



Echo Investment S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce,
zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025)

III PROGRAM EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY 400.000.000 PLN

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z: (i) ofertami publicznymi („**Oferta**”) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niezabezpieczonych obligacji na okaziciela („**Obligacje**”) spółki Echo Investment S.A. („**Spółka**” lub „**Emitent**”), spółki akcyjnej utworzonej i działającej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Kielcach, emitowanych przez Emitenta w ramach III programu emisji obligacji do kwoty 400.000.000 zł (słownie: czterysta milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program Emisji**”) oraz (ii) zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu („**Dopuszczenie do Obrotu**”) na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”).

Obligacje emitowane są w ramach Programu Emisji ustanowionego przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 lutego 2018 r. oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych („**Uchwały o Programie**”). Obligacje będą emitowane w seriach. Warunki emisji obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 483) („**Ustawa o Obligacjach**”) dotyczące Obligacji danej serii będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartych w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” niniejszego Prospektu oraz szczegółowych warunków emisji Obligacji danej serii, które zostaną zawarte w Ostatecznych Warunkach Obligacji danej serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu („**Ostateczne Warunki Danej Serii**”).

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt podstawowy (*base prospectus*) papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym w rozumieniu art. 5 ust. 4 Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz.U. UE.L. z dnia 22 maja 2014 r. poz. 153.1) („**Dyrektywa Prospektowa**”) i art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.) („**Ustawa o Ofercie Publicznej**”) oraz został przygotowany zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Rozporządzeniem Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażającym Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.U.UE.L z dnia 4 marca 2016 r. poz. 58.13) („**Rozporządzenie 809/2004**”), w szczególności na podstawie Załączników IV, V, XX, XXII do Rozporządzenia 809/2004 w związku z zamiarem przeprowadzenia przez Emitenta co najmniej dwóch emisji Obligacji w odstępie nie dłuższym niż dwanaście miesięcy. Ostateczne decyzje Emitenta dotyczące emisji Obligacji w ramach Programu Emisji będą uzależnione od panujących warunków rynkowych, sytuacji finansowej Emitenta oraz jego potrzeb w zakresie pozyskania środków z Obligacji.

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Prospektem wiąże się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze dłużnym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta oraz Grupy (zgodnie z definicją zawartą w innej części Prospektu), a także z otoczeniem, w którym prowadzą oni działalność. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w Rozdziale „Czynniki Ryzyka”.

Obligacje w ramach Programu Emisji będą emitowane i oferowane w seriach w okresie 12 miesięcy od Daty Prospektu. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zdematerializowane poprzez rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”). Spółka zamierza występować z wnioskiem o dopuszczenie kolejnych serii Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej, a rodzaj oprocentowania zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie stawka referencyjna WIBOR (*Warsaw Interbank Offer Rate*), która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A. lub stawka referencyjna EURIBOR (*Euro Interbank Offered Rate*), która jest ustalana przez European Money Markets Institute (EMMI). Na datę prospektu GPW Benchmark S.A. ani EMMI nie są wpisani w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (*European Securities and Market Authority*), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U.UE.L z dnia 29 czerwca 2016 r., s. 1 ze zm.) („**Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych**”) bowiem na podstawie art. 51 ust. 1 i 51 ust. 3 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, GPW Benchmark S.A. oraz EMMI korzystają z okresu przejściowego do dnia 1 stycznia 2020 r. na dostosowanie się do wymogów Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w tym na uzyskanie wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych. Stawki referencyjne WIBOR opracowywane przez GPW Benchmark S.A. oraz stawki referencyjne EURIBOR opracowywane przez EMMI mogą być stosowane przez podmioty nadzorowane w rozumieniu Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w trakcie całego okresu przejściowego tj. do dnia 1 stycznia 2020 r. lub do dnia uzyskania bądź odmowy uzyskania przez GPW Benchmark S.A. lub EMMI wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI ORAZ NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI.

Prospekt zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.jecho.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.dmkbp.pl). Termin ważności niniejszego Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego, nie dłużej niż do dnia Dopuszczenia do Obrotu wszystkich Obligacji objętych Programem Emisji.

Oferujący

Dom Maklerski PKO Banku Polskiego



Dom Maklerski

Prospekt został zatwierdzony w dniu 16 kwietnia 2018 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego.

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE	1
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów.....	3
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej.....	3
Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych.....	4
CZYNNIKI RYZYKA	12
Czynniki ryzyka mogące wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji.....	12
Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami	24
ISTOTNE INFORMACJE	33
Zastrzeżenia	33
Zmiany w Prospekcie.....	33
Wyłączenie treści strony internetowej	33
Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie	33
Stwierdzenia dotyczące przyszłości	34
Prezentacja informacji finansowych i innych danych.....	34
Dane finansowe.....	34
Dane operacyjne.....	35
Informacje pochodzące od osób trzecich	35
Prezentacja waluty	35
Odniesienia do terminów zdefiniowanych.....	35
PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	36
WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	49
Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat.....	49
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów.....	49
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej.....	50
Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych.....	50
Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa	51
OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY	53
Podsumowanie działalności	53
Strategia	53
Historia.....	55
Główne obszary działalności	60
Segmenty działalności.....	61
Nabywanie nieruchomości gruntowych.....	69
Wykonawcy	72
Klienci.....	73
Konkurencja.....	73
Inwestycje	73
Istotne umowy.....	73
Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy.....	78
Pracownicy.....	80
Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe	80
Własność intelektualna	81
Ochrona środowiska.....	81

INFORMACJE FINANSOWE.....	82
Historyczne informacje finansowe.....	82
Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe	82
Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej	82
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE	85
Grupa	85
Podstawowe informacje o Spółce	87
Kapitał zakładowy Spółki	87
Przedmiot działalności Spółki.....	87
Znaczeni akcjonariusze Spółki	87
Kontrola nad Spółką	88
Istotne Spółki Zależne i Istotne Spółki Współzależne	88
ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY	95
Zarząd	95
Rada Nadzorcza	95
Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.....	96
Komitet ds. audytu i komitet ds. wynagrodzeń.....	96
Stosowanie zasad ładu korporacyjnego	98
INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY	100
Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu.....	100
Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe	100
Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych.....	101
Waluta emitowanych papierów wartościowych.....	101
Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	101
Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw	101
Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek.....	102
Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty	103
Wskaźnik rentowności	104
Podstawa prawna emisji.....	104
Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.....	104
Spodziewana data emisji.....	104
Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych.....	105
INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY	106
Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów	106
Zasady dystrybucji i przydziału	111
Cena	112
Plasowanie i gwarantowanie	112
Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych	113
DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	114
Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych wraz z określeniem tych rynków	114

Wskazanie rynków regulowanych lub rynków równoważnych, na których, zgodnie z wiedzą Spółki, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu.....	114
Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działań jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność za pomocą kwotowania ofert kupna i sprzedaży oraz podstawowe warunki ich zobowiązań.....	114
OPODATKOWANIE.....	115
Podatek dochodowy	115
Podatek od czynności cywilnoprawnych	121
Podatek od spadków i darowizn.....	122
Odpowiedzialność płatnika.....	122
INFORMACJE DODATKOWE.....	123
Dokumenty udostępnione do wglądu.....	123
Biegli rewidenci.....	123
Podmioty zaangażowane w Ofertę i Dopuszczenie do Obrotu Obligacji	123
Informacje pochodzące od ekspertów	124
Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym	124
OSOBY ODPOWIEDZIALNE	125
Oświadczenie Spółki.....	125
Oświadczenie doradcy prawnego Spółki	126
Oświadczenie Oferującego	127
SKRÓTY I DEFINICJE	128
ZAŁĄCZNIK 1 WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW DANEJ SERII	A-1
ZAŁĄCZNIK 2 KOPIE UCHWAŁ SPÓŁKI W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI	A-4
ZAŁĄCZNIK 3 WYKAZ ODESŁAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE	A-9

PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami”. Informacje te są ponumerowane w sekcjach A-E (A.1-E.7). Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie. Ponieważ niektóre Informacje nie muszą być uwzględnione w przypadku Emitenta lub w przypadku papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, możliwe są luki w numeracji omawianych Informacji. W przypadku, gdy włączenie którejs z Informacji jest obowiązkowe ze względu na Emitenta lub ze względu na rodzaj papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, może się zdarzyć, że nie ma istotnych danych dotyczących takiej Informacji. W takim przypadku w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji, z dopiskiem „nie dotyczy”.

Dział A – Wstęp i ostrzeżenia	
A.1	Niniejsze podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji, mających pomóc inwestorom przy rozważeniu inwestycji w dane papiery wartościowe.
A.2	<p>Zgoda Emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie Prospektu na wykorzystanie Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.</p> <p>Wskazanie okresu ważności Oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego udzielana jest zgoda na wykorzystywanie Prospektu.</p> <p>Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu.</p> <p>Wyróżniona wytłuszczonym drukiem informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków Oferty w chwili składania przez niego tej Oferty.</p> <p>Nie dotyczy. Emitent nie wyraził zgody na wykorzystanie Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży Obligacji lub ich sprzedawania przez pośredników finansowych.</p>
Dział B – Emitent i gwarant	
B.1	<p>Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.</p> <p>Echo Investment Spółka Akcyjna</p> <p>Nazwa skrócona: Echo Investment S.A.</p>
B.2	<p>Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.</p> <p>Siedziba: al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, Polska</p> <p>Forma prawna: spółka akcyjna</p> <p>Spółka została utworzona i działa zgodnie z polskim prawem</p>
B.4b	<p>Informacja na temat jakichkolwiek znanych tendencji mających wpływ na emitenta oraz na branżę, w których emitent prowadzi działalność.</p> <p>Do czynników zewnętrznych, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego, należą: sytuacja makroekonomiczna w Polsce, sprzedaż detaliczna i wskaźnik optymizmu konsumenckiego, wysoka liczba sprzedawanych mieszkań i stabilne ceny, rosnący udział sektora usług w polskim rynku pracy oraz dalszy rozwój sektora usług wspólnych, utrzymywanie</p>

	<p>się stóp procentowych na niskim poziomie w Polsce i na świecie, postrzeganie Polski jako kraju stabilnego ekonomicznie i politycznie, perspektywy gospodarki światowej, nasycenie rynku centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych. Wzrost stóp procentowych mógłby ograniczyć zdolność nabywczą klientów korzystających z finansowania kredytami hipotecznymi i osłabić skłonność inwestycyjną. Poza ww. czynnikami Grupie nie są znane inne tendencje, które na dzień zatwierdzenia Prospektu wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy lub na główne rynki, na których Grupa prowadzi działalność.</p>																																							
B.5	<p>Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.</p> <p>Na Datę Prospektu w skład Grupy Kapitałowej wchodzi Spółka oraz 144 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 4 spółki współzależne, konsolidowane metodą praw własności. Spółka jest jednostką dominującą w Grupie i nie jest zależna od innych jednostek w ramach Grupy. Spółka jako jednostka dominująca Grupy i bezpośredni lub pośredni właściciel pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały utworzone lub nabyte przede wszystkim w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z realizacji konkretnego projektu, a następnie jego sprzedaży lub świadczenia usług najmu, za wyjątkiem spółki „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa, która prowadzi działalność księgowo – rachunkową oraz spółek City Space, które zajmują się wynajmem powierzchni biurowej oraz Spółka Echo Prime Assets BV, która ma charakter spółki finansowej, posiada akcje EPP i jest stroną umów JV z EPP dotyczących Projektów Młociny i Towarowa.</p>																																							
B.9	<p>W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.</p> <p>Nie dotyczy. Emitent nie publikował oraz podjął decyzję o nieprzedstawianiu w Prospekcie prognoz wyników finansowych ani szacunkowych wyników finansowych.</p>																																							
B.10	<p>Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.</p> <p>Nie dotyczy. Biegli Rewidenci wydali opinię bez zastrzeżeń z badania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za lata zakończone w dniach 31 grudnia 2016 r. i 2017 r.</p>																																							
B.12	<p>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawiania porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji bilansowych na koniec roku. Należy załączyć oświadczenie, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach emitenta od czasu opublikowania jego ostatniego sprawozdania finansowego zbadanego przez biegłego rewidenta lub zamieścić opis wszystkich istotnych niekorzystnych zmian. Należy załączyć opis znaczących zmian w sytuacji finansowej lub handlowej emitenta, które wystąpiły po zakończeniu okresu ujętego w historycznej informacji finansowej.</p> <p>Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych pochodzą z i powinny być analizowane łącznie ze Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi.</p> <p>Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3" style="text-align: center;">Rok zakończony 31 grudnia</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">2017 r.</th> <th style="text-align: center;">2016 r. (dane przekształcone)</th> <th style="text-align: center;">2016 r.</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th style="text-align: center;">(zbadane)</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th style="text-align: center;">(tys. PLN)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Przychody</td> <td style="text-align: right;">621.862</td> <td style="text-align: right;">480.075</td> <td style="text-align: right;">480.075</td> </tr> <tr> <td>Koszt własny sprzedaży</td> <td style="text-align: right;">(472.435)</td> <td style="text-align: right;">(263.308)</td> <td style="text-align: right;">(255.903)</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</td> <td style="text-align: right;">149.427</td> <td style="text-align: right;">216.767</td> <td style="text-align: right;">224.172</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....</td> <td style="text-align: right;">233.497</td> <td style="text-align: right;">555.214</td> <td style="text-align: right;">560.071</td> </tr> <tr> <td>Koszty administracyjne związane z realizacją projektów</td> <td style="text-align: right;">(34.822)</td> <td style="text-align: right;">(14.140)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koszty sprzedaży</td> <td style="text-align: right;">(27.973)</td> <td style="text-align: right;">(31.611)</td> <td style="text-align: right;">(53.586)</td> </tr> </tbody> </table>		Rok zakończony 31 grudnia			2017 r.	2016 r. (dane przekształcone)	2016 r.			(zbadane)				(tys. PLN)		Przychody	621.862	480.075	480.075	Koszt własny sprzedaży	(472.435)	(263.308)	(255.903)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	149.427	216.767	224.172	Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	233.497	555.214	560.071	Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(34.822)	(14.140)		Koszty sprzedaży	(27.973)	(31.611)	(53.586)
	Rok zakończony 31 grudnia																																							
	2017 r.	2016 r. (dane przekształcone)	2016 r.																																					
		(zbadane)																																						
		(tys. PLN)																																						
Przychody	621.862	480.075	480.075																																					
Koszt własny sprzedaży	(472.435)	(263.308)	(255.903)																																					
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	149.427	216.767	224.172																																					
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych.....	233.497	555.214	560.071																																					
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(34.822)	(14.140)																																						
Koszty sprzedaży	(27.973)	(31.611)	(53.586)																																					

Koszty ogólnego zarządu	(85.880)	(90.156)	(101.539)
Pozostałe przychody operacyjne	87.516	21.340	21.340
Pozostałe koszty operacyjne	(46.980)	(45.761)	(45.761)
Zysk operacyjny	274.785	611.653	604.697
Przychody finansowe	144.641	47.721	47.721
Koszty finansowe.....	(100.549)	(412.394)	(412.394)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	4.025	(96)	(96)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(6.869)	(98.016)	(98.016)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	47.322	47.722	47.722
Zysk (strata) brutto	363.355	196.590	189.634
Podatek dochodowy	(51.191)	196.748	198.070
- część bieżąca	(16.443)	(20.565)	(20.565)
- część odroczone.....	(34.748)	217.313	218.635
Zysk (strata) netto, w tym:	312.164	393.338	387.704
Zysk(strata) udziałowców niekontrolujących.....	(7)	(7)	(7)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	312.171	393.345	387.711

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2017 r.	2016 r.	
		(dane przekształcone)	
	(zbadane)		
(tys. PLN)			
Zysk (strata) netto.....	312.164	393.338	387.704
Inne całkowite dochody:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(2.294)	2.620	2.620
-kapitał z aktualizacji wyceny	(49.676)	-	-
Inne całkowite dochody netto.....	(51.970)	2.620	2.620
Całkowity dochód za okres, w tym:	260.194	395.958	390.324
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	260.201	395.965	390.331
Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących.....	(7)	(7)	(7)

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Stan na dzień 31 grudnia		
	2017 r.	2016 r.	
		(dane przekształcone)	
	(zbadane)		
(tys. PLN)			
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne.....	242	295	295
Rzeczowe aktywa trwałe.....	11.162	8.672	8.672
Nieruchomości inwestycyjne	6.117	248.037	248.037
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	1.281.230	536.797	536.692
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności.....	215.891	564.363	564.363
Długoterminowe aktywa finansowe	86.560	78.692	78.692
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	64.714	91.810	93.131

	1.665.916	1.531.666	1.529.882
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	119.985	198.166	198.166
Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży	243.273	-	-
Aktywa obrotowe			
Zapasy	682.436	660.251	656.401
Należności z tytułu podatku dochodowego	3.426	736	736
Należności z tytułu pozostałych podatków	58.192	20.403	20.403
Należności handlowe i pozostałe	292.406	270.443	270.443
Krótkoterminowe aktywa finansowe.....	80.247	24.544	24.544
Pochodne instrumenty finansowe.....	2.410	154	154
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	54.766	27.070	27.070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	676.334	636.359	636.359
	1.850.217	1.639.960	1.636.110
Aktywa obrotowe i aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży razem:	2.213.475	1.838.126	1.834.276
AKTYWA RAZEM.....	3.879.391	3.369.792	3.364.158
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny.....	1.587.643	1.533.794	1.528.160
Zobowiązania długoterminowe	1.042.903	770.351	770.351
Zobowiązania krótkoterminowe.....	972.661	863.910	863.910
Rezerwy	276.184	185.396	185.396
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	16.341	16.341
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	3.879.391	3.369.792	3.364.158

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2016 r. (dane przekształcone)		
	2017 r.	(zbadane)	2016 r.
	(tys. PLN)		
Zysk/ (strata) brutto	363.355	196.590	189.634
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(276.124)	142.805	139.700
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(46.243)	2.374.278	2.377.383
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej.	362.342	(2.701.738)	(2.701.738)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	39.975	(184.947)	(184.947)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	636.359	821.305	821.305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	676.334	636.359	636.359

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Od czasu opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. zbadanego przez biegłego rewidenta nie doszło do znaczących zmian w sytuacji finansowej lub pozycji handlowej Emitenta i Grupy, a także nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta i Grupy.

B.13 Opis wydarzeń z ostatniego okresu odnoszących się do Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta.

