowego terminu.

Biuro Gospodarki Nieruchomościami pismem z dnia 09.04.2015r. znak: GK-D-D-IX.680.160.2015.JMW poinformowało, że, cyt.: „Nieruchomość opisana jako działka nr ew. 37 o pow. 651 m^2 w obrębie 5-03-08, uregulowana w KW WA4M/00141077/5, stanowi własność m.st. Warszawy i nie jest obecnie przeznaczona do sprzedaży w rozumieniu art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.2997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2014, poz. 518 ze zm.). Biuro Gospodarki Nieruchomościami wyjaśnia ponadto, że co do zasady nieruchomości stanowiące własność m.st. Warszawy zbywane są w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Ewentualna trwała zabudowa działki nr ew. 37 w obrębie 5-03-08, w tym w części podziemnej oraz nadwieszenie nad tą działką, jak i zabudowa wszystkich nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy przez osoby trzecie, musi być poprzedzona trwałą regulacją praw do gruntu. Jak wynika z treści księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości oraz dostępnych dokumentów, brak jest informacji, aby spółka Rosville Investments Sp. z o.o. Emilia S.K.A. lub inny podmiot, posiadały jakikolwiek tytuł prawnorzeczowy do działki nr ew. 37 w obrębie 5-03-08, stanowiącej własność m.st. Warszawy."
Pismem z dnia 13.04.2015r. Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Nowy Dom" poinformowała, że podtrzymuje twierdzenie o przysługującym właścicielom nieruchomości lokalowych położonych w budynku przy ul. Pańskiej 5 w Warszawie prawie bycia stroną w postępowaniu o wydanie decyzji wz. Ponownie została poinformowana, że osobom dysponującym własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu nie przysługuje przymiot strony w postępowaniu, natomiast stroną jest spółdzielnia mieszkaniowa.

Zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z zadaniami rządowymi i samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 199).

W świetle powyższego należało orzec jak wyżej.
Zgodnie z art. 63 ust. 2 ww. ustawy, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 55, w związku z art. 64. 1 w/w Ustawy decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, co oznacza, że decyzja o pozwoleniu na budowę powinna dotyczyć terenu inwestycji oraz inwestycji określonej niniejszą decyzją o warunkach zabudowy.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia za pośrednictwem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy.
Odwołania od decyzji należy składać w kancelarii Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa lub za pośrednictwem poczty.

Z up. Prezydenta m. st. Warszawy
mgr inż. arch. Marek Mikos

Projekt decyzji sporządził:
mgr inż. arch. Jacek Niedziółko
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów
Nr wpisu MA-1073
Procedurę administracyjną prowadziła:
mgr inż. arch. Bożena Kuflewska

Załączniki:
1. załącznik Nr 1 - Mapa w skali 1:500 (kopia mapy zasadniczej miasta) z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu planowanej inwestycji
2. załącznik Nr 2 - Wyniki analizy obszaru (część graficzna w skali 1:1000 sporządzona na kopii mapy zasadniczej miasta oraz część opisowa).
Załącznik Nr 2 – Wyniki analizy obszaru (część graficzna – w skali 1:1000) dostępna w aktach sprawy dla wszystkich wg rozdzielnika „Do wiadomości".

Otrzymują

1. Wnioskodawca: Lirus Sp. z o.o. **za pośrednictwem pełnomocnika**: r.pr. dr Maksymiliana Cherki, ELŻANOWSKI CHERKA & WĄSOWSKI Kancelaria Prawna Sp. k., ul. Kruczkowskiego 8, 00-380 W-wa
2. EMIR 76 Sp. z o.o., Al. Szucha 6, 00-582 W-wa
3. Radca prawny Lidia Dziurzyńska-Leipert, CMS Cameron McKenna Dariusz Greszta Sp. k., ul. E.Plater 53, 00-113 W-wa (pełnomocnik WFC Investments Sp. z o.o.)
4. Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds MBH, Al. Jerozolimskie 56C, 00-803 W-wa
5. Urząd m. st. Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa, Pl. Starynkiewicza 7/9, 02-015 W-wa;
6. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 W-wa
7. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, 00-801 W-wa
8. Mieszkaniowa Spółdzielnia Własnościowa „Nowy Dom", ul. Mokotowska 67 m.12, 00-530 W-wa
9. Radca Prawny Piotr Rał, Kancelaria Lex Nostra, ul. Sienna 45 lok. 5, 00-121 W-wa (pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku ul. Pańska 3)
10. A/A WRU BAiPP

Do wiadomości:

1. ZGN Dział Nadzoru Właścicielskiego, ul. Mokotowska 55, 00-542 W-wa
2. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 W-wa
3. Wydział Architektury i Budownictwa w Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 W-wa
4. Wydział Planowania Miejscowego BAiPP w/m
5. Rejestr decyzji

288

NEW

| | | | powierzchnia netto budynku | | |

Appendix 5 - Valuation calculation

Report Date 23 grudzień 2016
Valuation Date 15 grudzień 2016

Property

Address Office/Hotel Building 15 December 2016,51,E. Plater,Warsaw
File/Ref No

Gross Valuation			€ 201 697 013
Capital Costs			-€6 185 169
Net Value Before Fees			€ 195 511 844
Less Stamp Duty		@0,00% of Net Value	€ 0
	Acquisition Agents Fee	@1,00% of Net Value	€ 0
	Acquisition Legal Fee	@0,50% of Net Value	€ 0

Fees include non recoverable VAT @ 17,50 %

Net Valuation			€ 195 511 844
		Say	€ 195 510 000

Equivalent Yield	5,3251%	True Equivalent Yield	5,5012%
Initial Yield (Deemed)	1,6749%	Initial Yield (Contracted)	1,6749%
Reversion Yield	5,5046%		
Total Contracted Rent	€ 3 539 508	Total Current Rent	€ 3 539 508
Total Rental Value	€ 11 271 747	No. Tenants	7
Capital value per m²	€ 4 420,15		

Running Yields

Date	Gross Rent	Net Rent	Annual	*Quarterly*
15-gru-2016	€ 3 539 508	€ 3 378 222	1,6749 %	*1,6926 %*
15-cze-2017	€ 3 539 508	€ 3 458 865	1,7149 %	*1,7334 %*
15-sie-2017	€ 10 685 911	€ 10 605 268	5,2580 %	*5,4355 %*
15-gru-2017	€ 10 685 911	€ 10 685 911	5,2980 %	*5,4782 %*
15-lut-2018	€ 11 084 133	€ 11 084 133	5,4954 %	*5,6895 %*
15-sie-2018	€ 11 479 955	€ 11 479 955	5,6917 %	*5,9001 %*
15-gru-2019	€ 11 479 955	€ 11 423 596	5,6637 %	*5,8700 %*
15-gru-2021	€ 4 333 552	€ 4 164 476	2,0647 %	*2,0916 %*
15-cze-2022	€ 3 935 330	€ 3 685 611	1,8273 %	*1,8484 %*
15-sie-2022	€ 11 081 733	€ 10 832 014	5,3704 %	*5,5557 %*
15-gru-2022	€ 10 685 911	€ 10 436 192	5,1742 %	*5,3459 %*
15-cze-2023	€ 10 685 911	€ 10 516 835	5,2142 %	*5,3886 %*
15-sie-2023	€ 11 084 133	€ 10 915 057	5,4116 %	*5,5997 %*
15-lut-2024	€ 11 479 955	€ 11 310 879	5,6079 %	*5,8101 %*
15-gru-2036	€ 11 271 747	€ 11 102 671	5,5046 %	*5,6993 %*

Yields based on € 201 697 013

REPORT **Summary Valuation**

Knight Frank Sp. z o.o. (Poland)

Report Date 23 grudzień 2016
Valuation Date 15 grudzień 2016

Tenants

Tenant name	File/Ref	Next Review	Earliest Term	Cap.Group	Method	Yield 1	Yield 2	Contracted Rent	Current Rent	ERV	Gross Value
Freehold											
Office - 90%		NA	14-gru-2021	Office	Hardcore	5,000%		€ 0	€ 0	€ 6 822 403	€ 127 001 287
Office - 5%		NA	14-cze-2022	Office	Hardcore	5,000%		€ 0	€ 0	€ 379 022	€ 6 679 547
Office - 5%		NA	14-gru-2022	Office	Hardcore	5,000%		€ 0	€ 0	€ 379 022	€ 6 477 481
Parking - 90%		NA	14-gru-2021	Office	Hardcore	5,000%		€ 0	€ 0	€ 324 000	€ 6 031 367
Parking - 5%		NA	14-cze-2022	Office	Hardcore	5,000%		€ 0	€ 0	€ 19 200	€ 341 838
Parking - 5%		NA	14-gru-2022	Office	Hardcore	5,000%		€ 0	€ 0	€ 16 800	€ 291 802
Hotel		NA	14-gru-2036	Hotel	Hardcore	6,000%		€ 3 539 508	€ 3 539 508	€ 3 331 300	€ 54 873 691
Total								€ 3 539 508	€ 3 539 508	€ 11 271 747	€ 201 697 013