	<p>Od daty skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r. nie wystąpiły żadne niekorzystne zmiany, które miałyby istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Spółki.</p>
B.14	<p>Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie - w przypadku emitenta, który jest częścią grupy. Jeżeli emitent jest zależny od innych jednostek w ramach grupy, należy to wyraźnie wskazać.</p> <p>Na Datę Prospektu w skład Grupy Kapitałowej wchodzi Spółka oraz 144 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 4 spółki współzależne, konsolidowane metodą praw własności. Spółka jest jednostką dominującą w Grupie i nie jest zależna od innych jednostek w ramach Grupy. Spółka jako jednostka dominująca Grupy i bezpośredni lub pośredni właściciel pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały utworzone lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z realizacji konkretnego projektu, a następnie jego sprzedaży lub świadczenia usług najmu, za wyjątkiem spółki „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa, która prowadzi działalność księgowo – rachunkową spółek City Space, które zajmują się wynajmem powierzchni biurowej oraz Spółka Echo Prime Assets BV, która ma charakter spółki finansowej, posiada akcje EPP i jest stroną umów JV z EPP dotyczących Projektów Młociny i Towarowa.</p>
B.15	<p>Opis podstawowej działalności emitenta.</p> <p>Podstawową działalnością Grupy jest działalność deweloperska w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Zgodnie ze strategią rentownego wzrostu, Spółka zamierza należeć do czołówki deweloperów w Polsce w każdym z tych sektorów.</p> <p>Podstawową działalnością Grupy jest działalność deweloperska. Grupa realizuje projekty w sektorze biurowym, handlowym i mieszkaniowym.</p> <p>Na Datę Prospektu Grupa realizuje 28 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) około 367,41 tys. mkw. Posiadane przez Grupę przygotowane projekty umożliwiają budowę około 473,2 tys. mkw. powierzchni użytkowej lub wynajmy, a dodatkowo w zasobach posiadanych gruntów znajdują się działki o łącznej powierzchni około 1,4 mln mkw. z projektami na etapie koncepcyjnym. W 2018 roku Grupa zamierza rozpocząć budowę łącznie co najmniej 20 inwestycji w sektorze mieszkaniowym i biurowym o łącznej powierzchni użytkowej około 221,4 tys. mkw.</p>
B.16	<p>W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadającym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.</p> <p>Akcje Spółki notowane są na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Na Datę Prospektu wiodącym akcjonariuszem kontrolującym Spółkę jest Lisala spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Lisala”), która posiada 230.930.856 akcji Spółki, czyli 55,96% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Lisala jest w 100% kontrolowana przez Echo Partners, spółkę działającą zgodnie z prawem holenderskim współkontrolowaną przez grupy finansowe: Griffin Real Estate, PIMCO oraz Oaktree.</p>
B.17	<p>Ratingi kredytowe przyznane emitentowi lub jego instrumentom dłużnym na wniosek emitenta lub przy współpracy emitenta w procesie przyznawania ratingu.</p> <p>Na Datę Prospektu nie zostały przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym żadne ratingi kredytowe na jej wniosek lub we współpracy ze Spółką podczas procesu ratingowego. Spółka może ubiegać się o uzyskanie ratingu dla danej serii Obligacji. W przypadku uzyskania takiego ratingu zostanie on wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.</p>
Dział C – Papiery wartościowe	
C.1	<p>Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.</p> <p>Maksymalna łączna wartość nominalna niezabezpieczonych Obligacji na okaziciela wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji będzie nie większa niż 400.000.000 zł lub równowartość tej kwoty w euro. Obligacje są niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela nieposiadającymi</p>

	<p>formy dokumentu. Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji mogą być obligacjami o zmiennej stopie procentowej lub obligacjami o stałej stopie procentowej.</p> <p>Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN w związku z ubieganiem się o ich dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW.</p> <p>Obligacje są papierami wartościowymi emitowanymi przez Emitenta na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <p>Oznaczenie Serii Obligacji: [●]</p> <p>Wstępny kod ISIN: [●]</p>
C.2	<p>Waluta emisji papierów wartościowych.</p> <p>Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (PLN) lub euro (EUR).</p> <p>Waluta Obligacji danej serii zostanie określona w uchwałach Zarządu w sprawie Emisji poszczególnych serii Obligacji i przedstawiona każdorazowo w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.</p>
C.5	<p>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.</p> <p>Prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji. Obligacje nie będą podlegały dodatkowym ograniczeniom dotyczącym zbywalności.</p>
C.8	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.</p> <p><i>Opis praw związanych z papierami wartościowymi.</i></p> <p>Obligacje uprawniają Obligatariuszy do otrzymania świadczeń pieniężnych w postaci Odsetek w Dniach Płatności Odsetek oraz Wartości Nominalnej w Dniu Wykupu, właściwych dla obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu Emisji.</p> <p>Ranking: Obligacje każdej serii stanowią nieodwołalne i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.</p> <p>Ograniczenia praw związanych z papierami wartościowymi: Prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji. Dodatkowe ograniczenia nie występują.</p>
C.9	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.</p> <p>Informacja została wskazana w elemencie C.8 podsumowania Prospektu.</p> <p>Nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz data wymagalności odsetek, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności, imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <p>Wartość nominalna Obligacji: [●]</p> <p>Nominalna stopa procentowa: Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej, a rodzaj oprocentowania zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Odsetki będą naliczane zgodnie z Warunkami Emisji od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <p>Stopa procentowa:</p> <p>Rodzaj oprocentowania: [stałe / zmienne]</p> <p>Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym [[●]]% w skali roku / nie dotyczy] oprocentowaniu:</p>

	<p>Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: <input type="checkbox"/>% w skali roku / nie dotyczy]</p> <p>Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: <input type="checkbox"/> [[WIBOR/EURIBOR] dla <input type="checkbox"/> miesięcznych kredytów / nie dotyczy]</p> <p>Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek: Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <table border="1" data-bbox="288 472 1332 665"> <tr> <td>Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Dni Płatności Odsetek:</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>Opis instrumentu bazowego dla obliczania zmiennej stopy procentowej: Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <table border="1" data-bbox="288 757 1332 884"> <tr> <td>Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:</td> <td><input type="checkbox"/> [[WIBOR/EURIBOR] dla <input type="checkbox"/> miesięcznych kredytów / nie dotyczy]</td> </tr> </table> <p>Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji Obligacji, łącznie z procedurami dokonywania spłat:</p> <p>Obligacje podlegają wykupowi w Dniu Wykupu poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji. Obligacje mogą podlegać wcześniejszemu wykupowi w przypadku wykonania przez Emitenta Opcji Przedterminowego Wykupu, o ile zostanie ona przewidziana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Zapłata Kwoty Wykupu będzie dokonywana zgodnie z procedurami określonymi w Warunkach Emisji, tj. za pośrednictwem KDPW, oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiorcze zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane w Dniu Ustalenia Uprawnionych.</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <p>Dzień Ostatecznego Wykupu: <input type="checkbox"/></p> <p>Wskazanie poziomu rentowności:</p> <p>Rentowność nominalną Obligacji oblicza się ze wzoru:</p> $R_n = \frac{m * O}{N} * 100\%$ <p>gdzie:</p> <p>m oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku Rn oznacza rentowność nominalną N oznacza Wartość Nominalną O oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy</p> <p>Nominalna rentowność Obligacji obliczona według powyższego wzoru w przypadku wyemitowania Obligacji po cenie emisyjnej różnej od nominalnej lub z okresami odsetkowymi o różnej długości może być różna od rzeczywistej i nie stanowi wskazania rentowności Obligacji w przyszłości.</p> <p>Dokładne obliczenie rentowności Obligacji w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy dla Obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jest niemożliwe, z uwagi na zmienny składnik oprocentowania Obligacji, którym jest Stopa Bazowa.</p> <p>Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych:</p> <p>Nie dotyczy. Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.</p>	Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	<input type="checkbox"/>	Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	<input type="checkbox"/>	Dni Płatności Odsetek:	<input type="checkbox"/>	Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	<input type="checkbox"/> [[WIBOR/EURIBOR] dla <input type="checkbox"/> miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	<input type="checkbox"/>								
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	<input type="checkbox"/>								
Dni Płatności Odsetek:	<input type="checkbox"/>								
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	<input type="checkbox"/> [[WIBOR/EURIBOR] dla <input type="checkbox"/> miesięcznych kredytów / nie dotyczy]								
C.10	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw. Informacja została wskazana w elemencie C.8 niniejszego podsumowania Prospektu.</p>								

	<p>Nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz data wymagalności odsetek, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności, imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.</p> <p>Informacja została wskazana w elemencie C.9 podsumowania Prospektu.</p> <p>W przypadku gdy konstrukcja odsetek dla danego papieru wartościowego zawiera element pochodny, należy przedstawić jasne i wyczerpujące wyjaśnienie, aby ułatwić inwestorom zrozumienie, w jaki sposób wartość ich inwestycji zależy od wartości instrumentu(-ów) bazowego(-ych), zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne.</p> <p>Nie dotyczy. Konstrukcja odsetek dla Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.</p>
C.11	<p>Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub na innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków.</p> <p>Po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN, Emitent złoży wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.</p>
Dział D – Ryzyko	
D.2	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla Emitenta.</p> <p><i>Najważniejsze czynniki ryzyka mogące wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości; • Ryzyko zmiany cen nieruchomości; • Ryzyko wzrostu cen gruntów; • Ryzyko utraty zdolności kredytowej potencjalnych klientów Grupy; • Ryzyko niespełnienia przez Grupę wymogów dotyczących rozpoczęcia inwestycji oraz ryzyko wydania przez organy administracji decyzji opóźniających lub uniemożliwiających rozpoczęcie inwestycji; • Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów; • Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów; • Ryzyko braku możliwości nabywania odpowiednich gruntów; • Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości Grupy; • Ryzyko odpowiedzialności i roszczeń z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji; • Ryzyko braku skuteczności dochodzenia roszczeń Grupy z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców robót budowlanych.
D.3	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.</p> <p><i>Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko odstąpienia przez Spółkę od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty • Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji • Ryzyko związane z wydłużeniem terminu zapisów na Obligacje w sytuacji, gdy łączna liczba Obligacji objętych już złożonymi zapisami będzie mniejsza niż liczba Obligacji oferowanych w ramach emisji danej serii Obligacji oraz związane z tym ryzyko czasowego zamrożenia środków finansowych Inwestorów i ryzyko odroczenia terminu wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku zorganizowanym • Ryzyko zakazania przeprowadzenia Oferty, jej zawieszenia, wstrzymania ubiegania się o dopuszczenie Obligacji do obrotu lub braku dopuszczenia Obligacji do obrotu • Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Rozporządzenia o Prospekcie lub Rozporządzenia MAR

<ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu lub wstrzymania rozpoczęcia notowań Obligacji przez GPW • Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW • Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym w wyniku niedopełnienia lub nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków wynikających z przepisów prawa • Ryzyko związane z prowadzeniem przez Grupę działalności w strukturze holdingowej i wpływu takiej struktury na zakres uprawnień Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji • Ryzyko niewykonania zobowiązań z Obligacji na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółki • Ryzyko związane z wahaniami wyceny Obligacji i płynności obrotu • Ryzyko związane ze zmianą wartości rynkowej Obligacji o stałej stopie oprocentowania w przypadku zmiany rynkowych stóp procentowych • Ryzyko związane z wcześniejszym wykupem Obligacji

Dział E – Oferta

E.2b	<p>Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka.</p> <p>Wpływy z oferty Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz dalszy rozwój Spółki. W szczególności Spółka może przeznaczyć je na nabywanie nieruchomości i realizację projektów zarówno bezpośrednio, jak i przez spółki z Grupy. Spółka nie planuje wykorzystania wpływów z oferty Obligacji na inne cele niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonym ryzykiem.</p>
-------------	--

E.3	<p>Opis warunków oferty.</p> <p>Oferującym w ramach Programu Emisji do kwoty 400.000.000 zł (słownie: czterysta milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie (adres: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, Polska).</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <table border="1"> <tr> <td>Oznaczenie serii:</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Liczba oferowanych Obligacji:</td> <td>do [●]</td> </tr> <tr> <td>Waluta Obligacji:</td> <td>[PLN/EUR]</td> </tr> <tr> <td>Wartość Nominalna Obligacji:</td> <td>[●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])</td> </tr> <tr> <td>Łączna Wartość Nominalna Obligacji:</td> <td>do [●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])</td> </tr> <tr> <td>Cena Emisyjna:</td> <td> <p>Cena Emisyjna [jest stała i równa Wartości Nominalnej Obligacji ([●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro]))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dzień złożenia zapisu</th> <th>Cena emisyjna ([PLN/EUR])</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td>(...)</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> <tr> <td>Minimalna wielkość zapisu:</td> <td>[●] / [Brak]</td> </tr> <tr> <td>Miejsca przyjmowania zapisów:</td> <td>określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www[.]echo[.]com[.]pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www[.]dm[.]pkobp[.]pl).</td> </tr> <tr> <td>Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji</td> <td>[Oferujący]/[system GPW]</td> </tr> <tr> <td>Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Termin zakończenia przyjmowania zapisów:</td> <td>[●]</td> </tr> </table>	Oznaczenie serii:	[●]	Liczba oferowanych Obligacji:	do [●]	Waluta Obligacji:	[PLN/EUR]	Wartość Nominalna Obligacji:	[●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])	Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])	Cena Emisyjna:	<p>Cena Emisyjna [jest stała i równa Wartości Nominalnej Obligacji ([●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro]))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dzień złożenia zapisu</th> <th>Cena emisyjna ([PLN/EUR])</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td>(...)</td> </tr> </tbody> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])	[●]	[●]	(...)	(...)	Minimalna wielkość zapisu:	[●] / [Brak]	Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www[.]echo[.]com[.]pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www[.]dm[.]pkobp[.]pl).	Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji	[Oferujący]/[system GPW]	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[●]	Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[●]
Oznaczenie serii:	[●]																												
Liczba oferowanych Obligacji:	do [●]																												
Waluta Obligacji:	[PLN/EUR]																												
Wartość Nominalna Obligacji:	[●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])																												
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])																												
Cena Emisyjna:	<p>Cena Emisyjna [jest stała i równa Wartości Nominalnej Obligacji ([●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro]))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Dzień złożenia zapisu</th> <th>Cena emisyjna ([PLN/EUR])</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td>(...)</td> </tr> </tbody> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])	[●]	[●]	(...)	(...)																						
Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])																												
[●]	[●]																												
(...)	(...)																												
Minimalna wielkość zapisu:	[●] / [Brak]																												
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www[.]echo[.]com[.]pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www[.]dm[.]pkobp[.]pl).																												
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji	[Oferujący]/[system GPW]																												
Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[●]																												
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[●]																												

	Przewidywany termin przydziału:	[●]
	Przewidywany Dzień Emisji:	[●]
	Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[●]
	Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist:	[●]
	Wstępny kod ISIN:	[●]
	Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]
	Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]
	Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	[●]
	Dni Płatności Odsetek:	[●]
	Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
	Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
	Rodzaj oprocentowania:	[stałe / zmienne]
	Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]]% w skali roku/ nie dotyczy]
	Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]]% w skali roku/ nie dotyczy]
	Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[WIBOR/EURIBOR] dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
	Banki Referencyjne:	[[●] / nie dotyczy]
	Opcja Przedterminowego Wykupu	[TAK/NIE]
	Dodatkowa premia z tytułu Przedterminowego Wykupu	[[●] /NIE/ nie dotyczy]
	Pierwszy dzień trwania Opcji Wykupu	[[●]/ nie dotyczy]
	Przewidywane wpływy netto	[●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
	Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty	[●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
	Rating Obligacji	[[●]/ nie dotyczy]
E.4	<p>Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.</p> <p>Wynagrodzenie Oferującego jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z oferty Obligacji. Oferujący świadczy na rzecz Spółki usługi w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji. Oferujący nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki stanowiących więcej niż 1% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Oferujący świadczył w przeszłości, obecnie oraz może w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji ze Spółką oraz jej podmiotami powiązanymi. Oferujący otrzymywał, otrzymuje oraz może w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji.</p>	

	<p>W związku z Ofertą, Oferujący działa wyłącznie na rzecz Spółki oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Oferujący może nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę, jej podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.</p> <p>Poza tym, pomiędzy Oferującym i innymi podmiotami zaangażowanymi w emisję i Ofertę a Spółką nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.</p>
E.7	<p>Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.</p> <p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz prowizji z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a firmą inwestycyjną przyjmującą zapis na Obligacje lub obowiązujący w dniu składania danego zapisu regulamin tej firmy inwestycyjnej.</p>

CZYNNIKI RYZYKA

Potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Prospekcie, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Spółkę swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość stopy bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez Inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Ponadto niżej opisane czynniki ryzyka nie są jedynymi czynnikami, na które narażona jest Grupa. Kolejność, w jakiej poszczególne czynniki ryzyka zostały poniżej opisane, nie odzwierciedla ich względnego znaczenia dla Grupy, prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich potencjalnego wpływu na działalność lub sytuację finansową Grupy, w tym na zdolność wypełniania zobowiązań finansowych z Obligacji przez Spółkę. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki z działalności oraz na zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Czynniki ryzyka mogące wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji

Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym i sytuacją społeczno-gospodarczą w Polsce

Na realizację założonych przez Grupę celów strategicznych i osiągane przez nią wyniki finansowe oddziałują między innymi czynniki makroekonomiczne, których wpływ jest niezależny od działań Grupy. Z uwagi na to, że zdecydowana większość przychodów Grupy uzyskiwana jest z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym, do tych czynników zaliczyć można przede wszystkim: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, stopę bezrobocia, dochód rozporządzalny gospodarstw domowych, zmiany sytuacji gospodarczej, wysokość produktu krajowego brutto, politykę podatkową, zmiany stóp procentowych oraz politykę państwa dotyczącą rynku nieruchomości. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów i zysków bądź na zwiększenie kosztów działalności. Działalność Grupy jest przede wszystkim ściśle uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości (w tym od poziomu wydatków konsumenckich, popytu na mieszkania i inne nieruchomości oraz popytu inwestycyjnego i planów rozwoju przedsiębiorstw). Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest cykliczny. W rezultacie, liczba projektów ukończonych przez Grupę była i może być różna w poszczególnych latach, w zależności od, między innymi, ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, długości i skomplikowania procesów administracyjnych, obecności na rynku potencjalnych nabywców projektów Grupy, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów Grupy. Co do zasady, rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na długi okres pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych prawem pozwoleń administracyjnych oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu, rynek będzie nasycony, a deweloper nie będzie mógł sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a deweloperzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów ze względu na ryzyko braku osiągnięcia stopy zwrotu z inwestycji w oczekiwanej wysokości.

Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać do realizacji projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Wszystkie te okoliczności mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji, ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko zmiany cen nieruchomości

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione m.in. od poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości mają z kolei, m.in. zmiana popytu na lokale mieszkalne oraz popytu najemców na powierzchnię biurową i handlową, zmiana popytu na gotowe nieruchomości komercyjne, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów, w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali mieszkalnych i powierzchni biurowej czy handlowej na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców i klientów co do standardu, lokalizacji lub wyposażenia danego lokalu. Pomimo tego, że Grupa stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne np. poprzez etapową realizację inwestycji, dostosowanie wielkości sprzedawanych lokali do oczekiwań rynkowych, dostosowywanie tempa realizacji projektów do oczekiwanego popytu i warunków na rynkach lokalnych, w przypadku pogorszenia koniunktury Grupa może nie być w stanie sprzedać lub wynająć wybudowanych nieruchomości po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko zmiany cen gruntów

Wzrost cen gruntów może mieć niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości. Wynika to z faktu, że koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Z drugiej strony, wzrost cen gruntów mógłby zwiększyć konkurencyjność projektów realizowanych na gruntach nabytych uprzednio po niższych cenach. Dla ograniczenia wpływu ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada zasoby gruntów, na których może zostać zrealizowane według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. około 454,3 tys. mkw. powierzchni mieszkań i powierzchni komercyjnej biur i centrów handlowych, a dodatkowo tereny inwestycyjne o łącznej powierzchni około 1,4 mln mkw. Nie można wykluczyć, że powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko braku możliwości nabywania odpowiednich gruntów

Realizacja obranej strategii Grupy oraz osiągnięcie przez nią oczekiwanych wyników są uzależnione od zdolności do wyszukiwania oraz nabywania odpowiednich nieruchomości po konkurencyjnych cenach oraz finansowania tego nabycia na odpowiednich warunkach. Możliwość wczesnej identyfikacji oraz pozyskiwania gruntów pod realizowane projekty deweloperskie o odpowiedniej intensywności zabudowy w atrakcyjnych lokalizacjach zależy z jednej strony od sprawności działania Grupy, z drugiej zaś od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy oraz od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego, takich jak: (i) wysoka konkurencja na rynku nieruchomości w zakresie pozyskiwania gruntów, (ii) brak możliwości szybkiej zmiany prawnego przeznaczenia wielkich obszarów miejskich i podmiejskich umożliwiających realizację na nich inwestycji wywołany opóźnieniami w uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich brakiem oraz (iii) ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą. Grupa nie jest w stanie zagwarantować, że w przyszłości nie wystąpią zakłócenia w procesie identyfikacji oraz pozyskiwania nowych terenów pod projekty deweloperskie, które mogą spowodować ograniczenie działalności operacyjnej Grupy, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko zmniejszenia i utraty zdolności kredytowej potencjalnych klientów mieszkaniowych Grupy

Ewentualne spowolnienie gospodarcze może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę i obniżeniem przychodów Grupy. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów inwestycyjnych i mieszkaniowych oraz zdolności do ich obsługi. Spółka stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne np. poprzez etapową realizację inwestycji, dostosowanie wielkości sprzedawanych lokali do oczekiwań rynkowych, jak również dostosowanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych. Nie można zagwarantować, że takie działania będą wystarczające. Ewentualny spadek dostępności tych kredytów mógłby negatywnie wpłynąć na wysokość przychodów Spółki. Podobnie, zdolność kredytowa klientów Grupy może ulec zmianie na skutek m.in. zmian w polityce regulacyjnej, zwłaszcza mającej wpływ na ocenę zdolności kredytowej kredytobiorców przez banki oraz odpowiadającej tej ocenie polityce banków w zakresie udzielania kredytów, w tym denominowanych w walutach obcych. Dodatkowo podwyższenie poziomu wymaganego minimalnego wkładu własnego nabywców lokalu mieszkalnego może spowodować zmniejszenie się liczby potencjalnych klientów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Zadłużenie Grupy zaciągnięte na podstawie umów kredytowych oraz wyemitowanych obligacji korporacyjnych jest oprocentowane przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych opartych o WIBOR i EURIBOR. Na dzień 31 grudnia 2017 r., zadłużenie finansowe Grupy wynosiło 19,8 mln EUR i 1.330,07 mln PLN, spośród czego 100% zadłużenia denominowanego w PLN było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o WIBOR, a 100% zadłużenia denominowanego w EUR było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o EURIBOR. Wysokość stóp procentowych jest uzależniona od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu, m.in. takich jak: bieżąca inflacja, oczekiwania inflacyjne, wzrost gospodarczy, zmiany polityki pieniężnej NBP oraz Europejskiego Banku Centralnego, krajowe i międzynarodowe warunki gospodarcze i inne. Wobec powyższego, przy analizie zadłużenia Grupy należy brać pod uwagę ryzyko zmiany rzeczywistych kosztów jego obsługi w odniesieniu do zarówno zadłużenia już zaciągniętego, jak i zadłużenia przyszłego. Wzrost stóp procentowych, a tym samym wzrost kosztów obsługi zadłużenia, może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko zmiany kursów walut, w szczególności EUR

Wahania kursów walut mogą mieć wpływ na działalność Grupy. Spółki z Grupy finansują realizację projektów biurowych i handlowych ze środków własnych oraz kredytami walutowymi w EUR. Zawierane kontrakty budowlane denominowane są w PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 roku kwota zaciągniętych przez Grupę kredytów walutowych wynosiła 19,8 mln EUR.

Grupa zabezpiecza większość ryzyka walutowego, przy czym nie można zapewnić, że zastosowane instrumenty zabezpieczające okażą się wystarczające.

Znaczące wahania kursów walutowych mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko zmiany przepisów podatkowych i ich interpretacji

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym i nieprzewidywalnym zmianom. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego towarzyszą kontrowersje oraz spory interpretacyjne, które zazwyczaj rozstrzygane są dopiero przez sądy administracyjne, przy czym także w ich orzecznictwie występują istotne rozbieżności. Ponadto, przepisy prawa podatkowego w szeregu sytuacji nie określają w sposób jednoznaczny zasad opodatkowania, w tym zasad określających możliwość, sposób i czas rozpoznawania przychodów oraz kosztów w przypadku wielu zdarzeń i czynności prawnych oraz faktycznych. To samo dotyczy przepisów o podatku od towarów i usług (VAT), w tym mających zastosowanie do dostawy nieruchomości. Z uwagi na powyższe, nie można wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi, prowadzących do zakwestionowania prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań, w tym realizacji obowiązków tych podmiotów, jako płatników podatków. W szczególności Grupa nie jest w stanie wyeliminować ryzyka, że na podstawie przepisów dotyczących przeciwdziałania unikaniu opodatkowania (np. klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania) organy podatkowe określą konsekwencje podatkowe transakcji zawieranych przez Grupę w sposób odmienny niż Grupa je stosuje. W ocenie Grupy brak jest podstaw do zastosowania klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania w stosunku do działalności Grupy, jednak z uwagi na krótki okres obowiązywania ww. regulacji istnieje duża niepewność co do sposobu stosowania ww. regulacji przez organy podatkowe, w związku z czym Grupa nie może całkowicie wykluczyć materializacji tego ryzyka. Ponadto istnieje ryzyko, że wraz z wprowadzeniem nowych lub modyfikacją istniejących regulacji podatkowych spółki z Grupy będą musiały podjąć działania dostosowawcze, co może skutkować powstaniem znaczących kosztów. Takie sytuacje mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko zmian legislacyjnych wpływające na rynek, na którym działa Grupa

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania częstych i znaczących zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa Unii Europejskiej. W ostatnim roku polski ustawodawca opracował wiele projektów nowelizacji ustaw lub nowych aktów prawnych, znajdujących się w obszarze działalności Grupy, które mogą mieć na nią bezpośredni wpływ. Proponowane przez ustawodawcę zmiany mają na celu przyspieszenie i usprawnienie procesu inwestycyjno-budowlanego, jednak nie można wykluczyć również negatywnych skutków dla realizacji inwestycji, w szczególności w przypadku wprowadzenia dalszych ograniczeń

w obrocie nieruchomościami oraz w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, które mogą skutkować ograniczeniem ilości nieruchomości do nabycia pod inwestycje lub wydłużeniem czasu realizacji inwestycji. Duża liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na osiągnięte przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży deweloperskiej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie itp.).

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednio, istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też konieczność wprowadzenia zmian treści umów z nabywcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć niepewność co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

Ryzyko nałożenia sankcji oraz nowych obowiązków przez UE w związku z sytuacją polityczną w Polsce, które mogą wpłynąć na sytuację gospodarczą, warunki umowne i sytuację inwestorów

Państwa członkowie Unii Europejskiej zobowiązane są, pod rygorem nałożenia na nie sankcji, przestrzegać wiążących je unijnych regulacji oraz podstawowych zasad wspólnych dla wszystkich państw członkowskich, w tym zasad wolności, demokracji, poszanowania praw człowieka i podstawowych wolności oraz zasady państwa prawnego. Ze względu na opinię organów UE o obecnej sytuacji politycznej w Polsce, 20 grudnia 2017 r. Komisja Europejska złożyła wniosek o wszczęcie procedury dotyczącej naruszenia przez Polskę podstawowych wartości Unii Europejskiej na podstawie art. 7 Traktatu o Unii Europejskiej z dnia 7 lutego 1992 r. (Dz.U. 2004 Nr 90, poz. 864), zgodnie z którym Rada Europejska, po spełnieniu określonych warunków, może stwierdzić poważne i stałe naruszenie przez Polskę podstawowych zasad i wolności, a także zdecydować o zawieszeniu niektórych praw wynikających z członkostwa Polski w Unii Europejskiej, łącznie z prawem do głosowania przedstawiciela polskiego rządu w Radzie Europejskiej oraz wprowadzić sankcje gospodarcze, w tym ograniczyć dostęp do funduszy europejskich. Potencjalne wprowadzenie przez instytucje unijne sankcji lub kar na państwa członkowskie, w których spółki z Grupy prowadzą działalność, może przyczynić się do ograniczenia rozwoju gospodarczego tych państw oraz zniechęcić potencjalnych inwestorów, w tym inwestorów zagranicznych, do przeznaczania znacznych środków kapitałowych na inwestycje w tych państwach. Zmniejszenie atrakcyjności inwestycyjnej regionów, w których spółki z Grupy prowadzą działalność może mieć wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Ryzyko niespełnienia przez Grupę wymogów dotyczących rozpoczęcia inwestycji oraz ryzyko wydania przez organy administracji decyzji opóźniających lub uniemożliwiających rozpoczęcie inwestycji

Realizacja projektów Grupy wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymagań określonych w przepisach prawa. Potwierdzeniem spełnienia większości z nich jest uzyskanie różnego rodzaju zgód, uzgodnień i pozwoleń (w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń środowiskowych i pozwoleń na budowę) wydawanych przez organy administracyjne. Uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych stanowi formalnoprawny warunek rozpoczęcia, prowadzenia oraz oddania do użytkowania inwestycji deweloperskiej, zaś jakiegokolwiek błędy, wewnętrzne sprzeczności w tych dokumentach lub też realizacja inwestycji w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi, mogą doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia procesu inwestycyjnego. Z uwagi na fakt, że wydawanie odpowiednich dokumentów dotyczących procesu deweloperskiego podlega kompetencji organów administracji publicznej i następuje w trybie określonym przepisami postępowania administracyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem interesów społeczności lokalnej (np. niektóre kwestie ochrony środowiska oraz zagadnienia planistyczne podlegają szerokiej konsultacji społecznej), Grupa nie ma pełnej kontroli nad sprawnym przebiegiem procesu uzyskiwania wymaganych decyzji administracyjnych, ani nie może zagwarantować, że wszystkie niezbędne dokumenty zostaną wydane w zaplanowanym terminie oraz, że przed ich uprawomocnieniem się nie ulegną zaskarżeniu, lub że uzyskane zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Proces uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych może podlegać również opóźnieniom związanym z niekorzystnymi działaniami podmiotów trzecich, uprawnionych do wnoszenia środków zaskarżenia wobec wydanych decyzji, w tym, m.in. podmiotów posiadających tytuł prawny do nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami, na których jest lub ma być prowadzony proces inwestycyjny Grupy. Nieuzyskanie chociażby części wymaganej dokumentacji, opóźnienie w ich uzyskaniu lub ich zmiana, mogą negatywnie wpłynąć na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów Grupy. Ponadto, nie można całkowicie wykluczyć ryzyka zmian decyzji administracyjnych dotyczących zakończonych już projektów inwestycyjnych, a także ich wzruszalności w przypadku stwierdzenia wad prawnych takich decyzji, a nawet stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych wydanych z naruszeniem przepisów prawa.

Wszystkie te czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko związane z ochroną środowiska

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmioty władające gruntami, na których występują niebezpieczne substancje, zanieczyszczenie, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów remediacji. Pomimo tego, że przed nabyciem tytułu prawnego do gruntu Grupa zleca dokonanie badania środowiskowego wyspecjalizowanym podmiotom, nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości podmioty z Grupy mogą być zobowiązane do poniesienia kosztów remediacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę. Wykrycie obecności niebezpiecznych lub toksycznych substancji w gruncie może opóźnić zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości lub podnieść koszty inwestycji. Ponadto, realizacja projektów wymaga na etapie przygotowywania inwestycji decyzji środowiskowej (czasem poprzedzonej raportem środowiskowym), a także kolejnych decyzji i zezwoleń związanych z użytkowaniem określonych obiektów. Dodatkowo, organy administracji publicznej mogą prowadzić inspekcje i kontrole związane z przestrzeganiem prawa ochrony środowiska, co może spowodować przestój w realizacji projektu budowlanego, a przez to zwiększenie kosztów oraz opóźnienia w realizacji projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. Okres oczekiwania na przychody z tytułu sprzedaży wybudowanych obiektów jest stosunkowo długi i trwa co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekty deweloperskie Grupy wymagają dokonania istotnych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu, jak i w trakcie jego realizacji.

W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym z faktu, że: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi wykonawstwa i, poza zapisami kontraktowymi odpowiednio chroniącymi interesy Grupy, Grupa nie jest w stanie zagwarantować terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) proces przygotowania projektu jest stosunkowo długi, a przed fazą kontraktacji mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych (które są w znacznej ilości wykorzystywane w projektach budowlanych i których ceny są uzależnione od cen podstawowych surowców, co implikuje ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców) oraz koszty zatrudnienia pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie, gdy roboty nie są prowadzone oraz (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych. Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą, m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, w tym wzrost wynagrodzeń pracowników oraz ograniczoną dostępnością wykwalifikowanych pracowników, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnętrzne, jak zasoby Grupy, możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich nabywców. Ponadto, realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Grupy, jak zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć ceny, a także zmiana kursów walut, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy. Wpływ tych czynników może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji deweloperskich. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów lub całkowity brak ich realizacji mogą spowodować konieczność zapłaty kar umownych, a ponadto negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację

finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko braku pozyskania najemców

Jednym z filarów działalności Grupy jest sprzedaż wynajętych nieruchomości komercyjnych. Wynajem powierzchni w nieruchomościach handlowych i biurowych jest jednym z warunków niezbędnych do dokonania sprzedaży nieruchomości. Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. *anchor tenants*) dla projektów Grupy, jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu sprzedaży nieruchomości. W przypadku nieruchomości handlowych, kluczowi najemcy (w tym przede wszystkim znaczący najemcy sieciowi) odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych, mniejszych najemców, co wpływa na wycenę nieruchomości i możliwą do uzyskania cenę sprzedaży. Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu najemców w przypadku silnej konkurencji ze strony innych obiektów. Nie można wykluczyć, że jeżeli Grupa nie będzie w stanie wynająć powierzchni komercyjnych atrakcyjnym najemcom, może być zmuszona do ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z utrzymaniem w portfelu danej nieruchomości komercyjnej dłużej niż zakładano. Brak kluczowych, atrakcyjnych najemców może uniemożliwić osiągnięcie zakładanych przychodów ze sprzedaży nieruchomości. To w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko braku sprzedaży nieruchomości

Strategia Grupy zakłada generowanie przychodów ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych i mieszkalnych. Na Datę Prospektu Grupa realizuje 28 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) około 367,41 tys. mkw. Posiadane przez Grupę przygotowane projekty umożliwiają budowę około 473,2 tys. mkw. powierzchni użytkowej lub wynajmy, a dodatkowo w zasobach posiadanych gruntów znajdują się działki o łącznej powierzchni około 1,4 mln mkw. z projektami na etapie koncepcyjnym. W 2018 roku Grupa zamierza rozpocząć budowę łącznie co najmniej 20 inwestycji w sektorze mieszkaniowym i biurowym o łącznej powierzchni użytkowej około 221,4 tys. mkw.

Nieruchomości komercyjne są aktywami o relatywnie niskim poziomie płynności w porównaniu z innymi składnikami majątku, a ich sprzedaż to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Pomiędzy podjęciem przez Grupę decyzji o rozpoczęciu procesu sprzedaży nieruchomości a terminem, w którym taka sprzedaż zostanie dokonana, może upłynąć znaczny okres czasu, który może być dłuższy od terminu pierwotnie zakładanego przez Grupę, z uwagi na szereg czynników niezależnych od Grupy. W tym czasie mogą pogorszyć się warunki rynkowe, a podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości może odstąpić od zamiaru jej nabycia. W konsekwencji, Spółka nie może zagwarantować, że będzie w stanie sprzedać nieruchomości lub że uzyska przychody ze sprzedaży w wysokości odpowiadającej jej oczekiwaniom. Powyższe okoliczności mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do przeprowadzania transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie poprzez sprzedaż nieruchomości po określonych cenach i w przewidywanym terminie.