51 E. PLATER ST., WARSAW

VALUATION DATE
15 DECEMBER 2016

DEVELOPMENT COSTS

Removal costs	**2 475 248**		
Construction costs	**EUR**	**Sq m**	**EUR/sq m**
Construction costs	81 828 349	44 231,54	1 850,00
Hotel fit-out costs	3 720 098	13 527,63	275,00
Hotel equipment	4 545 000	505,00	9 000,00
Biura Fit-out costs	8 064 306	26 881,02	300,00
Total	98 157 753		
Contingency			
Construction contingency	5 889 465	6,00% of total building costs	
Total	5 889 465		
Professional services			
Project manager	2 080 944	2,00% of total building costs and contingency	
Technical inspection	2 080 944	2,00% of total building costs and contingency	
Architectual & Engineering	5 202 361	5,00% of total building costs and contingency	
Total	9 364 250		
Other specialists			
Promotion & Marketing	1 865 909	1,50% of development budget	
Agency fee	1 985 112	25,00% of annual rent	
Legal & Accounting	170 000	5000 EUR per month	
Total	4 021 020		
Finance costs			
Finance fee	730 853	1,00% of debt	
Interest reserve	3 654 267	5,00%	
Insurance	104 047	0,10% of total building costs and contingency	
Total	4 489 168		
Other costs			
Fit-out incentives - office	4 032 153	150 EUR per sq m	
Administrative charges	306 000	9000 EUR per month	34 months
Total	4 338 153		
Total costs	**128 735 057**		
DEVELOPER'S PROFIT	**31 564 952**	25% on costs	

TOTAL DEVELOPMENT BUDGET

Total development budget	
Total development costs	128 735 057
Developer's profit	31 564 952
Total development budget	160 300 009

COSTS TO BE COVERED **128 735 057**

MARKET VALUE

Market Value	
Market Value upon completion	195 511 844
Developer's profit	31 564 952
Costs to be covered	128 735 057
Market Value	35 211 835
Say	35 210 000

Prepared by Knight Frank Sp. z o.o.

Raport z wyceny zbioru rzeczy ruchomych

należących do spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

wg stanu na dzień 30/09/2016 r.

sporządzonego w dniu 15 grudnia 2016 r.

Zgodnie z informacją dostarczoną przez spółkę Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (zwana dalej „Spółka"), zbiór rzeczy ruchomych na dzień 30 września 2016 roku (zwany dalej „Dzień Wyceny") wraz z jego wartością wynosi:

Segregator wraz z dokumentami korporacyjnymi	10,00
Razem wartość zbioru rzeczy ruchomych	**10,00**

Wycena została wykonana na zlecenie Spółki, na potrzeby zabezpieczenia emisji obligacji Spółki.

Przygotowując wycenę wartości zbioru rzeczy ruchomych Spółki opierano się na informacji dostarczonej przez Spółkę. Założono, że otrzymane informacje są prawidłowe, rzetelne i że zostały przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki. ProService Agent Transferowy Sp. z o.o. (zwana dalej „Wyceniający") nie ponosi odpowiedzialności za ich prawidłowość i rzetelność.

Podstawą prawną do przygotowania niniejszego raportu jest Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238 z późn. zm.) oraz Ustawa z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. 2009 nr 77 poz. 649 z późn. zm.).

Wyceniający zgadza się na udostępnianie niniejszej wyceny na potrzeby oferty obligacji Spółki i dalej na potrzeby wprowadzenia obligacji do obrotu zorganizowanego.

Niniejszy raport stanowi całość i żadna jego część lub strona nie powinna być czytana i interpretowana bez zapoznania się z całością raportu.

Podpis osoby sporządzającej raport z wyceny:

Marcin Zabrzeski

Specjalista, Wydział Sprawozdawczy, Departament Administracji i Wyceny Aktywów
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Podpis osób reprezentujących spółkę przygotowującą raport z wyceny:

Paweł Sójecki
Prezes Zarządu
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Anna Urbańska
Wiceprezes Zarządu
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Potwierdzenie wartości środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku bankowym należącym do spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. na dzień 30 września 2016 roku
ProSevice Agent Transferowy Sp. z o.o.

Za zgodność z oryginałem
Barbara Sikora
PREZES ZARZĄDU

ProService
Agent transferowy

Raport z wyceny spółki

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

wg stanu na dzień 30/09/2016

Warszawa, dnia 15 grudnia 2016 roku

Za zgodność z oryginałem

Barbara Sikora
PREZES ZARZĄDU

Spis treści

Przedmiot i podstawa wyceny 3
Podsumowanie 4
Metodologia wyceny 5
Informacje o Spółce 5
Opis działalności Spółki 5
Dane finansowe 5
Wycena Spółki 6
Załącznik 1 – bilans i rachunek zysków i strat Spółki na dzień 30 września 2016 roku 7

Przedmiot i podstawa wyceny

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (zwana dalej „Spółka"), której udziałowcami są Griffin Topco II S.a.r.l. (22% udziałów) oraz Griffin Topco III S.a.r.l. (72% udziałów). Wycenę przeprowadzono z wykorzystaniem metody skorygowanych aktywów netto. Wycena została wykonana na zlecenie Spółki, na potrzeby zabezpieczenia emisji obligacji Spółki.

Wycena Spółki została ustalona na dzień 30 września 2016 roku (zwany dalej Dzień Wyceny).

Przygotowując wycenę wartości Spółki opierano się na danych finansowych Spółki oraz na operacie z wyceny nieruchomości przygotowanym przez zewnętrznego rzeczoznawcę. Założono, że otrzymane informacje są prawidłowe, rzetelne i że zostały przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki. ProService Agent Transferowy Sp. z o.o. (zwana dalej „Wyceniający") nie ponosi odpowiedzialności za ich prawidłowość i rzetelność. W ramach niniejszego dokumentu nie zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego lub jego przegląd, ani w rozumieniu Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591 z późn. zm.), ani w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Podstawą prawną do przygotowania niniejszego raportu jest Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238 z późn. zm.) oraz Ustawa z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. 2009 nr 77 poz. 649 z późn. zm.).

Wyceniający zgadza się na udostępnianie niniejszej wyceny na potrzeby oferty obligacji Spółki i dalej na potrzeby wprowadzenia obligacji do obrotu zorganizowanego.

Niniejszy raport stanowi całość i żadna jego część lub strona nie powinna być czytana i interpretowana bez zapoznania się z całością raportu.

M Z

Podsumowanie

Według danych finansowych na dzień 30 września 2016 roku kapitał podstawowy spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. na dzień wyceny wynosi 200.000 PLN i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 2.000 PLN każdy.

Zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami i analizami na podstawie danych finansowych na dzień 30 września 2016 roku wycena spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. wynosi:

Skorygowana wartość aktywów netto (w PLN)	**36.631,46**
Wartość jednego udziału (w PLN)	**366,31**

Oszacowana wartość inwestycji ma dzień wyceny wynosi 36.631,46 PLN. Wartość jednego udziału wynosi 366,31 PLN.

Podpis osoby sporządzającej raport z wyceny:

Marcin Zabrzeski

Marcin Zabrzeski
Specjalista, Wydział Sprawozdawczy, Departament Administracji i Wyceny Aktywów
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Podpis osób reprezentujących spółkę przygotowującą raport z wyceny:

Paweł Sujecki
Prezes Zarządu
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Anna Urbańska
Wiceprezes Zarządu
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Metodologia wyceny

Do wyceny spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. przyjęto metodę aktywów netto. W metodzie tej wartość przedsiębiorstwa to wartość księgowa aktywów pomniejszona o wartość księgową zobowiązań. Metoda aktywów netto najlepiej nadaje się do wyceny przedsiębiorstw, które nie prowadzą działalności operacyjnej i posiadają składniki aktywów i pasywów które nie podlegają korekcie do wartości godziwej.

Informacje o Spółce

Opis działalności Spółki

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność finansowa. Spółka posiada pożyczki wewnątrzgrupowe w walucie euro oraz wyemitowane obligacje w walucie PLN. Pożyczki w walucie euro zostały przeliczone po kursie z Dnia Wyceny.