W przypadku nieruchomości mieszkaniowych, klienci Grupy zawierają umowy deweloperskie albo przedwstępne umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali, a także dokonują, zgodnie z ustalonym harmonogramem, wpłat na poczet ceny za nabywane lokale. Do czasu zawarcia ostatecznej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, klientom Grupy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, a podmiotowi z Grupy sprzedającemu lokal - do zatrzymania zadatku (chyba, że przyczyna odstąpienia leży po stronie podmiotu z Grupy), jednakże pozostała część ceny sprzedaży uiszczona przez klienta podlega zwrotowi. Odstępowanie klientów od umów deweloperskich albo przedwstępnych może być spowodowane wystąpieniem szeregu czynników, w tym niezyskaniem przez klienta kredytu na sfinansowanie nabycia lokalu, co w konsekwencji będzie się wiązało dla Grupy z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji przychodów ze sprzedaży lokali.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko braku finansowania zewnętrznego lub pozyskania go na mniej korzystnych warunkach

Strategia Grupy zakłada wykorzystywanie różnych form finansowania zewnętrznego, w tym kredytów bankowych, na realizację poszczególnych projektów deweloperskich. Zapotrzebowanie kapitałowe Grupy zależne jest od wielu czynników, w tym zwłaszcza od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. Pozyskanie środków na finansowanie inwestycji jest ściśle związane z etapem, na jakim znajduje się proces budowy i komercjalizacji danego projektu. Jeżeli zapotrzebowanie kapitałowe będzie w znacznym stopniu różnić się od obecnie planowanego, Grupa może potrzebować dodatkowego finansowania. W przypadku trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania, wzrost skali działalności Grupy oraz tempo osiągania niektórych celów

strategicznych mogą ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń. Pomimo faktu, że Grupa finansuje swoją działalność korzystając z wielu źródeł finansowania (w tym z kredytów bieżących, długoterminowych kredytów inwestycyjnych oraz obligacji), nie ma pewności co do tego, czy Grupa będzie w stanie, w razie potrzeby, pozyskać wymagane finansowanie lub czy uzyskane środki zostaną podmiotom Grupy udostępnione na korzystnych warunkach. Opóźnienia w dostępie do finansowania zewnętrznego, mniej korzystne od założonych warunki tego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek, mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy

Grupa korzysta i zamierza nadal korzystać z finansowania dłużnego dla potrzeb finansowania inwestycji nieruchomościowych. Grupa ma obecnie jeden z historycznie niskich poziomów zadłużenia. Na dzień 31 grudnia 2017 r., łączny poziom zadłużenia Grupy, denominowanego w euro i złotych wynosił, odpowiednio 19,8 mln EUR i 1.330,7 mln PLN. Grupa jest narażona na pogorszenie sytuacji ekonomicznej lub niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości, ponieważ może być zobowiązana do dokonywania płatności odsetkowych oraz płatności kwot głównych zobowiązań również w okresie, w którym będzie osiągała gorsze wyniki z powodu niższej sprzedaży mieszkań lub obniżenia innych generowanych przychodów. Większość umów kredytowych zawiera obowiązek utrzymania przez Grupę wskaźników finansowych na określonym poziomie.

Projekty w fazie rozwoju zazwyczaj wymagają znaczących nakładów kapitałowych na długo przed okresem, w którym można osiągnąć zysk z dokonanej inwestycji. Działalność Grupy będzie w znaczącym stopniu narażona i zależna od opóźnień budowlanych, przekroczenia planowanych kosztów lub innych czynników utrudniających zakończenie projektu. Ponadto, poziom zadłużenia może mieć wpływ na swobodę Grupy w zakresie planowania oraz reagowania na zmiany i pojawiające się możliwości na rynku nieruchomości.

Ograniczony co do płynności charakter inwestycji nieruchomościowych zmniejsza możliwość ich szybkiej zamiany na gotówkę w celu spłaty zadłużenia, a w przypadku konieczności szybkiej sprzedaży może wymagać zaoferowania znacznego dyskonta. Ponadto wzrost stóp procentowych może spowodować wzrost kosztów pozyskanego przez Grupę finansowania dłużnego i tym samym może mieć wpływ na jej rentowność.

Zaistnienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

Dokumentacja finansowania Grupy przewiduje szereg zobowiązań, w tym, m.in. zobowiązanie do utrzymywania określonych wskaźników finansowych. Niektóre dokumenty finansowania podmiotów z Grupy zawierają ponadto postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. *cross-default*), tj. naruszenie jednej umowy lub warunków emisji obligacji danej serii powoduje automatycznie naruszenie drugiej umowy lub warunków emisji obligacji innej serii. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie zapisów w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłyby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu może spowodować wymagalność długu przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty, a także skorzystanie przez bank z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z hipotek oraz zastawów na udziałach w spółkach celowych realizujących inwestycje. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości należące do Grupy mogą zostać zajęte, a udziały w spółkach celowych przejęte w celu zaspokojenia zobowiązań wobec banków kredytujących, co tym samym może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko braku pozyskania z oferty środków w oczekiwanej wysokości i braku realizacji strategii Grupy

Spółka planuje wykorzystać wpływy z oferty Obligacji wszystkich serii na finansowanie bieżącej działalności oraz dalszy rozwój działalności Spółki, w szczególności Spółka może przeznaczyć je na nabywanie nieruchomości i realizację projektów zarówno bezpośrednio przez Spółkę, jak i przez Spółki z Grupy.

Nie można wykluczyć, że Spółka nie osiągnie wpływów z oferty w kwocie równej maksymalnej wartości Programu Emisji, co może uniemożliwić Spółce, w przypadku braku pozyskania finansowania z innych źródeł

(np. finansowanie bankowe, emisje obligacji dokonywane w trybie oferty prywatnej), sfinansowanie rozwoju działalności Spółki w stopniu możliwym do osiągnięcia w przypadku pozyskania wpływów z oferty w kwocie równej maksymalnej wartości Programu Emisji.

Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Ryzyko nieosiągnięcia oczekiwanych stóp zwrotu w przypadku, gdy rynki nieruchomości, na których Grupa prowadzi działalność, osiągną stopień nasycenia

Na każdym z rynków nieruchomości może dojść do sytuacji, w której podaż nieruchomości przewyższa popyt. Takie nasycenie rynku prowadzi do spadku cen sprzedaży. Grupa może nie być w stanie sprzedać swoich nieruchomości po zakładanej cenie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Grupa konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości (przede wszystkim o atrakcyjne grunty), innymi deweloperami (o klientów mieszkań i nabywców nieruchomości komercyjnych) oraz właścicielami nieruchomości (o najemców). Na wyniki osiągane przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez podmioty konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystniejszych warunkach. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy i realizacji przez takie podmioty dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność spółek z Grupy, może powstać zwiększona podaż mieszkań, powierzchni biurowych i handlowych. To z kolei może mieć wpływ na możliwą do uzyskania cenę sprzedaży i długość okresu potrzebnego do jej przeprowadzenia. Wzmocniona konkurencja na obszarach, w obrębie których skoncentrowana jest aktywność spółek Grupy, może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości Grupy

Wartość nieruchomości pod realizację projektów deweloperskich oraz atrakcyjność tych projektów, zależą w dużej mierze od lokalizacji nieruchomości oraz możliwości ich zabudowy. Niewłaściwa ocena atrakcyjności danej lokalizacji oraz możliwości realizacji projektu zgodnie z założeniami mogą skutkować trudnościami w sprzedaży danego projektu za zakładaną cenę w określonym czasie, co może mieć negatywny wpływ na rentowność danego projektu deweloperskiego. Nie można wykluczyć, że Grupa nie będzie w stanie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości pod poszczególne projekty deweloperskie, a w konsekwencji, że zakładane przychody ze sprzedaży danego projektu zostaną osiągnięte. Dodatkowo, atrakcyjność lokalizacji każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w danym regionie, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym rynku regionalnym.

Dokonanie niewłaściwej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości Grupy lub negatywne zmiany w kilku lokalizacjach dotyczących istotnych nieruchomości Grupy mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko odpowiedzialności z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

Sprzedaż nieruchomości, w tym lokali, wiąże się z odpowiedzialnością z tytułu wad. Podmioty z Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców nieruchomości z tytułu rękojmi (lub gwarancji jakości) za wady fizyczne i prawne budynków (lub odpowiednio lokali) oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki. W ramach sprzedaży projektów podmioty z Grupy mogą zostać zobowiązane do udzielenia określonych oświadczeń i zapewnień, gwarancji (w tym udzielenia gwarancji jakości) oraz do podjęcia innych zobowiązań, a także do zapłaty odszkodowań (lub spełnienia innych świadczeń) w przypadku ich naruszenia. Grupa wprowadziła, monitoruje i aktualizuje procedury mające zapewnić należytą jakość realizowanych inwestycji (w tym poprzez odpowiednie zabezpieczenia z wykonawcami), jednakże Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone powyższe roszczenia, a prace zmierzające do usunięcia stwierdzonych wad nie okażą się kosztowne lub czy będą one w ogóle wykonalne. Ponadto, wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, niezależnie od ich zasadności, mogą mieć negatywny wpływ na wizerunek Grupy i jej inwestycji oraz na postrzeganie działalności Grupy i jej projektów przez docelowych klientów lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do korzystnej sprzedaży nieruchomości i projektów w przyszłości, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy,

a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko odpowiedzialności wynikające z treści umów sprzedaży projektów

Sprzedaż nieruchomości, a w szczególności projektów komercyjnych wiąże się z odpowiedzialnością kontraktową z tytułu szczegółowych zobowiązań zawartych w treści umów sprzedaży. Podmioty z Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców nieruchomości z tytułu składanych oświadczeń i dodatkowych szczegółowych zobowiązań zawartych w treści umów sprzedaży, a uzgodnionych indywidualnie z kupującym. W ramach sprzedaży projektów podmioty z Grupy mogą zostać zobowiązane do zapłaty odszkodowań (lub spełnienia innych świadczeń) w przypadku ich naruszenia. Pomimo dołożenia należytych starań w celu realizacji zobowiązań z umów sprzedaży, jednakże Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone roszczenia odszkodowawcze kupujących. Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko braku skuteczności dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców robót budowlanych

Spółki z Grupy zawierają umowy o generalne wykonawstwo lub umowy o wykonanie robót budowlanych. Umowy te przewidują odpowiedzialność wykonawców w zakresie prawidłowego i terminowego wykonania zleconych usług lub robót budowlanych. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Grupy wobec wykonawców, wykonawcy przekazują Grupie kaucję gwarancyjną w wysokości około 2,5% wartości umowy oraz gwarancję bankową lub polisę ubezpieczeniową w wysokości około 3% wartości umowy. Okres gwarancji na wykonane roboty budowlane wynosi co do zasady 3, 5 lub 10 lat od daty podpisania protokołu końcowego, w zależności od rodzaju robót budowlanych. Odpowiedzialności z tytułu gwarancji towarzyszy również odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Pomimo ustanowienia zabezpieczeń, roszczenia Grupy z tytułu rękojmi lub gwarancji przekraczające wartość zabezpieczenia mogą zostać niezaspokojone w znacznym stopniu z uwagi na sytuację finansową danego wykonawcy. Ponadto, w przypadku nabywania nieruchomości przez klientów po zakończeniu realizacji inwestycji przez wykonawcę i podpisaniu protokołu końcowego odbioru, okres rękojmi przysługującej nabywcom nieruchomości Grupy może upływać później niż okres odpowiedzialności wykonawcy w stosunku do podmiotu z Grupy z tytułu gwarancji lub rękojmi, a w konsekwencji koszt zaspokojenia roszczeń klientów zgłoszonych w okresie nieobjętym gwarancją udzieloną przez wykonawców spoczywać będzie na podmiocie z Grupy. Wystąpienie powyżej wskazanych roszczeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko odpowiedzialności solidarnej za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę

Obowiązujące przepisy prawa zapewniają ochronę podwykonawców przed ryzykiem nieotrzymania wynagrodzenia za zlecone im roboty budowlane poprzez wprowadzenie odpowiedzialności solidarnej inwestora z innymi uczestnikami procesu inwestycyjnego - inwestor odpowiada solidarnie z generalnym wykonawcą względem podwykonawców (jak i dalszych podwykonawców) za zapłatę wynagrodzenia należnego za roboty budowlane wykonane przez danego podwykonawcę. W konsekwencji, Emitent (lub inne podmioty z Grupy) może być zobowiązany do podwójnej zapłaty (tj. zapłaty wynagrodzenia na rzecz danego podwykonawcy, pomimo zapłacenia już wynagrodzenia na rzecz generalnego wykonawcy/wykonawcy). Zgodnie z obowiązującymi przepisami, powstanie odpowiedzialności solidarnej inwestora zależy od kilku przesłanek, przede wszystkim braku zgłoszenia przez inwestora sprzeciwu w terminie 30 dni od dnia dokonania właściwego zgłoszenia dotyczącego podwykonawcy. Wybór wykonawców przez Grupę odbywa się na podstawie procesu przetargowego, przy czym jednym z istotnych kryteriów wyboru wykonawców jest ich sytuacja finansowa. Wprowadzone kontraktowo mechanizmy mają na celu zapewnienie, że zapłata wynagrodzenia wykonawcy następuje po potwierdzeniu, że nie występują żadne zaległości wykonawcy względem podwykonawców z tytułu wykonanych prac budowlanych. Pomimo tego, nie można wykluczyć ryzyka, że Grupa będzie zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy generalnego wykonawcy, na rzecz którego dokonała już wcześniej płatności za wykonane prace budowlane, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko braku osiągnięcia przez Grupę zakładanych celów strategicznych

Strategia Grupy polega na realizacji projektów w segmentach rynku nieruchomości: biurowych, handlowych i mieszkaniowych. Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników

zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od spółek z Grupy i których spółki te nie są w stanie przewidzieć. Do takich czynników należą, m.in.: (i) nieprzewidywalne zdarzenia polityczne i rynkowe, (ii) zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji, (iii) możliwości nabywania przez Grupę aktywów nieruchomościowych, (iv) dostępność finansowania umożliwiającego osiągnięcie odpowiedniego poziomu dźwigni finansowej, (v) specyfika procesu deweloperskiego, (vi) klęski żywiołowe oraz pozostałe ryzyka operacyjne opisane w niniejszym Prospekcie. Ponadto nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie błędnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy. Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to zdarzenia te mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko stwierdzenia stosowania przez Grupę niedozwolonych postanowień umownych

Przeważającą większość nabywców lokali w realizowanych przez Grupę projektach mieszkaniowych stanowią konsumenci, objęci szczególną ochroną prawną w zakresie zawierania umów na podstawie stosowanych przez przedsiębiorcę wzorców umownych.

Wszelkie postanowienia umowy nieuzgodnione indywidualnie z konsumentem nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Stosowanie niedozwolonych postanowień umownych zakazane jest przez Ustawę o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. Za naruszenie tego zakazu Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę karę pieniężną. Ponadto, jeśli w toku prowadzonego przez Prezesa UOKiK postępowania przedsiębiorca zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zakończenia naruszenia zakazu lub usunięcia skutków tego naruszenia, Prezes może, wydając decyzję, zobowiązać przedsiębiorcę do wykonania tych zobowiązań. Dotychczasową linię orzeczniczą w sprawach niedozwolonych postanowień wzorców umów należy uznać za niekorzystną dla przedsiębiorców zajmujących się działalnością deweloperską i zmierzającą do maksymalnego ograniczenia możliwości podziału ryzyka związanego z realizacją projektów budowlanych pomiędzy deweloperem a nabywcą lokalu.

Pomimo dokonywania przez spółki z Grupy ciągłej analizy obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa w zakresie niedozwolonych wzorców umownych i dokonywania niezbędnych zmian w stosowanych wzorcach umownych, którymi posługują się spółki z Grupy, nie można wykluczyć, że Prezes UOKiK uzna wybrane postanowienia wzorców umów stosowanych przez Grupę za niedozwolone postanowienia umowne. Utrzymanie tych postanowień w umowach może narazić spółki z Grupy na kary nakładane przez Prezesa UOKiK. Ponadto, uznanie klauzuli za niedozwolone postanowienie umowne będzie skutkowało ich bezskutecznością w stosunku do konsumentów oraz może prowadzić do powstania odpowiedzialności cywilnej za szkody poniesione przez konsumentów w związku ze stosowaniem takich klauzul, na zasadach ogólnych - zgodnie z Kodeksem Cywilnym. Według stanu na Datę Prospektu spółki z Grupy nie otrzymały nigdy decyzji Prezesa UOKiK stwierdzającej, że wybrane postanowienia wzorców umów stosowanych przez dany podmiot z Grupy są niedozwolonymi postanowieniami umownymi. Według stanu na Datę Prospektu UOKiK nie prowadzi wobec podmiotów z Grupy żadnych postępowań.

Nie można wykluczyć, że powyższe okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko kwestionowania tytułów prawnych przysługujących Grupie do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości i przedsiębiorstw znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa. Po przejściu Polski do systemu gospodarki rynkowej w 1989 roku wielu byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych podjęło kroki prawne w celu odzyskania utraconych po wojnie nieruchomości i przedsiębiorstw lub uzyskania odszkodowań. Część z wszczętych postępowań sądowych lub administracyjnych kończy się odzyskaniem tytułu prawnego do określonych nieruchomości przez następców prawnych byłych właścicieli bądź uzyskaniem odszkodowania od Skarbu Państwa. Dzieje się tak z uwagi na fakt, iż w wielu indywidualnych przypadkach proces wywłaszczenia poszczególnych nieruchomości odbył się z naruszeniem przepisów prawa. W związku z powyższym spółki deweloperskie, które w zwykłym toku swojej działalności nabywają nieruchomości pod realizację projektów budowlanych, muszą brać pod uwagę ryzyka związane z nieuregulowanym statusem prawnym wielu nieruchomości położonych w Polsce lub ryzykiem zakwestionowania istniejącego stanu prawnego nieruchomości w wyniku uwzględnienia roszczeń reprivatyzacyjnych. W konsekwencji, nie można całkowicie wykluczyć utraty tytułu prawnego

do nieruchomości w wyniku uwzględnienia roszczeń reprivatyzacyjnych. Samo prowadzenie postępowania reprivatyzacyjnego nie powinno mieć bezpośredniego wpływu na prowadzenie procesu inwestycyjnego, w tym uzyskiwanie stosownych pozwoleń. Jednakże nie można całkowicie wykluczyć pośredniego wpływu na proces inwestycyjny (m.in. na finansowanie zewnętrzne takich inwestycji lub proces wydzielania nowych lokali). Utrata tytułu prawnego do istotnych nieruchomości Grupy w wyniku takich roszczeń (szczególnie w przypadku nieruchomości położonych na terenie m.st. Warszawy i objętych tzw. Dekretem Bieruta, ze względu na większą ilość postępowań w porównaniu do innych lokalizacji w Polsce) może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji. Na dzień niniejszego Prospektu według wiedzy Spółki nie toczy się żadne postępowanie dotyczące kwestionowania posiadanych przez Grupę tytułów prawnych do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich. W przypadku wystąpienia opisanych powyżej roszczeń, w ocenie Spółki większość z nich nie doprowadziłaby do utraty tytułu prawnego przez obecnego właściciela, a zdecydowanie częściej do wypłaty odszkodowania przez Skarb Państwa lub właściwą jednostkę samorządu terytorialnego (z uwzględnieniem m.in. zasady dotyczącej zaistnienia nieodwracalnych skutków prawnych oraz zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Ryzyko wynikające z opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Spółki z Grupy są stronami postępowań dotyczących aktualizacji wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. W przypadku niekorzystnego zakończenia powyższych postępowań spółki z Grupy mogą zostać zobowiązane do uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego w podwyższonej wysokości (za cały okres od daty wskazanej w wypowiedzeniu opłaty przez organ), co w praktyce może oznaczać zwiększenie stawki opłaty o szacowaną wielkość od kilkudziesięciu do nawet kilkuset procent w stosunku do dotychczasowej stawki. Konieczność zapłaty opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla wielu nieruchomości w podwyższonej wysokości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko wynikające z warunków użytkowania wieczystego

Prawo użytkowania wieczystego gruntu jest prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, co oznacza, że użytkownik wieczysty planując inwestycję musi uwzględniać interesy właściciela gruntu, tj. Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związków. Planując inwestycję konieczna jest weryfikacja zgodności celu i sposobu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste z celem i sposobem określonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub wynikającym z treści decyzji dotyczącej ustanowienia lub powstania użytkowania wieczystego. W konsekwencji, użytkownik wieczysty realizując inwestycje na danym gruncie musi się liczyć z dodatkowymi ryzykami. Właściciel gruntu jest uprawniony wszcząć postępowanie sądowe w celu wcześniejszego rozwiązania użytkowania wieczystego, jeśli w ocenie właściciela użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, w szczególności jeśli realizuje zabudowę sprzecznie z jego przeznaczeniem lub nie realizuje w terminie inwestycji określonej w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Każdorazowa zmiana umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w celu dostosowania przeznaczenia i sposobu korzystania z użytkowania wieczystego do celu planowanej inwestycji wiąże się z dodatkowymi opłatami oraz procedurami mogącymi wydłużyć termin realizacji danej inwestycji. W przypadku gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wymagane jest uzyskanie zgody właściciela na takie kluczowe działania prawne, jak np. dokonanie podziału nieruchomości. Grupa realizuje inwestycje również na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste, w związku z tym nie można wykluczyć zaistnienia wyżej wskazanych ryzyk. Opisane powyżej czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko kwestionowania warunków umów z podmiotami powiązanymi

Spółki Grupy przeprowadzają transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, Spółki Grupy dbają w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te przeprowadzane były na warunkach rynkowych, były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz by przestrzegane były wszelkie wymogi informacyjne, dokumentacyjne i ewidencyjne odnoszące się do takich transakcji. Niemniej jednak, ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, jak też trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji, nie można wykluczyć, że transakcje te poddane zostaną analizie przez organy podatkowe. Ewentualne zakwestionowanie metod określenia warunków rynkowych przy przeprowadzaniu transakcji z podmiotami powiązanymi może spowodować powstanie po stronie Grupy dodatkowych obciążeń podatkowych, co mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z wiodącym akcjonariuszem

Największy udział w kapitale zakładowym Spółki posiada Lisala Sp. z o.o., jej udział wynosi na Datę Prospektu 55,96%. Lisala jest w 100% kontrolowana przez Echo Partners, spółkę współkontrolowaną przez grupy finansowe: Griffin Real Estate, PIMCO oraz Oaktree. Wiodący akcjonariusz Spółki, posiadając większość głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, może wywierać istotny wpływ na strategię i prowadzoną przez Emitenta politykę rozwoju, jak również wybierać większość członków Rady Nadzorczej Emitenta, a za jej pośrednictwem - członków Zarządu Emitenta. Brak jest pewności, czy Lisala zachowa w przyszłości tak duży udział w Spółce, lub czy w ogóle pozostanie akcjonariuszem Spółki. Ewentualne zmiany w strukturze własnościowej Spółki mogłyby wpłynąć na zmianę składu organów zarządzających i nadzorczych Spółki oraz na jej strategię, jak również mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko niedostatecznej ochrony ubezpieczeniowej

Spółki z Grupy posiadają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółkę działalności (OC deliktowe) wraz z odpowiedzialnością kontraktową (OC kontraktowe) o wartościach dostosowanych do prowadzonej przez Grupę działalności i racjonalnie ocenianego poziomu ryzyka. Nieruchomości, maszyny i urządzenia stanowiące część nieruchomości oraz sprzęt elektroniczny spółek z Grupy są ubezpieczone na zasadach *all risk*, do ich pełnej wartości odtworzeniowej. Istnieją jednak rodzaje ryzyka związane z katastrofami, takimi jak: powódzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, na które uzyskanie pełnej ochrony ubezpieczeniowej może być niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione. Dodatkowo, istnieje ryzyko poniesienia przez Grupę znaczących szkód w swoich aktywach lub działalności, za które może nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyskać go w ogóle. Uwzględniając powyższe okoliczności, Grupa może nie posiadać pełnej ochrony przed wszelkimi stratami, jakie mogą zostać przez nią poniesione. W przypadku wystąpienia szkody nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższającej sumę ubezpieczenia, Grupa może stracić kapitał zainwestowany w projekt dotknięty szkodą, a także zakładany przyszły przychód z projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu, co może skutkować koniecznością poniesienia nieprzewidzianych nakładów finansowych. Ponadto Grupa może także ponieść dalszą odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych ze szkodą na nieruchomości. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie wystąpią istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi szkodami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Wszelkie szkody nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko związane z brakiem jednolitej interpretacji przepisów ustawy o podatku od towarów i usług w zakresie obrotu nieruchomościami

Opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlega, m.in. odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium Polski. Z opodatkowania wyłączone są jednak transakcje zbycia przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Ze względu na fakt, że praktyka w zakresie prawa podatkowego nie jest w Polsce jednolita, zdarzają się duże rozbieżności między decyzjami różnych organów podatkowych i sądów administracyjnych w sprawach podatkowych. Jeśli chodzi o sprzedaż nieruchomości zaznaczyć należy, że niektóre organy podatkowe uznają, że nieruchomość, może sama w sobie stanowić zorganizowaną część przedsiębiorstwa, a zatem transakcja sprzedaży takiej nieruchomości nie podlega w ogóle opodatkowaniu VAT. Powyższe może prowadzić do podważania przez organy podatkowe skutków transakcji dokonanych przez spółki z Grupy. Organy mogą bowiem twierdzić, że przedmiotem sprzedaży nie była nieruchomość, lecz zorganizowana część przedsiębiorstwa, co z kolei może prowadzić do zakwestionowania kwoty VAT naliczonego po stronie spółki z Grupy będącej nabywcą nieruchomości, a także do opodatkowania takiej transakcji podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Ww. sytuacja spowodowałaby zwiększenie kosztów działalności operacyjnej spółek z Grupy, a przez to obniżenie osiąganych wyników.

Postępowania sądowe, administracyjne lub inne mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy

W związku z prowadzoną działalnością Grupa jest narażona na wszczęcie przeciwko Spółce lub Spółkom Grupy postępowań sądowych, administracyjnych lub innych. Typowe postępowania sądowe prowadzone z udziałem Spółek Grupy dotyczą głównie roszczeń związanych z wykonaniem umów sprzedaży nieruchomości, umów o roboty budowlane oraz postępowań w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Są to w szczególności postępowania o zapłatę odszkodowań z tytułu umów sprzedaży, o zapłatę spornego wynagrodzenia za roboty budowlane, a także o zapłatę wynagrodzenia dla podwykonawców.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka występowała w charakterze pozwanego w trzech istotnych postępowaniach sądowych o zapłatę dotyczą odszkodowania związanego ze sprzedażą centrów handlowych. Łączna wartość przedmiotu sporu w tych sprawach wynosi 18.696.727 zł (zob. „Opis działalności Grupy – Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe”).

W ramach zwykłej działalności, Spółki Grupy są ponadto stronami postępowań dotyczących ich rozliczeń podatkowych w zakresie transakcji, których przedmiotem są nieruchomości. Typowe postępowania tego rodzaju prowadzone z udziałem Spółek Grupy to postępowania, w których organy podatkowe kwestionują przedmiot transakcji poprzez uznanie, że zdarzenie rozpoznane przez Spółki Grupy jako sprzedaż nieruchomości stanowiła sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu Ustawy o VAT (zob. „Opis działalności Grupy – Postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe – Postępowania dotyczące spraw podatkowych”).

Spółka nie może ponadto wykluczyć, że w przyszłości będzie stroną podobnych lub innych postępowań.

Powyższe, lub ewentualne przyszłe postępowania, o ile zakończą się wynikiem negatywnym dla Spółki lub Spółek Grupy, mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ponadto, w związku z prowadzonym postępowaniem karnym i wydaniem w grudniu 2017 r. postanowienia o przedstawieniu zarzutów byłemu członkowi Zarządu oraz byłemu członkowi Rady Nadzorczej, w zależności od terminu i sposobu zakończenia tego postępowania nie można wykluczyć, że wpłynie ono negatywnie na działalność i odpowiedzialność Spółki, jej reputację, a w konsekwencji na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności i co za tym idzie na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami

Ryzyko odstąpienia przez Spółkę od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty

Spółka może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Spółka nie będzie zobowiązana do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Spółka - w uzgodnieniu z Oferującym - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Spółki są powodami ważnymi. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Grupy (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie), (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej, mające negatywny wpływ na działalność Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności, (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy, (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji lub (v) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty może być udostępniona na stronie internetowej Oferującego ([www.\[.ldm\].\[pkobp\].\[pl\]](http://www.[.ldm].[pkobp].[pl])).

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

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji bez podawania przyczyn może zostać podjęta przez Spółkę – w uzgodnieniu z Oferującym – w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Spółka, w uzgodnieniu z Oferującym, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć między innymi zdarzenia, które mogłyby w negatywny sposób wpłynąć na powodzenie Oferty danej serii Obligacji lub

powodować zwiększone ryzyko inwestycyjne dla nabywców danej serii Obligacji. Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty danej serii Obligacji, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji w Ofercie danej serii, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże po publikacji aneksu dotyczącego zawieszenia Oferty danej serii Obligacji. Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie w jednym z POK-ów firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości aneksu dotyczącego zawieszenia Oferty danej serii Obligacji, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego.

Informacja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji, zarówno przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, jak i po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu udostępnionego do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zawieszeniu Oferty może być udostępniona na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)).

Emitent nie przewiduje możliwości odstąpienia od Oferty lub zawieszenia oferty ze skutkiem dla całego Programu Emisji (tj. w odniesieniu do wszystkich prowadzonych i przyszłych ofert w ramach Programu Emisji), a jedynie w zakresie Oferty danej serii Obligacji.

Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

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

Ponadto istnieje ryzyko, iż emisja Obligacji poszczególnej serii nie dojdzie do skutku w przypadku: (i) odstąpienia przez Spółkę od Oferty danej serii Obligacji, (ii) gdy w okresie trwania Oferty nie zostaną prawidłowo subskrybowane i opłacone przynajmniej dwie Obligacje danej serii, lub (iii) gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji. Zażalenie co najmniej jednego z powyższych przypadków może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji, w przypadkach i na zasadach opisanych w rozdziale „*Informacje o warunkach Oferty – Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów – Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot Inwestorom*”. W szczególnych okolicznościach jak przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, istnieje ryzyko, że Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

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

Ryzyko związanie z wydłużeniem terminu zapisów na Obligacje w sytuacji, gdy łączna liczba Obligacji objętych już złożonymi zapisami będzie mniejsza niż liczba Obligacji oferowanych w ramach emisji danej serii Obligacji oraz związane z tym ryzyko czasowego zamrożenia środków finansowych Inwestorów i ryzyko odroczenia terminu wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku zorganizowanym

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

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

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

Ryzyko zmiany terminów zapisów i przydziału Obligacji

W sytuacji, o której mowa w art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku gdy aneks, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w jednym z POK-ów firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego, z zastrzeżeniem, iż termin na zapisywanie się na Obligacje nie będzie dłuższy niż 3 miesiące. W związku z powyższym Spółka może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

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

Poza tym Emitent może, w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii, zdecydować o skróceniu terminu zapisów i dokonać zmiany terminu przydziału Obligacji, co będzie skutkowało przesunięciem w szczególności Dnia Emisji.

Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje

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

Ryzyko zakazania przeprowadzenia Oferty, jej zawieszenia, wstrzymania ubiegania się o dopuszczenie Obligacji do obrotu lub braku dopuszczenia Obligacji do obrotu

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

W wypadku stwierdzenia naruszenia lub zaistnienia podejrzenia naruszenia przepisów prawa w odniesieniu do Oferty lub wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, KNF może, między innymi, zakazać przeprowadzenia Oferty lub zawiesić Ofertę, a także nakazać wstrzymanie ubiegania się lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym.

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

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, analogicznie do tego, co powyżej, KNF może zastosować sankcje w wypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie emitenta. Zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej, podobne sankcje mogą zostać zastosowane także w przypadku gdy: (i) z treści dokumentów lub informacji składanych do KNF lub przekazywanych do wiadomości publicznej wynika, że oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałyby interesy

inwestorów; (ii) istnieją przesłanki, które mogą prowadzić do ustania bytu emitenta jako osoby prawnej; (iii) działalność jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też, w świetle przepisów prawa, może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta; lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w wypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, spółka prowadząca rynek regulowany wstrzymuje na żądanie KNF dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Dodatkowo, zgodnie z §10 Regulaminu GPW, rozpoznając wniosek o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, zarząd GPW bierze pod uwagę (i) sytuację finansową emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta; (ii) perspektywy rozwoju emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania; (iii) doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta; (iv) warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami, o których mowa w §35 Regulaminu GPW; oraz (v) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników. W przypadku, gdy zarząd GPW stwierdzi, że któraś z tych przesłanek nie jest spełniona, zarząd GPW może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego.

Wystąpienie powyższych czynników może mieć negatywny wpływ na powodzenie Oferty.

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

Na podstawie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, Obligacji z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie, w sytuacji gdy Spółka nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej lub Rozporządzenia o Prospekcie. Ponadto, jeżeli emitent nie wykonuje albo nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 56-56c Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 59 Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 63 i art. 70 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może: (a) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony albo bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (b) nałożyć karę pieniężną do wysokości 5 mln PLN albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 mln PLN, albo (c) zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzednim, zamiast kary, o której mowa w punktach (a), (b) i (c) powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości dwukrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Ponadto, zgodnie z art. 96 ust. 6 oraz ust. 6a Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku rażącego naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu, lub rady nadzorczej spółki publicznej, zewnętrznego zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości odpowiednio 1 mln PLN (członek zarządu) oraz 50.000 PLN (członek rady nadzorczej).

Zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia przez Spółkę obowiązków informacyjnych wynikających z Rozporządzenia MAR, KNF może: (a) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, Obligacji z obrotu na rynku regulowanym, (b) nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 PLN lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 PLN, albo (c) zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzednim, zamiast kary, o której mowa w punktach (a), (b) i (c) powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Zgodnie z art. 96 ust. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może również nakazać Spółce zaprzestania naruszania obowiązków oraz zobowiązać Spółkę do podjęcia we wskazanym terminie działań, które mają zapobiec dalszemu naruszaniu obowiązków.

Ponadto, zgodnie z art. 96 ust. 6 oraz ust. 6a Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku rażącego naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, KNF może w drodze decyzji nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu lub rady nadzorczej spółki publicznej, uczestnika rynku uprawnień do emisji, zewnętrznie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych, będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości odpowiednio 4.145.600 PLN (członek zarządu) oraz 100.000 PLN (członek rady nadzorczej).

W przypadku wydania decyzji przez KNF o wykluczeniu Obligacji na rynku regulowanym, zgodnie z § 31 ust. 1 pkt 4 Regulaminu GPW, zarząd GPW wyklucza takie papiery wartościowe z obrotu giełdowego.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy Spółka nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych, o których mowa w odpowiednich przepisach Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji: (i) nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600 PLN lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 PLN (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Spółki karę pieniężną do wysokości 2.072.800 PLN.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy emitent lub sprzedający nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki dotyczące formy papierów wartościowych wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi, na okres nie dłuższy niż 10 dni.

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

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW

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

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

- na wniosek Spółki;
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu; oraz
- jeżeli Spółka narusza przepisy obowiązujące na GPW.

Zgodnie z §30 ust. 2 Regulaminu GPW, zarząd GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

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

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

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

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, prawo do czasowego lub bezterminowego wykluczenia papierów wartościowych z obrotu giełdowego przysługuje także KNF w przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków, do których odwołuje się art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej. W przypadku naruszenia przez Spółkę obowiązków, o których mowa w art. 56 ust. 1 pkt. 2 lit. b Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF przed wydaniem takiej decyzji zasięga opinii GPW.

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

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona;
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji; oraz
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

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

- jeśli papiery te przestały spełniać warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku inne niż warunek nieograniczonej zbywalności;
- jeśli Spółka uporcezywie narusza przepisy obowiązujące na GPW;
- na wniosek Spółki;
- wskutek ogłoszenia upadłości Spółki albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Spółki na zaspokojenie kosztów postępowania;
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu Spółki z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;
- jeżeli w ciągu ostatnich trzech miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na instrumencie finansowym Spółki;
- wskutek podjęcia przez Spółkę działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa; oraz
- wskutek otwarcia likwidacji Spółki.

Wykluczenie Obligacji z obrotu na GPW może mieć negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji.

Ponadto, zgodnie z Warunkami Emisji, wykluczenie Obligacji z obrotu na GPW stanowi przypadek naruszenia Warunków Emisji.