Dane finansowe

W Tabeli 1 znajdują się podstawowe dane finansowe Spółki na dzień 30 września 2016 roku:

	stan na dzień 30 września 2016 roku
AKTYWA	**197 261 978,58**
Aktywa trwałe	*78 831 095,81*
Wartości niematerialne i prawne	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
Należności długoterminowe	0,00
Inwestycje długoterminowe	78 459 287,66
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	371 808,15
Aktywa obrotowe	*118 430 882,77*
Zapasy	0,00
Należności krótkoterminowe	2 583,83
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	118 428 298,94
- środki pieniężne	998 621,43
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
PASYWA	**197 261 978,58**
Kapitał własny	*36 631,46*
Kapitał podstawowy	200 000,00
Kapitał zapasowy	1 755 000,00
Zyski zatrzymane	-175 905,95
Zysk roku bieżącego	-1 742 462,59
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	*197 225 347,12*
Rezerwy na zobowiązania	0,00
Zobowiązania długoterminowe	79 496 546,16
Zobowiązania krótkoterminowe	117 728 800,96
Rozliczenia międzyokresowe	0,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 30 września 2016 roku
Przychody netto ze sprzedaży	0,00
Koszty działalności operacyjnej	42 296,38
Zysk/strata ze sprzedaży	**-42 296,38**
Pozostałe przychody operacyjne	0,30
Pozostałe koszty operacyjne	0,00
Zysk/strata z działalności operacyjnej	**-42 296,08**
Przychody finansowe	10 804 706,12
Koszty finansowe	12 802 402,83
Zysk/strata przed opodatkowaniem	**-2 039 992,79**
Podatek	-297 530,20
Zysk/strata netto	**-1 742 462,59**

Tabela 1: Wybrane dane finansowe na dzień 30 września 2016 roku
Źródło: Dane finansowe spółki Griffin Real Estate Invest sp. z o.o. na dzień 30 września 2016 roku
Dane w PLN

Dane księgowe na dzień 30 września 2016 roku, sporządzone i podpisane przez Głównego Księgowego, znajdują się w Załączniku 1.

Wycena Spółki

Na podstawie danych finansowych Spółki na dzień 30 września 2016 roku Spółka posiada aktywa w wysokości 197.261.978,58 PLN oraz zobowiązania w wysokości 197.225.347,12 PLN.

Bazując na powyższych informacjach wartość Spółki oszacowano w następujący sposób:

Aktywa	**197.261.978,58**
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**197.225.347,12**
Wartość aktywów netto na dzień wyceny	**36.631,46**
Ilość udziałów	**100,00**
Wartość jednego udziału	**366,31**

Tabela 2: Wycena Spółki na dzień 30 września 2016 roku
Źródło: Dane finansowe spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. na dzień 30 września 2016 roku
Dane w PLN, o ile nie zaznaczono inaczej

W wyniku wyceny metodą aktywów netto wartość kapitałów własnych Spółki wynosi 36.631,46 PLN na dzień 30 września 2016 roku. Biorąc pod uwagę liczbę udziałów (100 sztuk) wartość rynkowa jednego udziału wynosi 366,31 PLN.

MZ

Załącznik 1 – bilans i rachunek zysków i strat Spółki na dzień 30 września 2016 roku

MDDP OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2016

BILANS - AKTYWA

SIEDZIBA: Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 118-20-92-533
KRS: 465667

		Stan na dzień 2016-09-30 w PLN	Stan na dzień 2015-12-31 w PLN
A	**Aktywa trwałe**	**78 831 095,81**	**41 119,00**
I	**Wartości niematerialne i prawne**	-	-
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	-	-
1	Środki trwałe	-	-
a)	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	-	-
d)	Środki transportu	-	-
e)	Inne środki trwałe	-	-
2	Środki trwałe w budowie	-	-
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III	**Należności długoterminowe**	-	-
1	Od jednostek powiązanych	-	-
2	Od pozostałych jednostek	-	-
IV	**Inwestycje długoterminowe**	**78 459 287,66**	-
1	Nieruchomości	-	-
2	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3	Długoterminowe aktywa finansowe	78 459 287,66	-
a)	W jednostkach powiązanych	78 459 287,66	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	78 459 287,66	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b)	W pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**371 808,15**	**41 119,00**
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	371 808,15	41 119,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

Przygotowane przez: MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp K. 2016-12-12

MDDP OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2016

BILANS - AKTYWA

SIEDZIBA: Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 118-20-92-533
KRS: 465667

		Stan na dzień 2016-09-30	Stan na dzień 2015-12-31
B.	**Aktywa obrotowe**	**118 430 882,77**	**148 174 759,42**
I	**Zapasy**	**-**	**-**
1	Materiały	-	-
2	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3	Produkty gotowe	-	-
4	Towary	-	-
5	Zaliczki na dostawy	-	-
II	**Należności krótkoterminowe**	**2 583,83**	**147 224 842,35**
1	Należności od jednostek powiązanych	-	-
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	Inne	-	-
2	Należności od pozostałych jednostek	2 583,83	147 224 842,35
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	-	1 583,83
	- do 12 miesięcy	-	1 583,83
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	222 258,52
c)	Inne	2 583,83	147 001 000,00
d)	Dochodzone na drodze sądowej	-	-
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	**118 428 298,94**	**949 917,07**
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	118 428 298,94	949 917,07
a)	W jednostkach powiązanych	117 429 677,51	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	117 429 677,51	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b)	W pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	998 621,43	949 917,07
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	998 621,43	949 917,07
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**-**	**-**
	Aktywa razem	**197 261 978,58**	**148 215 878,42**

MDDP
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp. k.
ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa
tel. 022 322 68 88, fax 022 322 68 89
NIP 7010044787

Przygotowane przez: MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K. 2016-12-12

MDDP OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2016

BILANS - PASYWA

SIEDZIBA: Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 118-20-92-533
KRS: 465667

		Stan na dzień 2016-09-30 w PLN	Stan na dzień 2015-12-31 w PLN
A.	Kapitał własny	36 631,46	779 094,05
I	Kapitał zakładowy	200 000,00	100 000,00
II	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	-	-
III	Udziały/(akcje) własne	-	-
IV	Kapitał zapasowy	1 755 000,00	855 000,00
V	Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
VI	Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
VII	Zyski z lat ubiegłych	(175 905,95)	(1 950,48)
VIII	Zysk netto	(1 742 462,59)	(173 955,47)
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	197 225 347,12	147 436 784,37
1	Rezerwy na zobowiązania	-	0,05
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	0,05
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	-	-
3	Pozostałe rezerwy	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-

Przygotowane przez: MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K. 2016-12-12

MDDP OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2016

BILANS - PASYWA

SIEDZIBA: Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 118-20-92-533
KRS: 465667

		Stan na dzień 2016-09-30	Stan na dzień 2015-12-31
II	**Zobowiązania długoterminowe**	79 496 546,16	142 929 714,95
1	Wobec jednostek powiązanych	18 178,96	17 326,24
2	Wobec pozostałych jednostek	79 478 367,20	142 912 388,71
a)	Kredyty i pożyczki	-	-
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	79 478 367,20	142 912 388,71
c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
d)	Inne	-	-
III	**Zobowiązania krótkoterminowe**	117 728 800,96	4 507 069,37
1	Wobec jednostek powiązanych	370 687,38	-
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	Inne	370 687,38	-
2	Wobec pozostałych jednostek	117 358 113,58	4 507 069,37
a)	Kredyty i pożyczki	-	-
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	117 353 945,54	54 125,40
c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	4 168,04	260 071,97
	- do 12 miesięcy	4 168,04	260 071,97
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
e)	Zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f)	Zobowiązania wekslowe	-	-
g)	Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	475,00
h)	Z tytułu wynagrodzeń	-	-
i)	Inne	-	4 192 397,00
3	Fundusze specjalne	-	-
IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	-	-
1	Ujemna wartość firmy	-	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-
	Pasywa razem	197 261 978,58	148 215 878,42

MDDP
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp. k.
ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa
tel. 022 322 68 88, fax 022 322 68 89
NIP 7010044787

Przygotowane przez MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K 2016-12-12

MDDP OUTSOURCING

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES 01.01.2016 - 30.09.2016.

RACHUNEK WYNIKÓW

SIEDZIBA: Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 118-20-92-533
KRS: 465667

		Okres 01.01.2016 - 30.09.2016. w PLN	Okres 01.01.2015 - 31.12.2015. w PLN
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi**	-	1 287,67
	- w tym od jednostek powiązanych	-	-
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	1 287,67
II	Zmiana stanu produktów	-	-
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	-	-
I	Amortyzacja	42 296,38	153 361,97
II	Zużycie materiałów i energii	-	-
III	Usługi obce	549,42	540,00
IV	Podatki i opłaty	36 998,88	147 417,04
	- w tym podatek akcyzowy	4 748,08	5 404,93
V	Wynagrodzenia	-	-
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	-	-
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	**Zysk ze sprzedaży (A+B)**	(42 296,38)	(152 074,30)
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	0,30	1,78
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II	Dotacje	-	-
III	Inne przychody operacyjne	0,30	1,78
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	-	122,55
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III	Inne koszty operacyjne	-	122,55
F.	**Zysk z działalności operacyjnej (C+D+E)**	(42 296,08)	(152 195,07)
G.	**Przychody finansowe**	10 804 706,12	-
I	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- w tym od jednostek powiązanych	-	-
II	Odsetki	10 804 706,12	-
	- w tym od jednostek powiązanych	*8 592 412,61*	-
III	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V	Inne	-	-
H.	**Koszty finansowe**	12 802 402,83	62 879,35
I	Odsetki	12 801 205,71	62 501,58
	- w tym dla jednostek powiązanych	-	-
II	Strata ze zbycia inwestycji	-	10,00
III	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV	Inne	1 197,12	367,77
I.	**Zysk z działalności gospodarczej (F+G+H)**	(2 039 992,79)	(215 074,42)
J.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych**	-	-
K.	**Zysk brutto (I+J)**	(2 039 992,79)	(215 074,42)
L.	**Podatek dochodowy**	(297 530,20)	(41 118,95)
M.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku**	-	-
N.	**Zysk netto (K+L+M)**	(1 742 462,59)	(173 955,47)

MDDP
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Finanse i Księgowość sp. k.
ul. Mokotowska 49, 00-542 Warszawa
tel. 022 322 68 88 fax 022 322 68 80
NIP 7010044787

Przygotowane przez MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K. 2016-12-12

ProService
Agent transferowy

Raport z wyceny spółki

Emilia Development Sp. z o.o.

wg stanu na dzień 30/09/2016

Warszawa, dnia 15 grudnia 2016 roku

Za zgodność z oryginałem

Barbara Sikora

PREZES ZARZĄDU

Spis treści

Przedmiot i podstawa wyceny 3
Podsumowanie 4
Metodologia wyceny 5
Informacje o Spółce 5
Opis działalności Spółki 5
Dane finansowe 5
Wycena Spółki 6
Załącznik 1 – bilans i rachunek zysków i strat Spółki na dzień 30 września 2016 roku 7
Załącznik 2 – operat szacunkowy z wyceny gruntów i budynku biurowego zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Emilii Plater 51 12

Przedmiot i podstawa wyceny

Przedmiotem niniejszego raportu jest wycena wartości spółki Emilia Development Sp. z o.o. (zwana dalej „Spółka"), której udziałowcami są Griffin Topco II S.a.r.l. (50% udziałów) oraz Griffin Netherlands B.V. (50% udziałów). Wycenę przeprowadzono z wykorzystaniem metody skorygowanych aktywów netto. Wycena została wykonana na zlecenie Spółki, na potrzeby zabezpieczenia emisji obligacji spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o..

Wycena Spółki została ustalona na dzień 30 września 2016 roku (zwany dalej Dzień Wyceny).

Przygotowując wycenę wartości Spółki opierano się na danych finansowych Spółki oraz na operacie z wyceny nieruchomości przygotowanym przez zewnętrznego rzeczoznawcę. Założono, że otrzymane informacje są prawidłowe, rzetelne i że zostały przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki. ProService Agent Transferowy Sp. z o.o. (zwana dalej „Wyceniający") nie ponosi odpowiedzialności za ich prawidłowość i rzetelność. W ramach niniejszego dokumentu nie zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego lub jego przegląd, ani w rozumieniu Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591 z późn. zm.), ani w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Podstawą prawną do przygotowania niniejszego raportu jest Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238 z późn. zm.) oraz Ustawa z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. 2009 nr 77 poz. 649 z późn. zm.).

Wyceniający zgadza się na udostępnianie niniejszej wyceny na potrzeby oferty obligacji spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.. i dalej na potrzeby wprowadzenia obligacji do obrotu zorganizowanego.

Niniejszy raport stanowi całość i żadna jego część lub strona nie powinna być czytana i interpretowana bez zapoznania się z całością raportu.

Podsumowanie

Według danych finansowych na dzień 30 września 2016 roku kapitał podstawowy spółki Emilia Development Sp. z o.o. na dzień wyceny wynosi 10.000 PLN i dzieli się na 200 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy.

Zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami i analizami na podstawie danych finansowych na dzień 30 września 2016 roku wycena spółki Emilia Development Sp. z o.o. wynosi:

Skorygowana wartość aktywów netto (w PLN)	**42.917.771,23**
Wartość jednego udziału (w PLN)	**214.588,86**

Oszacowana wartość inwestycji ma dzień wyceny wynosi 42.917.771,23 PLN. Wartość jednego udziału wynosi 214.588,86 PLN.

Podpis osoby sporządzającej raport z wyceny:

Marcin Zabrzeski

Marcin Zabrzeski
Specjalista, Wydział Sprawozdawczy, Departament Administracji i Wyceny Aktywów
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Podpis osób reprezentujących spółkę przygotowującą raport z wyceny:

Paweł Sujecki
Prezes Zarządu
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Anna Urbańska
Wiceprezes Zarządu
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Metodologia wyceny

Do wyceny spółki Emilia Development Sp. z o.o. przyjęto metodę skorygowanych aktywów netto. Metoda ta jest rozwinięciem metody bilansowej, czyli metody gdzie wartość przedsiębiorstwa to wartość księgowa aktywów pomniejszona o wartość księgową zobowiązań. W metodzie skorygowanych aktywów netto porównuje się wartość bilansową i wartość godziwą aktywów i pasywów w celu identyfikacji różnic. W przypadku wystąpienia różnicy wartość przedsiębiorstwa otrzymana z metody bilansowej jest korygowana o wartość różnicy. Najczęściej występującymi korektami są: korekty wartości aktywów finansowych (akcji, udziałów), korekty wartości nieruchomości, korekty wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych (w przypadku, gdy dzień wyceny różni się od dnia bilansowego), korekta wartości przedsiębiorstwa o znak towarowy bądź inne wartości niematerialne i prawne. Metoda skorygowanych aktywów netto najlepiej nadaje się do wyceny przedsiębiorstw, które nie prowadzą działalności operacyjnej i posiadają głównie materialne bądź niematerialne składniki aktywów (np. nieruchomości, akcje, udziały), zakładają kontynuację działania w podobnym zakresie w przyszłości, bądź są spółkami holdingowymi.

Informacje o Spółce

Opis działalności Spółki

Spółka posiada grunty oraz nieruchomość zabudowaną budynkiem będącym obecnie w trakcie rozbiórki zlokalizowaną w Warszawie, ul. Emilii Plater 51. Spółka posiada pożyczki wewnątrzgrupowe w walucie PLN.

Dane finansowe

W Tabeli 1 znajdują się podstawowe dane finansowe Spółki na dzień 30 września 2016 roku:

	stan na dzień 30 września 2016 roku
AKTYWA	**114 071 614,45**
Aktywa trwałe	*107 048 726,12*
Wartości niematerialne i prawne	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	0,00
Należności długoterminowe	0,00
Inwestycje długoterminowe, w tym:	107 036 818,57
- nieruchomości	107 036 818,57
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 907,55
Aktywa obrotowe	*7 022 888,33*
Zapasy	3 104 158,00
Należności krótkoterminowe	410 707,84
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	3 482 963,89
- środki pieniężne	1 368 630,18
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 058,60
PASYWA	**114 071 614,45**
Kapitał własny	*6 638 923,07*
Kapitał podstawowy	10 000,00
Kapitał zapasowy	24 995 000,00
Zyski zatrzymane	-12 887 525,71
Zysk roku bieżącego	-5 478 551,22
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	*107 432 691,38*
Rezerwy na zobowiązania	11 907,55
Zobowiązania długoterminowe	106 112 856,60
Zobowiązania krótkoterminowe	1 307 927,23
Rozliczenia międzyokresowe	0,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 30 września 2016 roku
Przychody netto ze sprzedaży	80 000,00
Koszty działalności operacyjnej	2 185 477,44
Zysk/strata ze sprzedaży	**-2 105 477,44**
Pozostałe przychody operacyjne	2,10
Pozostałe koszty operacyjne	1,85
Zysk/strata z działalności operacyjnej	**-2 105 477,19**
Przychody finansowe	109 567,80
Koszty finansowe	3 482 641,83
Zysk/strata przed opodatkowaniem	**-5 478 551,22**
Podatek	0,00
Zysk/strata netto	**-5 478 551,22**

Tabela 1: Wybrane dane finansowe na dzień 30 września 2016 roku

Źródło: Dane finansowe spółki Emilia Development sp. z o.o. na dzień 30 września 2016 roku

Dane w PLN

Dane księgowe na dzień 30 września 2016 roku, sporządzone i podpisane przez Głównego Księgowego, znajdują się w Załączniku 1.

Wycena Spółki

Na podstawie danych finansowych Spółki na dzień 30 września 2016 roku Spółka posiada aktywa w wysokości 114.071.614,45 PLN oraz zobowiązania w wysokości 107.432.691,38 PLN. Wartość bilansowa nieruchomości wynosi 107.036.818,57 PLN na dzień wyceny. Zgodnie z operatem szacunkowym, który jest załączony w Załączniku 2, sporządzonym dnia 15 grudnia 2016 roku wartość rynkowa nieruchomości wynosi 35.210.000 PLN.