Ryzyko związane z prowadzeniem przez Grupę działalności w strukturze holdingowej i wpływu takiej struktury na zakres uprawnień Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji

Grupa działa w strukturze holdingowej. Większość przychodów Grupy osiągnięta jest na poziomie podmiotów zależnych Spółki, dodatkowo większość aktywów Grupy stanowi własność podmiotów zależnych Spółki, pozostała część przychodów i aktywów jest, odpowiednio, osiągnięta i ulokowana w Spółce. Warunki Emisji Obligacji dotyczą Spółki i przewidują powstanie różnego rodzaju uprawnień Obligatariuszy w przypadku zdarzeń związanych z działalnością Spółki (w tym uprawnienie dotyczące możliwości żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadku wystąpienia takich zdarzeń jak między innymi ewentualna utrata istotnej części aktywów, naruszenie istotnego zadłużenia, powstanie stanu niewypłacalności lub ogłoszenie upadłości Spółki). Warunki Emisji Obligacji nie zawierają natomiast analogicznych postanowień w przedmiocie zdarzeń dotyczących spółek

zależnych Spółki. Ewentualne wystąpienie zdarzeń na poziomie spółek zależnych Spółki o potencjalnie istotnym znaczeniu dla Grupy spowoduje powstanie uprawnienia dotyczącego możliwości żądania przez Obligatariuszy natychmiastowego wykupu Obligacji jedynie wtedy, gdy w następstwie takich zdarzeń wystąpią zdarzenia dotyczące bezpośrednio Spółki, wskazane w Warunkach Emisji.

Ryzyko niewykonania zobowiązań z Obligacji na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółki

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być ryzyko upadłości Spółki, a w konsekwencji ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

Ryzyko utraty istotnej części lub całości zainwestowanych środków przez inwestora w przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Spółki i zastosowania przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego

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

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

Ryzyko związane z wahaniami wyceny Obligacji i płynności obrotu

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

Ryzyko związane ze zmianą interpretacji i przepisów polskiego prawa podatkowego związanych z opodatkowaniem Obligatariuszy

Polski system prawny, a w szczególności stanowiące jego część przepisy prawa podatkowego, charakteryzuje się częstymi zmianami, brakiem spójności i jednolitej praktyki organów podatkowych, a także zauważalną rozbieżnością w orzecznictwie sądowym dotyczącym zastosowania przepisów prawa podatkowego. Dotyczy to także zagadnień związanych z zasadami opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów uzyskiwanych

przez obligatariuszy w związku z nabywaniem, posiadaniem oraz zbywaniem przez nich papierów wartościowych. Nie można zagwarantować, że nie zostaną wprowadzone niekorzystne dla inwestorów zmiany w przepisach podatkowych w powyższym zakresie lub że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla inwestorów interpretacji przepisów podatkowych, co może mieć negatywny wpływ na efektywną wysokość obciążeń podatkowych i faktyczny zysk inwestora z inwestycji w Obligacje.

Ryzyko związane ze zmianą stopy bazowej oprocentowania Obligacji

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR lub EURIBOR, na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Ostatecznych Warunkach Danej Serii) mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Stawkach Referencyjnych i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Stawkach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A. lub wskaźnik referencyjny EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), który jest ustalany przez European Money Markets Institute (EMMI).

Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. Na Datę Prospektu GPW Benchmark S.A. ani EMMI nie są wpisani w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, GPW Benchmark S.A. oraz EMMI korzystają z okresu przejściowego do dnia 1 stycznia 2020 r. na dostosowanie się do wymogów Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w tym na uzyskanie wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych. Wskaźniki referencyjne opracowywane przez te podmioty mogą być stosowane przez podmioty nadzorowane w trakcie całego okresu przejściowego tj. do daty 1 stycznia 2020 r. lub do daty uzyskania bądź odmowy uzyskania zezwolenia lub rejestracji jako administrator wskaźnika referencyjnego przez ww. podmiot opracowujący wskaźnik referencyjny.

Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych EURIBOR lub WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tych wskaźników lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie w celu dostosowania ich do wymogów wynikających z Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Ryzyko związane ze zmianą wartości rynkowej Obligacji o stałej stopie oprocentowania w przypadku zmiany rynkowych stóp procentowych

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

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

zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu podlegają również odsetki wypłacane osobom fizycznym będącym polskimi rezydentami podatkowymi.

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

Ryzyko zmiany kursów walut, przez co wartość Obligacji w portfelach inwestorów zagranicznych, którzy w celu inwestycji w Obligacje będą musieli dokonać wymiany waluty krajowej na PLN lub EUR, może ulec obniżeniu

Po rozpoczęciu notowań Obligacji na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW walutą notowań będzie PLN lub EUR na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Wpłaty na Obligacje wnoszone przez indywidualnych inwestorów zagranicznych będą dokonywane w PLN lub w EUR. Zasadniczo będzie się to wiązało z koniecznością wymiany waluty krajowej inwestora zagranicznego na PLN lub EUR według określonego kursu wymiany. W konsekwencji stopa zwrotu z inwestycji w Obligacje będzie zależała nie tylko od zmiany kursu Obligacji w okresie inwestycji, ale także od zmian kursu danej waluty względem PLN lub EUR. Deprecjacja PLN lub EUR wobec walut obcych może w negatywny sposób wpłynąć na równowartość w walutach obcych kwoty wypłacanej w związku z Obligacjami, co będzie powodować obniżenie rzeczywistej stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje.

Ryzyko związane z wcześniejszym wykupem Obligacji

Spółka może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Danej Serii możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na wniosek Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Ostatecznego Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez Inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

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

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

Ryzyko związane z niewystąpieniem przez Spółkę o uzyskanie ratingu, brakiem możliwości jego uzyskania, a także jego cofnięciem lub zmianą, co może niekorzystnie wpływać na wycenę Obligacji na rynku wtórnym

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

ISTOTNE INFORMACJE

Zastrzeżenia

Potencjalni Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach zawartych w niniejszym Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Żadna osoba prawna nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń innych niż zawarte w niniejszym Prospekcie, Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a w przypadku udzielenia innych informacji lub złożenia innego oświadczenia, nie należy ich traktować jako informacje lub oświadczenia, na które Spółka wyraziła zgodę. Potencjalnym Inwestorom zwraca się uwagę, że inwestycja w Obligacje pociąga za sobą ryzyko finansowe i przed podjęciem decyzji dotyczącej nabycia Obligacji powinni wnikliwie zapoznać się z treścią Prospektu, w szczególności z treścią rozdziału „Czynniki ryzyka”. Obligacje mogą nie być właściwą inwestycją dla wszystkich potencjalnych Inwestorów. Każdy Inwestor powinien dokonać własnej oceny zasadności inwestowania w Obligacje, uwzględniając wszelkie istotne dla siebie okoliczności. Treść niniejszego Prospektu i Ostatecznych Warunków Danej Serii nie może być interpretowana jako porada prawna, finansowa ani podatkowa. Każdy potencjalny Inwestor powinien zasięgnąć porady własnego doradcy prawnego, finansowego lub podatkowego w celu uzyskania stosownej porady. Należy pamiętać, że cena papierów wartościowych oraz ich dochodowość może ulegać zmianom. Spółka nie składa żadnego zapewnienia co do zgodności z prawem dokonania inwestycji w Obligacje przez jakiegokolwiek Inwestora.

Zmiany w Prospekcie

Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia przez KNF, nie dłużej niż do dnia Dopuszczenia do Obrotu wszystkich Obligacji objętych Programem Emisji. Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej, Prospekt, po jego zatwierdzeniu przez KNF, może podlegać zmianom i aktualizacjom w sytuacjach wymaganych przez prawo w drodze aneksów do Prospektu, które podlegają zatwierdzeniu przez KNF, lub w formie komunikatów aktualizujących. W szczególności, Emitent jest zobowiązany przekazywać KNF niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia lub powzięcia o nim informacji, w formie aneksu do Prospektu, wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie, informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w treści Prospektu lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę papieru wartościowego, zaistniałych w okresie od dnia zatwierdzenia Prospektu przez KNF lub o których Emitent powziął wiadomość po jego zatwierdzeniu do dnia wygaśnięcia ważności Prospektu.

KNF może odmówić zatwierdzenia aneksu, w przypadku gdy nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Odmawiając zatwierdzenia aneksu, KNF stosuje odpowiednio środki, o których mowa w art. 16 lub art. 17 Ustawy o Ofercie, co odejmuje nakazanie wstrzymania Oferty lub nakazanie wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym GPW.

Zwraca się uwagę Inwestorów, że w przypadku zmian do Prospektu dokonanych w formie aneksów lub w formie komunikatów aktualizujących, Inwestorzy powinni przeczytać uważnie zarówno cały Prospekt, jak i wszystkie aneksy oraz komunikaty aktualizujące do Prospektu opublikowane po dniu publikacji Prospektu.

Wyłączenie treści strony internetowej

Za wyjątkiem dokumentów włączonych do treści Prospektu przez odniesienie (patrz „Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie” poniżej oraz rozdziały „Informacje finansowe” i „Informacje dodatkowe – Dokumenty włączone przez odniesienie i udostępnione do wglądu”), treści zawarte na stronach internetowych Spółki ani stronach internetowych spółek wchodzących w skład Grupy nie stanowią części niniejszego Prospektu.

Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie

Spółka jest spółką publiczną, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (rynek podstawowym) prowadzonym przez GPW. Spółka podlega obowiązkom informacyjnym wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz regulacji giełdowych. Z tego też względu możliwe jest zamieszczenie w Prospekcie pewnych informacji przez odniesienie, na zasadach wskazanych przez odpowiednie przepisy prawa, w szczególności przez Rozporządzenie Prospektowe.

Do Prospektu przez odniesienie zostały włączone:

- (i) zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2017 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”), wraz z opiniami biegłego rewidenta z badania tych sprawozdań finansowych („Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe”); oraz
- (ii) Statut Spółki.

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz Statut zostały opublikowane na stronie internetowej Spółki (www[.]echo[.]com[.]pl), w zakładce Relacje Inwestorskie. Szczegółowe informacje na temat dokumentów zamieszczonych w Prospekcie przez odniesienie zostały zawarte w Załączniku 3 do Prospektu.

Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Niniejszy Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają obecną ocenę Spółki lub, w zależności od kontekstu, Zarządu, odnośnie do czynników zewnętrznych, strategii biznesowej, planów i celów Spółki dotyczących jej przyszłej działalności (w tym planów rozwoju dotyczących produktów i usług Grupy).

Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do Grupy oraz sektorów i branży, w których Grupa prowadzi działalność. Do stwierdzeń dotyczących przyszłości należą stwierdzenia zawierające słowa takie jak „oczekuje”, „zamierza”, „planuje”, „sądzi”, „przewiduje”, „spodziewa się”, „będzie”, „ma w planach”, „stawia sobie za cel”, „może”, „byłby”, „mógłby”, „będzie nadal” oraz inne podobne stwierdzenia odnoszące się do przyszłych zdarzeń lub okoliczności.

Wszystkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odnoszą się do kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością. W związku z tym stanowią lub mogą stanowić one ważne czynniki, które mogą spowodować, że faktyczne okoliczności będą się istotnie różniły od okoliczności przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Wśród czynników takich występują między innymi:

- (i) wzrosty lub spadki popytu na produkty i usługi Grupy;
- (ii) wpływ konkurencji;
- (iii) presja cenowa;
- (iv) wzrosty kosztów działalności;
- (v) dostępność funduszy, pozyskiwanych w drodze kredytu lub w inny sposób, na potrzeby przyszłej działalności Grupy i zaplanowanych nakładów inwestycyjnych;
- (vi) zdolność Grupy do skutecznego wdrażania swoich strategii biznesowych lub finansowych;
- (vii) zmiana prawa, przepisów i polityki rządu dotyczących działalności Grupy;
- (viii) znaczna inflacja, stopy procentowe i wahania kursów wymiany walut;
- (ix) zmiany w zdolności Grupy do pozyskiwania, utrzymywania lub odnawiania umów niezbędnych do prowadzenia przez nią działalności;
- (x) skutki międzynarodowych wydarzeń politycznych; oraz
- (xi) skuteczność Grupy w rozpoznawaniu dodatkowych ryzyk zagrażających jej działalności i zarządzaniu ryzykami towarzyszącymi wymienionym wyżej czynnikom.

Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odzwierciedlają obecną przewidywaną Spółki co do przyszłych zdarzeń i podlegają oddziaływaniu zarówno wymienionych, jak i innych ryzyk, niepewności i założeń dotyczących działalności Grupy, jej wyników, strategii rozwoju i płynności.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej potencjalni Inwestorzy w szczególności powinni wziąć pod uwagę wyżej wskazane czynniki, które mogą powodować, że faktyczne wyniki będą różnić się od tych wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości.

Prezentacja informacji finansowych i innych danych

W niniejszym Prospekcie wszelkie odniesienia do „**Spółki**” dotyczą Echo Investment S.A., a wszelkie odniesienia do „**Grupy**” dotyczą Spółki i podmiotów podlegających konsolidacji na Datę Prospektu, o ile z kontekstu (w szczególności w zakresie historycznych danych objętych Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi) nie wynika inaczej.

Dane finansowe

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe zostały włączone do Prospektu przez odniesienie (patrz „*Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie*” powyżej oraz rozdziały „*Informacje finansowe*” i „*Informacje dodatkowe – Dokumenty włączone przez odniesienie i udostępnione do wglądu*”).

O ile w Prospekcie nie wskazano inaczej, dane finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2017 r. pochodzą ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych lub zostały obliczone na podstawie

danych w nich zawartych. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte z, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe, w szczególności na podstawie dokumentów oraz załączników do nich opracowanych na potrzeby sprawozdawczości zarządczej w ramach Grupy do użytku wewnętrznego. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. W takim przypadku jako źródło takich informacji wskazano Spółkę.

Prezentacja informacji finansowych, zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu dokonywania różnych szacunków i założeń, które mogą mieć wpływ na wartości podane w sprawozdaniu finansowym i informacji dodatkowej. Rzeczywiste wartości mogą odbiegać od wartości określonych na podstawie takich założeń. Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym Prospekcie, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. W związku z tym w niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza.

Dane operacyjne

Zawarte w Prospekcie dane na temat powierzchni obiektów Grupy (tj. mieszkań, centrów handlowych, biur i hoteli) są płynne ze względu na fakt, że powierzchnia tych obiektów ulega zmianie w zależności od sposobu zagospodarowania danej powierzchni. W związku z powyższym, podawane w Prospekcie wartości mogą nieznacznie odbiegać od rzeczywistej powierzchni obiektów Grupy w określonym momencie.

Informacje pochodzące od osób trzecich

W przypadku informacji pochodzących od osób trzecich, które znajdują się w Prospekcie, informacje te zostały dokładnie przytoczone w zakresie, w jakim Spółka jest w stanie stwierdzić oraz ustalić na podstawie informacji pochodzących od osób trzecich, że nie pominięto żadnych faktów, których pominięcie mogłoby sprawić, że informacje pochodzące od osób trzecich byłyby niedokładne bądź wprowadzałyby w błąd. Z zastrzeżeniem stanowisk Biegłych Rewidentów dotyczących Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych, w Prospekcie nie wykorzystywano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów i osób trzecich.

Prezentacja waluty

O ile nie wskazano inaczej, w niniejszym Prospekcie wszelkie odniesienia do „EUR” lub „euro” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego Państw Członkowskich Unii Europejskiej, które wprowadziły wspólną walutę na mocy traktatu WE, tj. traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (podpisanego w Rzymie w dniu 25 marca 1957 r.), zmienionego Traktatem o Unii Europejskiej (podpisanym w Maastricht w dniu 7 lutego 1992 r.) i Traktatem Amsterdamskim (podpisanym w Amsterdamie w dniu 2 października 1997 r.) oraz obejmującego Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1103/97 i 974/98; wszelkie odniesienia do „PLN”, „zł” lub „złotych” są odniesieniami do prawnego środka płatniczego na terytorium Polski.

Odniesienia do terminów zdefiniowanych

Definicje niektórych terminów użytych w Prospekcie, w tym terminów pisanych wielką literą (które mogą również być zdefiniowane w treści Prospektu) oraz niektórych terminów technicznych i innych terminów, znajdują się w rozdziale „Skróty i definicje”.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Spółki odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Zarządu Emitenta.

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do Obligacji emitowanych przez Echo Investment S.A. („**Spółka**”, „**Emitent**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach III Programu Emisji Obligacji do kwoty 400.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program Emisji**”).

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii będą zawarte w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji obligacji danej serii w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”) i powinny być czytane łącznie ze wszelkimi aneksami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Warunkach Emisji następujące terminy będą mieć znaczenie przypisane im poniżej:

„ Agent Dokumentacyjny ”	oznacza Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna – Oddział Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa, która będzie przechowywać, zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach, wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.
„ Agent Kalkulacyjny ”	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
„ Banki Referencyjne ”	banki wskazane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„ Całkowite Zadłużenie Netto Spółki ”	rzeczywista, tj. wynikająca z danych przedstawionych w najnowszym publicznie dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF, suma wartości określonych zobowiązań bilansowych: wartość wyemitowanych obligacji, długoterminowe kredyty i pożyczki, krótkoterminowe kredyty i pożyczki oraz zobowiązania handlowe wynikające z jakiegokolwiek tytułu pomniejszona o: a) gotówkę; b) ekwiwalenty pieniężne w zakresie, w jakim pozycje, o których mowa w punktach (a) – (b), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu.
„ Catalyst ”	rynek regulowany dla dłużnych papierów wartościowych prowadzony przez GPW.
„ Certyfikat Rezydencji ”	certyfikat rezydencji podatkowej, o którym mowa w art. 5a pkt 21 oraz art. 29 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 4a pkt 12 oraz art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.
„ Depozytariusz ”	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
„ Dłużne Papiery Wartościowe ”	obligacje, weksle lub inne dłużne papiery wartościowe o podobnym charakterze.
„ Dzień Emisji ”	dla Obligacji danej serii - dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych.
„ Dzień Ostatecznego Wykupu ”	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

„Dzień Płatności Odsetek”	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a także Dzień Przedterminowego Wykupu.
„Dzień Płatności”	Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	dzień, w którym Spółka dokonuje przedterminowego wykupu Obligacji, w ramach Opcji Przedterminowego Wykupu, zgodnie z Punktem 5.2.
„Dzień Roboczy”	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną.
„Dzień Ustalenia Uprawnionych”	dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji danej serii, tj. 5 (piąty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a także, w przypadku zdarzeń opisanych w Punkcie 11 (<i>Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie</i>) lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 9 (<i>Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu</i>) oraz Punktem 10 (<i>Brak Płatności</i>) niniejszych Warunków Emisji, gdy zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu – odpowiednio dzień otwarcia likwidacji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, chyba że – w każdym z powyższych przypadków – taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Uprawnionych zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.
„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”	3 (trzeci) Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego.
„Dzień Wykupu”	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu.
„EUR” lub „euro”	oznacza wspólną walutę Uczestniczących Krajów Członkowskich.
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„Kodeks Cywilny”	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 459, ze zm.).
„Kwota Płatności”	w zależności od kontekstu, Odsetki lub Kwota Wykupu.
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę przypadającą do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu, tj. Wartość Nominalną.
„Łączna Wartość Aktywów Spółki”	łączna wartość bilansowa aktywów Spółki, wskazana w najnowszym dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF.
„Marża”	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.
„MSSF”	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
„Obligacje”	obligacje danej serii emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, a „Obligacja” oznacza każdą z nich.
„Obligatariusz”	osoba będąca posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja, lub inna Osoba, jeżeli to wynika z właściwych przepisów prawa oraz osoba

	wskazana Depozytariuszowi jako uprawniona z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym.
„Odsetki”	kwota odsetek należna od Emitenta z tytułu Obligacji danej serii.
„Okres Odsetkowy”	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z Punktem 6.6.
„Opcja Przedterminowego Wykupu”	posiada znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 5.2.1 Podstawowych Warunków Emisji.
„Ostateczne Warunki Danej Serii”	ostateczne warunki w odniesieniu do danej serii Obligacji w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu.
„PLN”	złoty polski, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.
„Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego”	pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”	każde ze zdarzeń lub okoliczności opisanych w Punkcie 9.1 Podstawowych Warunków Emisji.
„Poświadczenie Zgodności”	dokument podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Spółki, zawierający wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki, wyliczanego i publikowanego zgodnie z zasadami wskazanymi w Punkcie 8.1 Podstawowych Warunków Emisji, wraz ze wskazaniem odpowiednich pozycji w sprawozdaniach finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano.
„Prawo Upadłościowe”	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 2344, ze zm.).
„Program Emisji”	Program Emisji Obligacji w trybie oferty publicznej, ustanowiony na podstawie Uchwał o Programie, w ramach którego emitowane są Obligacje.
„Prospekt”	prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertą publiczną Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, wraz z aneksami i komunikatami aktualizującymi.
„Rachunek Papierów Wartościowych”	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
„Rachunek Zbiorczy”	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.
„Regulacje Catalyt”	regulaminy i innego rodzaju regulacje obowiązujące na Catalyt.
„Regulacje KDPW”	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania KDPW.
„Spółka”	Echo Investment S.A.
„Stopa Bazowa”	dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym denominowanych w PLN, stopa procentowa WIBOR (<i>Warsaw Interbank Offer Rate</i>) dla kredytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, ustalana przez GPW Benchmark S.A. i publikowana przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, pochodząca z kwotowania na fixingu o godz. 11.00 (czasu warszawskiego) lub około tej godziny, publikowana w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową dla kredytów denominowanych w PLN, zaś dla Obligacji o oprocentowaniu

	zmiennym denominowanych w EUR, stopa procentowa EURIBOR dla kredytów o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, ustalana przez European Money Markets Institute i publikowana przez właściwą stronę serwisu Monitor Rates Services Reuters w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową dla kredytów denominowanych w EUR.
„Stopa Procentowa”	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z Punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji.
„Strona Internetowa Spółki”	strona internetowa o adresie www[.]echo[.]com[.]pl , zakładka Relacje Inwestorskie lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
„Uczestniczący Kraj Członkowski”	oznacza jakikolwiek kraj członkowski Unii Europejskiej, który przyjął euro jako swoją walutę zgodnie z prawem Unii Europejskiej dotyczącym Unii Gospodarczej i Walutowej.
„Ustawa o Obligacjach”	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 483).
„Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi”	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1768, ze zm.).
„Ustawa o Ofercie Publicznej”	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.).
„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych”	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 200, ze zm.).
„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych”	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 2343, ze zm.).
„Wartość Nominalna”	wartość nominalna jednej Obligacji danej serii wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„Warunki Emisji”	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii.
„Zabezpieczenie”	hipoteka, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, poręczenie, prawo zatrzymania, prawo z weksła lub inne obciążenie majątku bądź przychodów Spółki w celu zabezpieczenia Zadłużenia; ponadto definicja Zabezpieczenia obejmuje gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe udzielone na zabezpieczenie Zadłużenia.
„Zadłużenie”	zobowiązanie Spółki wobec instytucji finansowych finansujących Spółkę z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek, z tytułu leasingu i factoringu, jak również zobowiązania Spółki z tytułu: (i) Dłużnych Papierów Wartościowych bez względu na osobę wierzyciela oraz (ii) poręczeń i gwarancji.
„Zaświadczenie Depozytowe”	świadczenie depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, potwierdzające, że Obligacje nim objęte, posiadane przez danego Obligatariusza, nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności.

1.2. Numeracja

Odniesienia do Punktów stanowią odniesienia do punktów niniejszych Podstawowych Warunków Emisji, chyba, że z kontekstu wynika inaczej.

2. OPIS OBLIGACJI

2.1. Emitent

Emitentem Obligacji jest **Echo Investment S.A.** spółka prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025, z kapitałem zakładowym w wysokości 20.634.529,10 PLN, opłaconym w całości, posiadająca stronę internetową o adresie [www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl](http://www[.]echo[.]com[.]pl).

2.2. Podstawa prawna

Obligacje emitowane są na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, (iii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii, (iv) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych oraz uchwał Zarządu Spółki zatwierdzających Ostateczne Warunki Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji.

2.3. Agent Kalkulacyjny

Spółka planuje przed rozpoczęciem oferty zawrzeć z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę, na podstawie której powierzy jej pełnienie obowiązków Agenta Kalkulacyjnego w związku z emisją Obligacji.

2.4. Forma

Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje są emitowane w formie zdematerializowanej w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach i rejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

2.5. Serie

Obligacje emitowane są w seriach. Oznaczenie serii Obligacji, maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii oraz łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w ramach danej serii jest wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

2.6. Zapis

Zapis na Obligacje może nastąpić na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

2.7. Zabezpieczenie

Obligacje nie są zabezpieczone.

2.8. Status

Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

Wpływy z Oferty

2.9. Wpływy z oferty Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz dalszy rozwój Spółki. W szczególności Spółka może przeznaczyć je na nabywanie nieruchomości i realizację projektów zarówno bezpośrednio, jak i przez spółki z Grupy. Spółka nie planuje wykorzystania wpływów z oferty Obligacji na inne cele niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonym ryzykiem.

3. PRAWA Z OBLIGACJI

3.1. Powstanie praw

Prawa wynikające z Obligacji danej serii powstają z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych, prowadzonych przez podmioty będące uczestnikami KDPW zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW.

3.2. **Przydział**

Przydział Obligacji następuje na zasadach określonych w Prospekcie. Spółka może określić szczegółowe warunki przydziału w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

3.3. **Tytuł**

Prawa z Obligacji danej serii, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje albo, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona.

3.4. **Przeniesienie praw z Obligacji**

Z zastrzeżeniem art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń. Przeniesienie Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Regulacjami KDPW oraz Regulacjami Catalyst dotyczącymi przenoszenia praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych.

4. **PLATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI**

4.1. **Zobowiązanie do zapłaty**

Emitent zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz podmiotów będących w odpowiednich Dniach Ustalenia Uprawnionych Obligatariuszami płatności Kwot Płatności w odpowiednich Dniach Płatności, zgodnie z postanowieniami Punktu 5 (*Wykup Obligacji*), Punktu 9 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu*), Punktu 10 (*Brak Płatności*) oraz Punktu 11 (*Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie*) Warunków Emisji.

4.2. **Płatności z tytułu Obligacji**

Wszelkie płatności z tytułu Kwot Płatności dokonywane będą za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych oraz Rachunki Zbiorcze zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Uprawnionych, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.

4.3. **Miejsce spełnienia świadczenia z Obligacji**

Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

4.4. **Przesunięcie terminu płatności**

Jeżeli Dzień Płatności lub inny dzień, w którym zgodnie z Warunkami Emisji Spółka ma obowiązek dokonać płatności, przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność odpowiedniej Kwoty Płatności nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po tym dniu, a Obligatariuszom nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki za taki okres.

4.5. **Niewystarczające środki**

Jeżeli Spółka prześle KDPW środki w kwocie, która nie będzie wystarczająca do dokonania pełnej zapłaty Kwoty Płatności zgodnie z Warunkami Emisji, zostanie dokonana zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz Obligatariuszy częściowa zapłata Kwoty Płatności z kwoty udostępnionej przez Spółkę, w wysokości proporcjonalnej do liczby Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza. Kwota Płatności przypadająca na każdą Obligację będzie taka sama.

4.6. **Obowiązujące przepisy**

Świadczenia z tytułu Obligacji podlegają przepisom podatkowym, dewizowym i innym właściwym przepisom obowiązującym w miejscu płatności.

5. WYKUP OBLIGACJI

5.1. Wykup

Spółka dokona wykupu wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu poprzez zapłatę każdemu Obligatariuszowi Wartości Nominalnej każdej Obligacji posiadanej przez niego w Dniu Ustalenia Uprawnionych.

5.2. Przedterminowy wykup

5.2.1. Jeżeli przewidują to Ostateczne Warunki Danej Serii, Emitent jest uprawniony do dokonania począwszy od dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przedterminowego wykupu Obligacji danej serii („**Opcja Przedterminowego Wykupu**”).

5.2.2. Emitent może wykonać Opcję Przedterminowego Wykupu w odniesieniu do wszystkich Obligacji danej serii.

5.2.3. Opcję Przedterminowego Wykupu wykonuje się poprzez zawiadomienie Obligatariuszy w sposób określony w Punkcie 12.1 Warunków Emisji. Zawiadomienie powinno wskazywać co najmniej dzień, w którym Obligacje będą podlegać przedterminowemu wykupowi, przypadający nie wcześniej niż 14 (czternaście) Dni Roboczych po dniu wysłania lub opublikowania (w zależności od przypadku) przez Emitenta zawiadomienia o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu („**Dzień Przedterminowego Wykupu**”).

5.2.4. W Dniu Przedterminowego Wykupu Emitent dokona wykupu wszystkich Obligacji danej serii poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty obliczonej jako suma wartości nominalnej Obligacji i Odsetek przypadających do zapłaty w okresie od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Przedterminowego Wykupu do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), w stosunku do każdej Obligacji oraz dodatkowej premii, jeżeli taką premię przewidują Ostateczne Warunki Danej Serii.

5.3. Forma wykupu

Wykup Obligacji następuje za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, Regulacjami Catalyst, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami.

5.4. Umorzenie

Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone. Umorzenie następuje za pośrednictwem KDPW i właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami.

6. ODSETKI

6.1. Płatność Odsetek

Spółka zapłaci Odsetki od wszystkich Obligacji danej serii w każdym Dniu Płatności Odsetek. Zapłata Odsetek następuje za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Odsetki zostaną wypłacone w walucie odpowiadającej walucie Wartości Nominalnej danej serii.

6.2. Oprocentowanie

Obligacje są oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

6.3. Stopa Procentowa

Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa podana jest w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii i (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.

6.4. Naliczanie Odsetek

Odsetki dla Obligacji danej serii są naliczane od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

6.5. **Dzień Płatności Odsetek**

Odsetki płatne są w każdym Dniu Płatności Odsetek. Dni Płatności Odsetek dla Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

6.6. **Okresy Odsetkowe**

Odsetki obliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Okres Odsetkowy dla danej serii Obligacji oznacza okres od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia).

6.7. **Oprocentowanie po Dniu Wykupu**

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Spółka opóźnia się z zapłatą Wartości Nominalnej Obligacji. W takim przypadku Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

6.8. **Oprocentowanie za niepełne Okresy Odsetkowe**

W przypadku, gdy Odsetki naliczane mają być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będą one obliczane w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od Dnia Płatności Odsetek albo Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).

6.9. **Obliczenie Odsetek**

Odsetki należne od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego zostaną obliczone zgodnie z następującym wzorem:

$$O = SP * WN * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O oznacza Odsetki od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego,

SP oznacza Stopę Procentową,

WN oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

LD oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym (lub rzeczywista liczbę dni, o której mowa w Punkcie 6.8).

Wysokość Odsetek jest zaokrąglana do najbliższego, w zależności od przypadku, grosza lub centa (przy czym wartość równa i większa od pół grosza lub odpowiednio, centa, będzie zaokrąglone w górę). Odsetki będą obliczane przez Agenta Kalkulacyjnego.

6.10. **Ustalenie Stopy Bazowej**

W przypadku, gdy Stopa Bazowa w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej nie będzie dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się bez zbędnej zwłoki w tym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej do Banków Referencyjnych o podanie stopy procentowej dla kredytów w PLN lub w EUR (w zależności od przypadku) na okres o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym bankom działającym na polskim rynku międzybankowym. W takim przypadku Stopą Bazową mającą zastosowanie dla obliczenia Odsetek płatnych w danym Dniu Płatności Odsetek będzie średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne, obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego, pod warunkiem, że co najmniej dwa Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym - jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla danego Okresu Odsetkowego nie może być określona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w bezpośrednio poprzedzającym Okresie Odsetkowym.

6.11. **Zawiadomienie o Odsetkach**

Informacje o kwocie Odsetek na kolejny Okres Odsetkowy będą przekazywane przez Spółkę zgodnie z Regulacjami KDPW lub Regulacjami GPW.

7. PODATKI

7.1. Potrącenia

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez lub w imieniu Spółki z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych („**Podatki**”) nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczpospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania Podatku wymagane jest przepisami prawa.

7.2. Obowiązek Obligatariusza

Obligatariusz przekaże Depozytariuszowi wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatków, w zakresie i terminie wymaganym przez przepisy prawa, regulacje danego Depozytariusza i Regulacje KDPW. Depozytariusz i Spółka mogą żądać od Obligatariusza informacji i dokumentów, dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, wymaganych przez odpowiednie przepisy prawa, w tym m. in. Certyfikaty Rezydencji.

7.3. Pobór podatku i brak ubruttowienia

W przypadku, gdy Obligatariusz nie doręczy w odpowiednim terminie informacji lub dokumentów dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, niezbędnych dla zastosowania obniżonej lub zerowej stawki podatkowej, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości, a Spółka nie będzie zobowiązana do dokonania żadnej dodatkowej płatności na pokrycie pobranego lub odliczonego podatku.

8. ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI

8.1. Sprawozdania finansowe i Poświadczenie Zgodności

Spółka do Dnia Wykupu zobowiązana jest udostępniać Obligatariuszom:

- (a) swoje roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, przy czym powyższe sprawozdania wraz z opinią biegłego rewidenta udostępniane będą nie później niż w ciągu 6 (sześciu) miesięcy od końca danego roku kalendarzowego;
- (b) Poświadczenia Zgodności obliczane będą przez Spółkę:
 - (i) **według stanu na dzień 31 grudnia każdego roku** na bazie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za IV kwartał danego roku obrotowego, a następnie, w zbadanych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za okres 12 (dwunastu) miesięcy rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 31 grudnia tego roku, oraz
 - (ii) **według stanu na dzień 30 czerwca każdego roku** na bazie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za okres 6 (sześciu) miesięcy rozpoczynający się 1 stycznia danego roku obrotowego i kończący się w dniu 30 czerwca tego roku obrotowego, objętych przeglądem biegłego rewidenta Spółki.
 - (iii) Spółka będzie przekazywała Poświadczenia Zgodności na koniec każdego półrocza nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od opublikowania właściwego sprawozdania finansowego Spółki, z zastrzeżeniem zdania następnego. W przypadku sporządzania Poświadczenia Zgodności według stanu na dzień 31 grudnia danego roku Spółka przekaże Poświadczenie Zgodności w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za IV kwartał danego roku obrotowego, a w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za ten rok obrotowy, Spółka zaktualizuje Poświadczenie Zgodności według stanu na dzień 31 grudnia w oparciu o dane zawarte w tym zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- (c) Dokumenty, o których mowa Punkcie 8.1(a) i 8.1(b), dostępne będą w siedzibie Spółki oraz będą publikowane na Stronie Internetowej Spółki. Ponadto wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów, które Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, będą przekazywane przez Emitenta

Agentowi Dokumentacyjnemu. Agent Dokumentacyjny będzie przechowywać je do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

8.2. Wskaźnik finansowy

Spółka zobowiązuje się zapewnić, że tak długo, jak jakkolwiek Kwota Płatności pozostanie do zapłacenia z tytułu Obligacji lub jakiegokolwiek zobowiązanie wynikające z Obligacji jest niespełnione przez Spółkę, wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki nie będzie wyższa lub równa 70% (siedemdziesiąt procent).