Bazując na powyższych informacjach do danych finansowych wprowadzono następujące korekty:

WYCENA NIERUCHOMOŚCI	
Wartość bilansowa	107.036.818,57
Wartość według operatu szacunkowego z dnia 31 października 2016 roku (wartość w euro)	35.210.000,00
Kurs EURPLN na dzień wyceny	4,3120
Wartość godziwa nieruchomości na dzień 30 września 2016 roku	151.825.520,00
Podatek odroczony	8.509.853,27
Różnica	36.278.848,16
Aktywa	**114.071.614,45**
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**107.432.691,38**
Wartość aktywów netto na dzień wyceny	**6.638.923,07**
Korekty razem	**36.278.848,16**
Skorygowana wartość aktywów netto	**42.917.771,23**
Ilość udziałów	**200,00**
Wartość jednego udziału	**214.588,86**

Tabela 2: Wycena Spółki na dzień 30 września 2016 roku

Źródło: Dane finansowe spółki Emilia Development Sp. z o.o. na dzień 30 września 2016 roku, operat szacunkowy nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Emilii Plater 51, sporządzony dnia 15 grudnia 2016 roku

Dane w PLN, o ile nie zaznaczono inaczej

W wyniku wyceny metodą skorygowanych aktywów netto wartość skorygowanych kapitałów własnych Spółki wynosi 42.917.771,23 PLN na dzień 30 września 2016 roku. Biorąc pod uwagę liczbę udziałów (200 sztuk) wartość rynkowa jednego udziału wynosi 214.588,86 PLN.

MZ

Załącznik 1 – bilans i rachunek zysków i strat Spółki na dzień 30 września 2016 roku

MDDP OUTSOURCING

Emilia Development Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES 01.01.2016 - 30.09.2016.

RACHUNEK WYNIKÓW

SIEDZIBA: Al.. Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 701-043-44-65
KRS: 518925

		Okres 01.01.2016 - 30.09.2016 w PLN	Okres 01.01.2015 - 31.12.2015 w PLN
A.	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi**	**80 000,00**	**272 071,16**
	w tym od jednostek powiązanych	-	-
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	80 000,00	272 071,16
II	Zmiana stanu produktów	-	-
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**2 185 477,44**	**4 502 262,34**
I	Amortyzacja	1 833 333,28	3 666 666,56
II	Zużycie materiałów i energii	1 976,58	2 400,00
III	Usługi obce	252 631,44	597 409,56
IV	Podatki i opłaty	79 009,00	139 529,80
	w tym podatek akcyzowy	-	-
V	Wynagrodzenia	14 226,38	84 000,00
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	4 300,76	12 256,42
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	**Zysk ze sprzedaży (A+B)**	**(2 105 477,44)**	**(4 230 191,18)**
D.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**2,10**	**315 160,36**
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II	Dotacje	-	-
III	Inne przychody operacyjne	2,10	315 160,36
E.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**1,85**	**416 556,02**
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III	Inne koszty operacyjne	1,85	416 556,02
F.	**Zysk z działalności operacyjnej (C+D+E)**	**(2 105 477,19)**	**(4 331 586,84)**
G.	**Przychody finansowe**	**109 567,80**	**50 410,93**
I	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	w tym od jednostek powiązanych	-	-
II	Odsetki	14 333,71	50 410,93
	w tym od jednostek powiązanych	-	-
III	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V	Inne	95 234,09	-
H.	**Koszty finansowe**	**3 482 641,83**	**8 606 349,80**
I	Odsetki	3 385 929,21	8 606 349,80
	w tym dla jednostek powiązanych	-	-
II	Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III	Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV	Inne	96 712,62	-
I.	**Zysk z działalności gospodarczej (F+G+H)**	**(5 478 551,22)**	**(12 887 525,71)**
J.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych**	-	-
K.	**Zysk brutto (I+J)**	**(5 478 551,22)**	**(12 887 525,71)**
L.	**Podatek dochodowy**	-	-
M.	**Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku**	-	-
N.	**Zysk netto (K+L+M)**	**(5 478 551,22)**	**(12 887 525,71)**

Przygotowane przez: MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K. 2016-12-12

MDDP OUTSOURCING

Emilia Development Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2016

BILANS - AKTYWA

SIEDZIBA: Al. Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 701-043-44-65
KRS: 518925

		Stan na dzień 2016-09-30 w PLN	Stan na dzień 2015-12-31 w PLN
A.	**Aktywa trwałe**	**107 048 726,12**	**107 183 169,44**
I	**Wartości niematerialne i prawne**	**-**	**-**
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2.	Wartość firmy	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**-**	**-**
1.	Środki trwałe	-	-
a)	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
b)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	-	-
d)	Środki transportu	-	-
e)	Inne środki trwałe	-	-
2.	Środki trwałe w budowie	-	-
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III	**Należności długoterminowe**	**-**	**-**
1	Od jednostek powiązanych	-	-
2.	Od pozostałych jednostek	-	-
IV	**Inwestycje długoterminowe**	**107 036 818,57**	**107 183 169,44**
1.	Nieruchomości	107 036 818,57	107 183 169,44
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
a)	W jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b)	W pozostałych jednostkach	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4	Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**11 907,55**	**-**
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 907,55	-
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

Przygotowane przez MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K. 2016-12-12

MDDP OUTSOURCING

Emilia Development Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2016

BILANS - AKTYWA

SIEDZIBA: Al.. Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 701-043-44-65
KRS: 518925

		Stan na dzień 2016-09-30	Stan na dzień 2015-12-31
B.	**Aktywa obrotowe**	**7 022 888,33**	**555 746,82**
I	**Zapasy**	**3 104 158,00**	**-**
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	-	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	2 974 158,00	-
5.	Zaliczki na dostawy	130 000,00	-
II	**Należności krótkoterminowe**	**410 707,84**	**467 055,55**
1.	Należności od jednostek powiązanych	36 043,84	147 600,00
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	36 043,84	147 600,00
	- do 12 miesięcy	36 043,84	147 600,00
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	Inne	-	-
2.	Należności od pozostałych jednostek	374 664,00	319 455,55
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
	- do 12 miesięcy	-	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	374 664,00	219 455,55
c)	Inne	-	100 000,00
d)	Dochodzone na drodze sądowej	-	-
III	**Inwestycje krótkoterminowe**	**3 482 963,89**	**88 445,91**
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 482 963,89	88 445,91
a)	W jednostkach powiązanych	-	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	-	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
b)	W pozostałych jednostkach	2 114 333,71	-
	- udziały lub akcje	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-
	- udzielone pożyczki	2 114 333,71	-
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
c)	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 368 630,18	88 445,91
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 368 630,18	88 445,91
	- inne środki pieniężne	-	-
	- inne aktywa pieniężne	-	-
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**25 058,60**	**245,36**
	Aktywa razem	**114 071 614,45**	**107 738 916,26**

Przygotowane przez MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K. 2016-12-12

MDDP OUTSOURCING

Emilia Development Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2016

BILANS - PASYWA

SIEDZIBA: Al. Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 701-043-44-65
KRS: 518925

		Stan na dzień 2016-09-30 w PLN	Stan na dzień 2015-12-31 w PLN
A.	Kapitał własny	6 638 923,07	12 117 474,29
I	Kapitał zakładowy	10 000,00	10 000,00
II	Należne wpłaty na kapitał zakładowy	-	-
III	Udziały/(akcje) własne	-	-
IV	Kapitał zapasowy	24 995 000,00	24 995 000,00
V	Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
VI	Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
VII	Zyski z lat ubiegłych	(12 887 525,71)	-
VIII	Zysk netto	(5 478 551,22)	(12 887 525,71)
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	107 432 691,38	95 621 441,97
1	Rezerwy na zobowiązania	11 907,55	-
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 907,55	-
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
	- długoterminowa	-	-
	- krótkoterminowa	-	-
3.	Pozostałe rezerwy	-	-
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	-

Przygotowane przez MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K. 2016-12-12

MDDP OUTSOURCING

Emilia Development Sp. z o.o.

RAPORTOWANIE WG UOR ZA OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2016

BILANS - PASYWA

SIEDZIBA: Al.. Szucha 6, 00-582 Warszawa
NIP: 701-043-44-65
KRS: 518925

		Stan na dzień 2016-09-30	Stan na dzień 2015-12-31
II	**Zobowiązania długoterminowe**	**106 112 856,60**	**95 073 403,08**
1.	Wobec jednostek powiązanych	106 112 856,60	95 073 403,08
2.	Wobec pozostałych jednostek	-	-
a)	Kredyty i pożyczki	-	-
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
d)	Inne	-	-
III	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**1 307 927,23**	**546 038,89**
1.	Wobec jednostek powiązanych	69 415,75	-
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	32 414,25	-
	- do 12 miesięcy	32 414,25	-
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
b)	Inne	37 001,50	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 238 511,48	546 038,89
a)	Kredyty i pożyczki	-	-
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c)	Inne zobowiązania finansowe	-	-
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	219 174,34	210 946,60
	- do 12 miesięcy	219 174,34	210 946,60
	- powyżej 12 miesięcy	-	-
e)	Zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
f)	Zobowiązania wekslowe	-	-
g)	Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	27 207,38	335 092,29
h)	Z tytułu wynagrodzeń	-	-
i)	Inne	992 129,76	-
3.	Fundusze specjalne	-	-
IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	**-**	**2 000,00**
1.	Ujemna wartość firmy	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	2 000,00
	- długoterminowe	-	-
	- krótkoterminowe	-	2 000,00
	Pasywa razem	**114 071 614,45**	**107 738 916,26**

Przygotowane przez MDDP Sp. z o.o. Finanse i Księgowość Sp.K. 2016-12-12

Załącznik 2 – wyciąg z operatu szacunkowego z wyceny gruntów i budynku biurowego zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Emilii Plater 51

Knight Frank

Executive summary

The executive summary below is to be used in conjunction with the valuation report to which it forms part and is subject to the assumptions, caveats and bases of valuation stated herein and should not be read in isolation

Address	51 Emilii Plater St., Warsaw, Poland
Location	The subject property is situated in the very centre of Warsaw in the Śródmieście district, at Emilii Plater Street, near the Palace of Culture and Science and the crossing of Emilii Plater St. and Świętokrzyska Street
Description	The subject property constitutes one plot of land No. 13 with an area of 1,827 sq m. The plot of land is developed with a 2-storey building currently under demolition
Areas of the proposed development	We understand the site is to be developed with a mixed-use – office and hotel building. The assumed rentable area of the planned development on the subject plot is based on the preliminary project of Kuryłowicz & Associates. It totals 44,231.54 sq m, and is divided as follows: • Office: 26,881.02 sq m; • Hotel: 17,350.52 sq m; • Parking lots: 150.
Tenure	According to Perpetual Book No. WA4M/00096967/0 plot of land No. 13 is owned freehold by the State Treasury and is held under perpetual usufruct by Emilia Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością headquartered in Warsaw until 5 December 2089
Tenancies	Based on the information gained from the Client, we understand that there is already one agreement signed for the proposed development – for the hotel part
Planning	In accordance with the blueprint of the Study of Directions and Conditions of Spatial Development ("Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego") adopted by the resolution of the Warsaw City Council no LXXXII/2746/2006 dated 10 October 2006 the property is situated within zone C >30 designated for the multifunctional development with a height of over 30 m.
Valuation considerations	• The subject property comprises a developed plot of land, designated for office/hotel development located at Emilii Plater St., in the very centre of Warsaw, within the Central Business District

MZ

	• The site benefits from very good transportation accessibility, excellent visibility and prime location; • The site is designated for commercial (public administration, financial services, culture, tourism, retail) and residential development with a height of over 30 m; • The building permit has not been granted yet however the property benefits from the outline planning permission; • The pre-lease agreement is signed for a hotel; • No pre-leases signed for the office area; • Large supply of vacant office space in the CBD of Warsaw
Valuation date	15 December 2016
Market rent of the proposed development	EUR 11,271,747
Market Value upon completion	EUR 195,511,844
Market value of Land	EUR 35,210,000
Risk analysis	• The residual method is highly sensitive to the adopted assumptions

Raport z wyceny wartości środków pieniężnych

zdeponowanych w banku mBank S.A. na rachunku bankowym

należącym do spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

wg stanu na dzień 13/12/2016 r.

sporządzonego w dniu 15 grudnia 2016 r.

Zgodnie z potwierdzeniem salda rachunku oraz potwierdzeniem posiadacza rachunku wydanym przez mBank S.A. (zwany dalej „Bank"), spółka Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. (zwana dalej „Spółka") posiadała na dzień 13 grudnia 2016 roku (zwany dalej „Dzień Wyceny") rachunek bankowy o numerze 83 1140 1010 0000 5549 4600 1002. Saldo środków pieniężnych na dzień 13 grudnia 2016 roku wynosiło PLN 0,0 (słownie: zero złotych, zero groszy).

Wycena została wykonana na zlecenie Spółki, na potrzeby zabezpieczenia emisji obligacji spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o..

Przygotowując wycenę wartości środków pieniężnych Spółki opierano się na potwierdzeniu posiadania rachunku oraz saldzie rachunku na Dzień Wyceny wystawionym przez Bank. Założono, że otrzymane informacje są prawidłowe, rzetelne i że zostały przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki. ProService Agent Transferowy Sp. z o.o. (zwana dalej „Wyceniający") nie ponosi odpowiedzialności za ich prawidłowość i rzetelność.

Podstawą prawną do przygotowania niniejszego raportu jest Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. 2015 poz. 238 z późn. zm.) oraz Ustawa z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. 2009 nr 77 poz. 649 z późn. zm.).

Wyceniający zgadza się na udostępnianie niniejszej wyceny na potrzeby oferty obligacji spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. i dalej na potrzeby wprowadzenia obligacji do obrotu zorganizowanego.

Niniejszy raport stanowi całość i żadna jego część lub strona nie powinna być czytana i interpretowana bez zapoznania się z całością raportu.

Podpis osoby sporządzającej raport z wyceny:

Marcin Zabrzeski

Specjalista, Wydział Sprawozdawczy, Departament Administracji i Wyceny Aktywów
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Podpis osób reprezentujących spółkę przygotowującą raport z wyceny:

Paweł Sojecki
Prezes Zarządu
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Anna Urbańska
Wiceprezes Zarządu
ProService Agent Transferowy Sp. z o.o.

Potwierdzenie wartości środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku bankowym należącym do spółki Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o. na dzień 13 grudnia 2016 roku
ProSevice Agent Transferowy Sp. z o.o.

Za zgodność z oryginałem

Za zgodność z oryginałem
Barbara Sikora
PREZES ZARZĄDU

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 29.08.2017 godz. 11:38:11
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	23.06.2016
	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 CHRYSTIANA 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 29.08.2017

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

ZAŁĄCZNIK 3
TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI EMITENTA

„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;----------

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;---------- 2.

47) działalność związana z produkcją filmów, nagrań wideo, programów telewizyjnych, nagrań dźwiękowych i muzycznych;---------- 3.

48) telekomunikacja;----------

49) działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana;----------

50) działalność usługowa w zakresie informacji;---------- 4.

51) pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych;----------

52) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości;----------

53) działalność firm centralnych (headoffices); doradztwo związane z zarządzaniem;---------- 1.

54) działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne;---

55) badania naukowe i prace rozwojowe;---------- 2.

56) reklama, badanie rynku i opinii publicznej;---------- 3.

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;----------

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) złoty 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 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.----------

§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.**

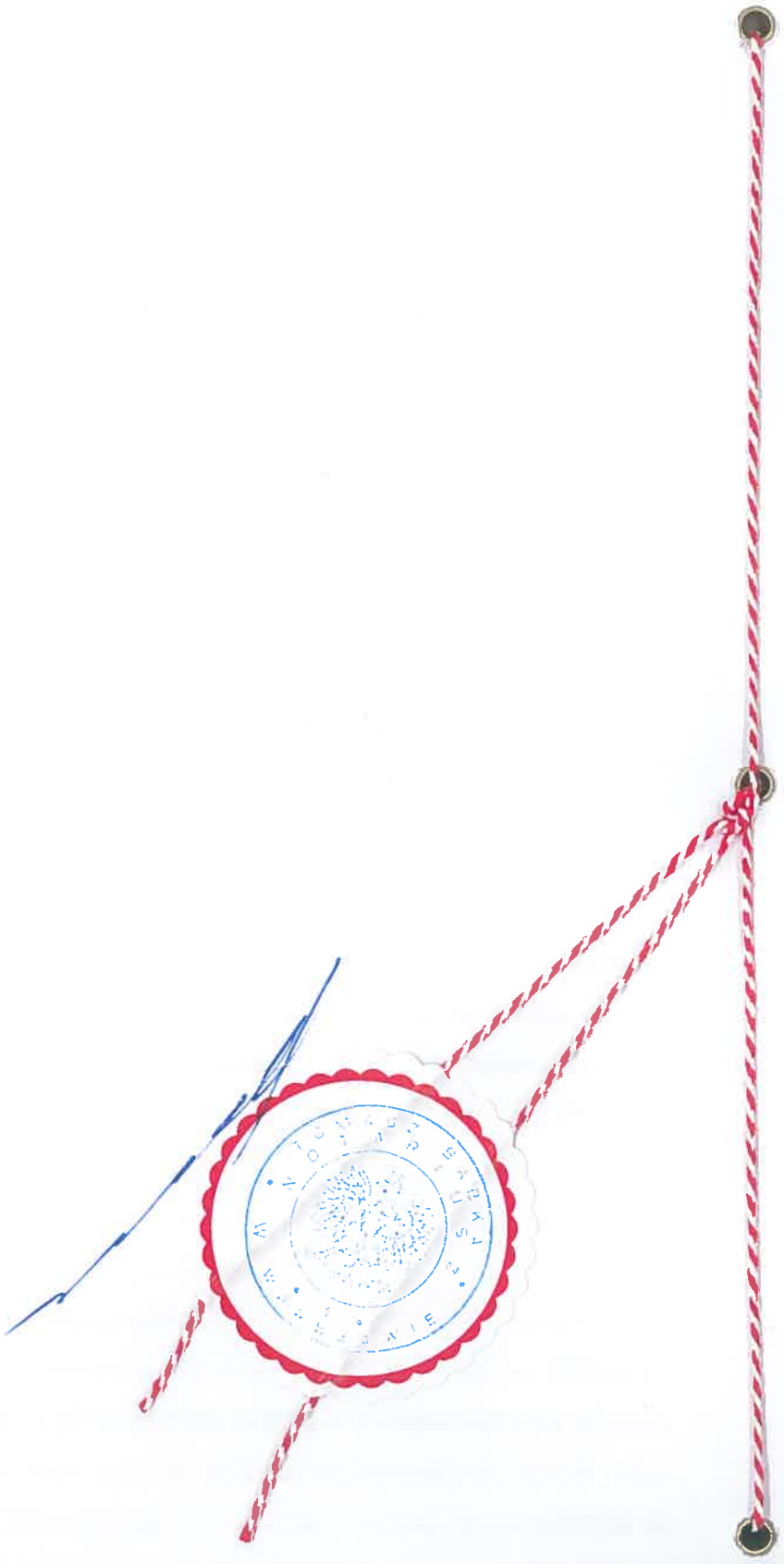
Pobrano:----------

- 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 NINIEJSZYM DOKUMENTEM INFORMACYJNYM

1.3

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.

Potwierdzenie za zgodność
z oryginałem
Paweł Wojciechowski

§ 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

Paweł Wołkanowicz

§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 3A WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI

Wyceny przedmiotów zabezpieczeń Obligacji stanowiące załącznik 5, 6, 7, 8 oraz 9 do Warunków Emisji zostały załączone jako załącznik 1 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego. 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 1 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 Wcześniejszej Wymagalności 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 Nieruchomości 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 Właściciela Nieruchomości.

"**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 2016 r., poz. 1822, z późn. zm.).

"**Kwota Depozytu**" oznacza kwotę stanowiącą równowartość łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Kwoty Odsetek należnej za okres do planowanego Dnia Wcześniejszego Wykupu, wpłaconą na Rachunek Zastrzeżony obciążony Zastawem na Rachunku Zastrzeżonym w związku ze zbyciem Nieruchomości Emilii Plater.

"**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.

"**Nabywca Udziałów ED**" oznacza Echo Investment SA lub podmiot od niej bezpośrednio lub pośrednio zależny, który nabędzie od (i) Griffin Topco II S.à r.l. lub (ii) Griffin Netherlands BV udziały w Emilia Development Sp. z o.o.

"**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 Emilii Plater.

"**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.

"**Nowa Umowa Zastawów**" oznacza umowę zastawów rejestrowych na udziałach we Właścicielu Nieruchomości, która zostanie zawarta w terminie 10 Dni Roboczych od dnia nabycia udziałów, pomiędzy Nabywcą Udziałów ED a Administratorem Zastawu, w związku z nabyciem przez Nabywcę Udziałów ED udziałów reprezentujących nie więcej niż 49% kapitału zakładowego w Właścicielu Nieruchomości.

"**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 Obligacji**" 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(h) 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 skutkowała 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 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 uprawionego 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 Właściciela Nieruchomości, 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 2016 r., poz. 1988, ze zmianami).

"**Premia**" oznacza 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 131140101000005549460001001.

"**Rachunek Zastrzeżony**" oznacza rachunek Emitenta o numerze 831140101000005549460001002, 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 4.4 Warunków Emisji.

"**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.

"**Rzeczoznawca**" 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 późniejszymi zmianami), 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., Pro Service Agent Transferowy 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 1 do niniejszych Warunków Emisji, zawierającą szczegółowe parametry Obligacji.

"**Świadectwo 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 2016 r., poz. 1636, ze zmianami).

"**Ustawa o PDOF**" oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 2032, ze zmianami).

"**Ustawa o PDOP**" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1888, 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 2016 r., poz. 297, ze zmianami).

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

"**Właściciel Nieruchomości**" oznacza Emilia Development Sp. z o.o.

"**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*), przychodów ze sprzedaży nieruchomości (*Net Disposal Proceeds*), przychodów ze zbycia udziałów (*Sale of investments in associates*) a także wpływów z dywidend (*Dividends received*) pomniejszonych o sumę wypływów na obsługę 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, za wyjątkiem pożyczek od podmiotów powiązanych, w których udziały większościowe posiada (bezpośrednio lub pośrednio) Oaktree European Principal Fund III Ltd., a udziały mniejszościowe posiadają (bezpośrednio lub pośrednio) Poręczyciele Grupy A;

(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(g).

"**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(d).

"**Zastawy na Udziałach**" oznacza (i) 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(e) oraz 2.2.2(f), oraz (ii) zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Nowej Umowy Zastawów.

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

"**Zaświadczenie o Zgodności**" oznacza dokument, o którym mowa w punkcie 20 (*Wyliczenie Wskaźnika*), którego wzór stanowi Załącznik 2 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 Zwołania 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.

2.1.10 Łączna wartość Nieruchomości, na której ustanowione są Hipoteki oraz wartość przedmiotów umów Zastawów jest równa lub wyższa od wartości nominalnej Obligacji wraz z oprocentowaniem.

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 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) 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.

(c) 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 4 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. 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.

(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 5 do Warunków Emisji została przygotowana przez Knight Frank sp. z o.o. ("**Rzeczoznawca 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.).

(d) 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 6 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.).

(e) 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 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.).

(f) 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.; (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; oraz (iii) Nowa Umowa Zastawów, która zostanie zawarta w terminie 10 Dni Roboczych od dnia nabycia przez Nabywcę Udziałów ED udziałów we Właścicielu Nieruchomości;

(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. Poza możliwością rozporządzania przez zastawcę lub zastawców łącznie do 49% udziałów w Emilia Development Sp. z o.o. (A) na rzecz Nabywcy Udziałów ED lub (B) wewnątrz grupy kapitałowej do której należy zastawca Zastawów na Udziałach w Emilia Development Sp. z o.o., 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. W przypadku zastawów rejestrowych, które zostaną ustanowione na podstawie Nowej Umowy Zastawów, zastawy te powstaną z dniem wpisu danego zastawu rejestrowego do rejestru zastawów;

(iv) Emitent zlecił sporządzenie wyceny przedmiotu każdej umowy zastawów rejestrowych na udziałach w Emilia Development Sp. z o.o. 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.). Powyższa wycenia będzie miała także zastosowanie do zastawów rejestrowych ustanowionych na podstawie Nowej Umowy Zastawów.

(g) 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 został ustanowiony z dniem wpisu zastawu rejestrowego do rejestru zastawów pod numerem 2477638;

(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 9 do Warunków Emisji została przygotowana przez Pro Service Agent Transferowy Sp. z o.o. ("**Rzeczoznawca III**"). Rzeczoznawca III posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające

rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Rzeczoznawca III oświadczył, że w stosunku do Rzeczoznawcy III, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez Rzeczoznawcę III 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) 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.

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:

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

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 przekazywane zgodnie z zasadami stosującymi się do KDPW lub 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 kwotę 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 30.12.2018 r. lub w dniu 30.06.2019 r.

4.4 Obowiązkowy wcześniejszy wykup Obligacji

4.4.1 W przypadku wpłacenia Kwoty Depozytu na Rachunek Zastrzeżony, Emitent dokona z tej kwoty wcześniejszego całkowitego wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu ("**Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup Obligacji**"). Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup Obligacji nastąpi w terminie jednego miesiąca od dnia zdeponowania Kwoty Depozytu na Rachunku Zastrzeżonym, w każdym przypadku zgodnie z regulacjami mającymi zastosowanie do KDPW.

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 Obligacji, 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 Obligacji 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 jakąkolwiek 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 Rzeczpospolitej 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 przekaże 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 Obligatariuszy 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 jakiekolwiek 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 jakiejkolwiek 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*).

8.5 **Prowadzenie działań w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką**

Właściciel Nieruchomości dokona 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) Na Nieruchomości 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));

(c) Emitent wypowie umowę z Administratorem Hipoteki;

(d) 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.

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) Którykolwiek Zastaw utraci najwyższe pierwszeństwo zaspokojenia;

(c) Na przedmiocie któregokolwiek Zastawu zostaną ustanowione obciążenia inne niż Zastawy;

(d) Emitent wypowie umowę z Administratorem Zastawu;

(e) 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;

(f) Emitent naruszy postanowienia umowy lub umów, na podstawie których zostały ustanowione Zastawy; lub

(g) Nabywca udziałów Właściciela Nieruchomości, w terminie 10 Dni Roboczych od dnia nabycia, nie zawrze z Administratorem Zastawu Nowej Umowy Zastawów, na takich samych warunkach, jak umowy zastawu, o których mowa w punkcie 2.2.2(f) powyżej.

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 0,65;

8.7.2 Na Dzień Badania Wskaźnika, Wskaźnik Nadzabezpieczenia będzie niższy niż 1,25; lub

8.7.3 Na Dzień Badania Wskaźnika, Wskaźnik Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji będzie niższy niż 2,0.

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 Rzeczpospolitej 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.

z tym, że zdarzenia określone w punkcie 8.4 (*Niewywiązywanie się z obowiązków informacyjnych*), 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 przekaże 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 Świadectwo 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 narosłą 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 ORAZ ZMIANA FORMY PRAWNEJ

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.

11. NIEWYPEŁNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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. PRZEDAWNIENIE

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. OBOWIĄZKI 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,

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 Świadectwo 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 30 czerwca 2017 r.;

20.1.4 obliczenie Wskaźnika Pokrycia Kosztów Odsetkowych Obligacji w Dacie Badania Wskaźnika przypadającej na dzień 30 czerwca 2017 r. i 31 grudnia 2017 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 pierwsze obliczenie Wskaźnika Nadzabezpieczenia zostanie przeprowadzone na dzień 30 czerwca 2017 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 30 czerwca 2017 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 ¾ 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) jakiejkolwiek zmiany brzmienia zapisów punktu 8 (Podstawy Wcześniejszego Wykupu)

wymagają większości ¾ 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 Świadectwo 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, przekaże 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 przekaże 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 Świadectwo Depozytowe.

Barbara Sikora
PREZES ZARZĄDU

ZAŁĄCZNIK 1
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 20 czerwca 2017 r. ("**Warunki Emisji**" lub "**WEO**") obligacji Serii wskazanych poniżej ("**Obligacje**") emitowanych przez Emitenta.

Niniejszy dokument powinien być czytany łącznie z Warunkami Emisji.

Niniejszy dokument stanowi integralną część Warunków Emisji danych serii Obligacji i w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, wraz ze wszystkimi załącznikami do Warunków Emisji stanowi jednolity dokument sporządzony w Warszawie w dniu 20 czerwca 2017 r..

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane w niniejszym suplemencie emisyjnym mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI

1.	Numer Serii:	3A
2.	Wartość nominalna jednej Obligacji:	100.000 PLN
3.	Cena Emisyjna jednej Obligacji:	100.000 PLN
4.	Dzień Emisji:	30.06.2017 r.
5.	Dzień Wykupu:	30.12.2019 r.
6.	Długość depozytu (pkt. 3.5 WEO):	3-miesięczne
7.	Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia w serii:	1.100 sztuk
8.	Łączna maksymalna wartość nominalna emitowanych Obligacji:	110.000.000 PLN
9.	Okresy Odsetkowe:	3 miesiące
10.	Dzień Płatności Odsetek:	30.09.2017 r. 30.12.2017 r. 30.03.2018 r. 30.06.2018 r.

		30.09.2018 r. 30.12.2018 r. 30.03.2019 r. 30.06.2019 r. 30.09.2019 r. 30.12.2019 r.
11.	Marża:	4,50% (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 30.12.2018 r.	0,40%
Wykup w Dniu Płatności Odsetek przypadającym w dniu 30.06.2019 r.	0,40%

W imieniu Emitenta

Griffin Real Estate Invest Sp. z o.o.

ZAŁĄCZNIK 2
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.

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.][1]

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: Świadectwa Depozytowe

[1]Skreślić, jeżeli Obligatariusz wchodzi w skład grupy kapitałowej Emitenta.

ZAŁĄCZNIK 4
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 [świadectwa depozytowego]/ [dokumentu depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu [posiadanych przez nas Obligacji][2] / [Poręczeń][3] wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z [Poręczeń][4]/ [Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji][5]/ [Zastawów][6]/ [Hipotek][7].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy partycypować w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenie z [Poręczeń] [8] / [Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji] [9] / [Zastawów][10]/ [Hipotek] [11] pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia.

---

[2] Wstawić w przypadku braku zapłaty jakiejkolwiek kwoty wymagalnej i płatnej z tytułu Obligacji.

[3] Wstawić w przypadku braku zapłaty jakiejkolwiek kwoty wymagalnej i płatnej z tytułu Poręczeń.

[4]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

[5]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

[6]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

[7]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Hipoteki.

[8]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

[9]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

[10]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

[11]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Hipoteki.

Administrator powinien dochodzić zaspokojenia w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego z:

1. [Poręczeń, o których mowa w punkcie [2.2.2(a)]/ [2.2.2(b)] Warunków Emisji][12]

2. [Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, o których mowa w punkcie 2.2.2(g) Warunków Emisji][13]

3. [Zastawów, o których mowa w punkcie [2.2.2(d)]/[2.2.2(e)]/[2.2.2(f)]/[2.2.2(h)] Warunków Emisji][14]

4. [Hipoteki, o której mowa w punkcie 2.2.2(c) Warunków Emisji][15]

[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(e)]/[2.2.2(f)] Warunków Emisji] i zagłosował [*opis sposobu wykonania głosu przez Administratora na zgromadzeniu wspólników.*][16]

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza

Załącznik:

1. [Świadectwo Depozytowe]/ [Dokument Depozytowy Wystawiony przez Depozytariusza];

2. [Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy].

[12]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

[13]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zabezpieczeń.

[14]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

[15]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Hipoteki.

[16]Wstawić w przypadku skierowania instrukcji egzekucyjnej do Administratora Zastawu.

ZAŁĄCZNIK 5
DO WARUNKÓW EMISJI

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

[*celowo pozostawiono pustą stronę*]

ZAŁĄCZNIK 6
DO WARUNKÓW EMISJI

WYCENA ZBIORU RZECZY RUCHOMYCH I PRAW EMITENTA

[*celowo pozostawiono pustą stronę*]

ZAŁĄCZNIK 7
DO WARUNKÓW EMISJI

WYCENA UDZIAŁÓW W EMITENCIE

[*celowo pozostawiono pustą stronę*]

ZAŁĄCZNIK 8
DO WARUNKÓW EMISJI

WYCENA UDZIAŁÓW WE WŁAŚCICIELU NIERUCHOMOŚCI

[*celowo pozostawiono pustą stronę*]

ZAŁĄCZNIK 9
DO WARUNKÓW EMISJI

WYCENA RACHUNKU ZASTRZEŻONEGO

[*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**" 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.

"**Dokument Informacyjny**" oznacza dokument przygotowany na potrzeby wprowadzenia Obligacji do obrotu na ASO 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 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 Wcześniejszej Wymagalności 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 Nieruchomości 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 Właściciela Nieruchomości) na podstawie oświadczeń o ustanowieniu hipoteki złożonych przez Właściciela Nieruchomości.

"**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 2016 r., poz. 1822, z późn. zm.).

"**Kwota Depozytu**" oznacza kwotę stanowiącą równowartość łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Kwoty Odsetek należnej za okres do planowanego Dnia Wcześniejszego Wykupu, wpłaconą na Rachunek Zastrzeżony obciążony Zastawem na Rachunku Zastrzeżonym w związku ze zbyciem Nieruchomości Emilii Plater.

"**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 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.

"**Nabywca Udziałów ED**" oznacza Echo Investment SA lub podmiot od niej bezpośrednio lub pośrednio zależny, który nabędzie od (i) Griffin Topco II S.à r.l. lub (ii) Griffin Netherlands BV udziały w Emilia Development Sp. z o.o.

"**Należność Główna**" oznacza kwotę odpowiadającą wartości nominalnej jednej Obligacji wskazanej w punkcie 2.1.4 Warunków Emisji i Suplemencie Emisyjnym.

"**Nieruchomości**" oznacza Nieruchomość Emilii Plater.

"**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.

"**Nowa Umowa Zastawów**" oznacza umowę zastawów rejestrowych na udziałach we Właścicielu Nieruchomości, która zostanie zawarta w terminie 10 Dni Roboczych od dnia nabycia udziałów, pomiędzy Nabywcą Udziałów ED a Administratorem Zastawu, w związku z nabyciem przez Nabywcę Udziałów ED udziałów reprezentujących nie więcej niż 49% kapitału zakładowego w Właścicielu Nieruchomości.

"**Obligacje**" oznacza 1.100 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii 3A 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 osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim rachunku.

"**Obowiązkowy Wcześniejszy Wykup**" 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 2.2.2(h) 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 uprawionego 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 Właściciela Nieruchomości, 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 Niewypełnienia 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 Rozliczeniowy**" oznacza rachunek bankowy Emitenta prowadzony w mBank o numerze 13114010100000554946001001.

"**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 4.4 Warunków Emisji.

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

"**Rozporządzenie MAR**" oznacza Market Abuse Regulation - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

"**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 niniejszych Warunków Emisji stanowiącą Załącznik 1 do niniejszych 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, z późn. zm.).

"**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1636, 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 2016 r., poz.1639, 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 2016 r., poz. 2032, 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 2016 r., poz. 1888, 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 2016 r., poz. 297, z późn. zm.).

"**Warunki Emisji**" oznacza warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji.

"**Właściciel Nieruchomości**" oznacza Emilia Development Sp. z o.o.

"**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(g) 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 2.2.2(d) Warunków Emisji.

"**Zastawy na Udziałach**" oznacza (i) 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(e) Warunków Emisji oraz 2.2.2(f) Warunków Emisji, oraz (ii) zastawy rejestrowe ustanowione na podstawie Nowej Umowy Zastawów.

"**Zastawy**" oznacza Zastaw na Zbiorze, Zastawy na Udziałach 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