9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

9.1. Podstawy Wcześniejszego Wykupu

W przypadku wystąpienia któregokolwiek z następujących zdarzeń (każdy z nich dalej zwany „Podstawą Wcześniejszego Wykupu”):

- 9.1.1. Dokonanie zajęcia: Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Spółki na kwotę przekraczającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), a wierzytelność będąca przedmiotem sporu skutkującego wyżej opisanymi czynnościami nie zostanie spłacona przez Spółkę w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych.
- 9.1.2. Ustanowienie Zabezpieczenia Zadłużenia: Spółka ustanowi, zezwoli na ustanowienie lub zostaną ustanowione Zabezpieczenia Zadłużenia, jak również jakichkolwiek zobowiązań wobec podmiotów z grupy kapitałowej Spółki.
- 9.1.3. Wymagalność Zadłużenia: Jakiegokolwiek Zadłużenie Spółki na kwotę przewyższającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych) (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób) lub (ii) wystąpi przypadek naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób), skutek którego wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie Spółki stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności.
- 9.1.4. Niezgodność z prawem: Przepisy powszechnie obowiązującego prawa mające zastosowanie do Spółki albo decyzje organów administracji publicznej spowodują, że emisja Obligacji, wywiązanie się Spółki z obowiązku zapłaty jakiegokolwiek Kwoty Płatności lub wykonanie przez Spółkę innych zobowiązań wynikających z Warunków Emisji będzie niezgodne z prawem.
- 9.1.5. Niewykonanie innych zobowiązań: W przypadku, gdy Spółka nie wypełni lub nie wykonuje w terminie jakiegokolwiek innego (niż wskazane w Punkcie 5.1 lub 6.1 powyżej) istotnego zobowiązania wynikającego z Obligacji, i stan ten trwa co najmniej pięć (5) Dni Roboczych od daty otrzymania przez Spółkę pisemnego zawiadomienia od któregokolwiek z Obligatariuszy o takim zdarzeniu wzywającego Spółkę do wykonania takiego zobowiązania.
- 9.1.6. Orzeczenia: Na mocy jednego lub większej liczby prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych Spółka zostanie zobowiązana do zapłaty kwoty przewyższającej łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), jeśli wierzytelność będąca przedmiotem takiego orzeczenia bądź decyzji nie zostanie spłacona przez Spółkę w wyznaczonym terminie bądź w ciągu pięciu (5) Dni Roboczych licząc od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne bądź decyzja ostateczna, jeśli terminu zapłaty nie wyznaczono.
- 9.1.7. Niewypłacalność: Wystąpi zdarzenie faktyczne lub prawne, stwarzające możliwość postawienia Spółki w stan upadłości, likwidacji lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności:
 - (i) Spółka ulegnie przymusowej lub dobrowolnej likwidacji lub
 - (ii) Spółka nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań i:
 - (1) trwa to ponad 3 miesiące lub
 - (2) ma to charakter trwały,

- (iii) zobowiązania Spółki przekroczą wartość jej majątku przez okres przekraczający 24 miesiące,
 - (iv) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu,
 - (v) Spółka uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub rozpocznie negocjacje z powodu trudności finansowych z jednym lub wieloma wierzycielami z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego długu;
- 9.1.8. Rozwiązanie: wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Spółki albo podjęta zostanie uchwała walnego zgromadzenia Spółki o rozwiązaniu spółki lub podjęta zostanie decyzja o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę.
- 9.1.9. Zaprzestanie prowadzenia działalności: Spółka zaprzestała prowadzenia w całości lub w części swojej podstawowej działalności gospodarczej lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.
- 9.1.10. Naruszenie wskaźnika finansowego: Spółka naruszyła zobowiązanie do utrzymania Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki na poziomie wskazanym w Punkcie 8.2 Podstawowych Warunków Emisji.
- 9.1.11. Brak notowania akcji: Akcje Spółki przestaną być notowane na rynku regulowanym w Polsce.
- 9.1.12. Brak notowania Obligacji: Obligacje danej serii nie zostaną wprowadzone do Obrotu na Catalist w terminie 90 Dni Roboczych od Dnia Emisji lub po ich wprowadzeniu do obrotu na Catalist Obligacje danej serii przestaną być notowane.
- 9.1.13. Brak przekazania Poświadczenia Zgodności: Spółka nie przekazała Poświadczenia Zgodności zgodnie z Punktem 8.1 Podstawowych Warunków Emisji i opóźnienie takie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności trwało dłużej niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

– oraz po upływie okresu naprawczego przewidzianego dla danego zdarzenia, jeżeli jest przewidziany, każdy Obligatariusz, jedynie w okresie, w którym dane zdarzenie trwa, będzie uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.

9.2. **Żądanie wykupu**

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 9.1 Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu uprawniającą go do żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić Zaświadczenie Depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji, w stosunku do których składa żądanie wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 14 dni od dnia złożenia takiego żądania i w związku z tym Kwota Wykupu takich Obligacji powiększona o Odsetki od takich Obligacji narosłych do dnia wcześniejszego wykupu winna być zapłacona bez dodatkowych działań lub formalności. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

10. **BRAK PŁATNOŚCI**

- 10.1. W przypadku zwłoki Emitenta z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych z Obligacji lub niezawinionego opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, każdy Obligatariusz będzie uprawniony do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych przez niego Obligacji.
- 10.2. W celu dokonania natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 10.1 Obligatariusz złoży Emitentowi (z kopia do Depozytariusza prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym takie Obligacje są zapisane) pisemne żądanie wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego złożenia powyższego żądania Obligatariusz wraz z żądaniem zobowiązany jest przedstawić Zaświadczenie Depozytowe dotyczące posiadanych przez niego Obligacji w stosunku do których składa żądanie

wcześniejszego wykupu (z terminem ważności do dnia wcześniejszego wykupu włącznie). Skuteczne doręczenie żądania natychmiastowego wykupu powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 5 Dni Roboczych lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

11. LIKWIDACJA, PODZIAŁ, POŁĄCZENIE I PRZEKSZTAŁCENIE

- 11.1. W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne niezwłocznie w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulaminem KDPW. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, do dnia otwarcia likwidacji (z wyłączeniem tego dnia).
- 11.2. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszom Kwotę Wykupu powiększoną o Odsetki od Obligacji narosłe do dnia połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej (z wyłączeniem tego dnia), w najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z regulaminem KDPW.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1. Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Spółkę do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez przekazanie ich do publicznej wiadomości na Stronie Internetowej Spółki, a także w formie raportu bieżącego opublikowanego przez Spółkę, jeżeli będzie to wymagane przez przepisy prawa.
- 12.2. Jeżeli zawiadomienie zostanie opublikowane przez Emitenta po godz. 17.00 w Dniu Roboczym lub w dniu niebędącym Dniem Roboczym, będzie ono wywoływać skutek w stosunku do Obligatariuszy w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie opublikowane.
- 12.3. Wszelkie zawiadomienia od Obligatariuszy do Emitenta będą uznane za skuteczne, o ile zostaną wysłane listem poleconym lub przesyłką kurierską i doręczone na adres wskazany w Punkcie 12.4 niniejszych Warunków Emisji albo inne adresy przekazane Obligatariuszom w formie pisemnej.
- 12.4. Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do Spółki będą przekazywane na adres Spółki wskazany poniżej lub inny adres Spółki, o którym Spółka zawiadomi Obligatariuszy za pośrednictwem Strony Internetowej Spółki:

Echo Investment S.A.

Al. Solidarności 36

25-323 Kielce

do wiadomości: Dyrektor Działu Finansowania

13. AGENT KALKULACYJNY

13.1. Obowiązek powołania Agent

Spółka zapewni, że przez cały czas do chwili wykupu Obligacji będzie powołany Agent Kalkulacyjny.

13.2. Odpowiedzialność Agent

W sprawach dotyczących Obligacji Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Spółki i nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek płatności z tytułu Obligacji, ani za żadne inne zobowiązania Spółki wynikające z Obligacji lub oświadczenia Spółki złożone w związku z emisją Obligacji. Agent Kalkulacyjny nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Spółki.

13.3. Ograniczenie odpowiedzialności

Agent Kalkulacyjny nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Spółkę, Obligatariusza lub inną osobę na skutek określenia przez Agent Kalkulacyjnego Stopy Bazowej zgodnie

z kwotowaniami lub informacjami ze źródeł określonych w Warunkach Emisji lub zgodnie z kwotowaniem Banków Referencyjnych, które następnie okazało się nieprawidłowe, chyba że Agent Kalkulacyjny działał umyślnie lub z rażącym niedbalstwem. Agent Kalkulacyjny nie jest zobowiązany do weryfikacji stóp procentowych przekazanych Agentowi Kalkulacyjnemu przez Banki Referencyjne zgodnie z Warunkami Emisji.

13.4. **Inne usługi**

Agent Kalkulacyjny w ramach prowadzonej działalności współpracuje ze Spółką w zakresie różnych usług i posiada informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Spółki oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie jest uprawniony do ich udostępniania Obligatariuszom chyba że Spółka wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta ds. Kalkulacyjnego. Wykonywanie przez Agenta Kalkulacyjnego określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi Kalkulacyjnemu oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym, a także grupie kapitałowej, do której należy, świadczenia Spółce innych usług, doradzania Spółce lub współpracy ze Spółką w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

14. **PRAWO WŁAŚCIWE**

- 14.1. Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.
- 14.2. Wszelkie spory związane z Obligacjami rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Spółki.

WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych pochodzą z i powinny być analizowane łącznie ze Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2017 r.	2016 r. (dane przekształcone)	2016 r.
	(zbadane)		
	(tys. PLN)		
Przychody.....	621.862	480.075	480.075
Koszt własny sprzedaży.....	(472.435)	263.308	(255.903)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	149.427	216.767	224.172
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	233.497	555.214	560.071
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(34.822)	(14.140)	
Koszty sprzedaży.....	(27.973)	(31.611)	(53.586)
Koszty ogólnego zarządu.....	(85.880)	(90.156)	(101.539)
Pozostałe przychody operacyjne.....	87.516	21.340	21.340
Pozostałe koszty operacyjne	(46.980)	(45.761)	(45.761)
Zysk operacyjny.....	274.785	611.653	604.697
Przychody finansowe.....	144.641	47.721	47.721
Koszty finansowe	(100.549)	(412.394)	(412.394)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych.....	4.025	(96)	(96)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych.....	(6.869)	(98.016)	(98.016)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	47.322	47.722	47.722
Zysk (strata) brutto	363.355	196.590	189.634
Podatek dochodowy.....	(51.191)	196.748	198.070
- część bieżąca	(16.443)	(20.565)	(20.565)
- część odroczone	(34.748)	217.313	218.635
Zysk (strata) netto, w tym:.....	312.164	393.338	387.704
Zysk(strata) udziałowców niekontrolujących	(7)	(7)	(7)
<u>Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</u>	<u>312.171</u>	<u>393.345</u>	<u>387.711</u>

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2017 r.	2016 r. (dane przekształcone)	2016 r.
	(zbadane)		
	(tys. PLN)		
Zysk (strata) netto	312.164	393.338	387.704
Inne całkowite dochody:			
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(2.294)	2.620	2.620
-kapitał z aktualizacji wyceny	(49.676)	-	-
Inne całkowite dochody netto	(51.970)	2.620	2.620
Całkowity dochód za okres, w tym:.....	260.194	395.958	390.324
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	260.201	395.965	390.331
<u>Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących.....</u>	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Stan na dzień 31 grudnia		
	2017 r.	2016 r.	
		(dane przekształcone)	
	(zbadane)		
(tys. PLN)			
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne.....	242	295	295
Rzeczowe aktywa trwałe	11.162	8.672	8.672
Nieruchomości inwestycyjne.....	6.117	248.037	248.037
Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	1.281.230	539.797	536.692
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności.....	215.891	564.363	564.363
Długoterminowe aktywa finansowe.....	86.560	78.692	78.692
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	64.714	91.810	93.131
	1.665.916	1.531.666	1.529.882
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	119.985	198.166	198.166
Aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży	243.273	-	-
Aktywa obrotowe			
Zapasy	682.436	660.251	656.401
Należności z tytułu podatku dochodowego.....	3.426	736	736
Należności z tytułu pozostałych podatków	58.192	20.403	20.403
Należności handlowe i pozostałe	292.406	270.443	270.443
Krótkoterminowe aktywa finansowe	80.247	24.544	24.544
Pochodne instrumenty finansowe	2.410	154	154
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	54.766	27.070	27.070
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	676.334	636.359	636.359
	1.850.217	1.639.960	1.636.110
Aktywa obrotowe i aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży razem:.....	2.213.475	1.838.126	1.834.276
AKTYWA RAZEM.....	3.879.391	3.369.792	3.364.158
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny	1.587.643	1.533.794	1.528.160
Zobowiązania długoterminowe.....	1.042.903	770.351	770.351
Zobowiązania krótkoterminowe	972.661	863.910	863.910
Rezerwy.....	276.184	185.396	185.396
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży.....	-	16.341	16.341
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	3.879.391	3.369.792	3.364.158

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Rok zakończony 31 grudnia		
	2017 r.	2016 r.	
		(dane przekształcone)	
	(zbadane)		
(tys. PLN)			
Zysk/ (strata) brutto	363.355	196.590	189.634
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(276.124)	142.805	139.700
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej.....	(46.243)	2.374.278	2.377.383
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	362.342	(2.701.738)	(2.701.738)
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	39.975	(184.947)	(184.947)

	Rok zakończony 31 grudnia		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	636.359	821.305	821.305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....	676.334	636.359	636.359

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa

Zarząd ocenia wyniki Grupy za pomocą kluczowych wskaźników zyskowności, zadłużenia i płynności finansowej, które nie pochodzą ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych, a zostały jedynie obliczone na podstawie informacji finansowych znajdujących się w Skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych. Przedstawione w niniejszym punkcie wskaźniki stanowią Alternatywne Pomiary Wyników ((APM) (*alternative performance measures*)) w rozumieniu Wytycznych ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Alternatywne Pomiary Wyników nie są miernikiem wyników finansowych zgodnie z MSSF UE ani nie powinny być traktowane jako mierniki wyników finansowych lub przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, jak również uważane za alternatywę dla zysku. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w tym spółki prowadzące działalność w tym samym sektorze co Grupa. Przedmiotowe informacje finansowe powinny być analizowane wyłącznie jako dodatkowe, nie zaś zastępujące informacje finansowe sporządzone zgodnie z MSSF UE. Alternatywnym Pomiarom Wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż pomiarom bezpośrednio wynikającym ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych. Dane te powinny być rozpatrywane łącznie ze Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi.

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe Alternatywne Pomiary Wyników, w zakresie wskaźników rentowności, wykorzystywane przez Zarząd w analizie działalności Grupy za wskazane okresy.

Wskaźniki rentowności	Rok zakończony 31 grudnia		
	2016 r.		
	2017 r.	<i>(dane przekształcone)</i>	2016 r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego.....	44%	127%	126%
Wskaźnik marży zysku netto	50%	82%	81%
Rentowność aktywów (ROA).....	8%	12%	12%
Rentowność kapitałów własnych (ROE).....	20%	26%	25%

Źródło: Spółka

W tabeli poniżej przedstawiono podstawowy Alternatywny Pomiar Wyników, w zakresie wskaźników zadłużenia, wykorzystywany przez Zarząd w analizie działalności Grupy za wskazane okresy.

Wskaźniki zadłużenia	Rok zakończony 31 grudnia		
	2016 r.		
	2017 r.	<i>(dane przekształcone)</i>	2016 r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi.....	41%	46%	45%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	78%	89%	100%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia.....	52%	49%	49%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.....	127%	108%	108%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki.	27%	15%	15%

Źródło: Spółka

W tabeli poniżej przedstawiono definicje Alternatywnych Pomiarów Wyników oraz uzasadnienie ich zastosowania.

Nazwa Alternatywnego Pomiaru Wyników	Definicja	Uzasadnienie zastosowania danego Alternatywnego Pomiaru Wyników
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	kapitał własny na koniec danego okresu / aktywa ogółem na koniec danego okresu	Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi określa udział kapitałów własnych w ogólnych aktywach Grupy.
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	kapitał własny na koniec danego okresu / aktywa trwale na koniec danego okresu (bez aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży).	Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi określa udział kapitałów własnych w aktywach trwałych Grupy.

Nazwa Alternatywnego Pomiaru Wyników	Definicja	Uzasadnienie zastosowania danego Alternatywnego Pomiaru Wyników
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania ogółem na koniec danego okresu / aktywa ogółem na koniec danego okresu	Wskaźnik ogólnego zadłużenia określa udział zobowiązań finansowych netto w ogólnych aktywach Grupy.
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem na koniec danego okresu / kapitał własny na koniec danego okresu	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego określa udział zobowiązań finansowych netto w kapitale własnym Grupy.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	zysk (strata) operacyjna za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / przychody operacyjne za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli	Wskaźnik marży zysku operacyjnego określa udział zysku operacyjnego w przychodach operacyjnych Grupy.
Wskaźnik marży zysku netto	zysk (strata) netto za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / przychody operacyjne za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli	Wskaźnik marży zysku netto określa udział zysku netto w przychodach operacyjnych Grupy.
Rentowności aktywów (ROA)	zysk (strata) netto za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / aktywa ogółem na koniec danego okresu	Wskaźnik rentowności aktywów (ROA) wskazuje, jaki jest stosunek wypracowanego wyniku netto do wszystkich aktywów Grupy.
Rentowności kapitałów własnych (ROE)	zysk (strata) netto za okres ostatnich 12 miesięcy zakończony w dniu wskazanym w tabeli / kapitał własny na koniec danego okresu	Wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) mierzy rentowność kapitału Grupy wniesionego do spółki przez akcjonariuszy.
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów	<p>Całkowite Zadłużenie Netto Spółki na koniec danego okresu / aktywa ogółem na koniec danego okresu, gdzie:</p> <p>Całkowite Zadłużenie Netto Spółki na koniec danego okresu stanowi sumę wartości określonych zobowiązań bilansowych na koniec danego okresu: wartość wyemitowanych obligacji, długoterminowe kredyty i pożyczki, krótkoterminowe kredyty i pożyczki oraz zobowiązania handlowe wynikające z jakiegokolwiek tytułu, pomniejszoną o wartości określonych aktywów na koniec danego okresu:</p> <p>a) gotówkę;</p> <p>b) ekwiwalenty pieniężne</p> <p>w zakresie, w jakim pozycje, o których mowa w punktach (a) – (b), nie są w żaden sposób ograniczone co do dysponowania przez jakikolwiek podmiot bądź obciążone na czyjkolwiek rzecz, osoby lub podmiotu.</p>	Wskaźnik wskazuje całkowite zadłużenie netto Grupy do łącznej wartości aktywów Grupy.

W ocenie Emitenta inne dane finansowe lub wskaźniki finansowe prezentowane w Prospekcie nie stanowią Alternatywnych Pomiarów Wyników.

Od czasu opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. zbadanego przez biegłego rewidenta nie doszło do znaczących zmian w sytuacji finansowej lub pozycji handlowej Emitenta i Grupy, a także nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta i Grupy.

OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Podsumowanie działalności

Spółka jest jedną z największych pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów, spółek deweloperskich działających w Polsce. Podstawową działalnością Spółki jest działalność deweloperska, w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Zgodnie ze strategią rentownego wzrostu, Spółka zamierza należeć do czołówki deweloperów w Polsce w każdym z tych sektorów.

Podstawową działalnością Grupy jest działalność deweloperska. Grupa realizuje projekty w sektorze biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Grupa działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Od początku swojej działalności zrealizowała blisko 140 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) sięgającej 1,4 mln mkw. Na Datę Prospektu Grupa realizuje 28 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) około 367,1 tys. mkw. W przygotowaniu Grupa posiada ponad 28 projektów o powierzchni około 473,2 tys. mkw., a dodatkowo w zasobach posiadanych gruntów znajdują się działki o łącznej powierzchni około 1,4 mln mkw. W 2018 roku Grupa zamierza rozpocząć realizację inwestycji w sektorze mieszkaniowym i biurowym o łącznej powierzchni użytkowej około 221,4 tys. mkw.

Akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od dnia 5 marca 1996 r.

Grupa do 2016 roku działała w formule dewelopersko-inwestycyjnej, która generowała zyski zarówno z budowania nieruchomości, jak i utrzymywania dużego własnego portfela nieruchomości, który generował przychody z czynszów. W 2016 roku Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą przygotował nowe kierunki strategiczne, zwane „strategią rentownego wzrostu”. Zgodnie z nimi, Spółka zamierza szybciej obracać kapitałem, a w związku z tym zamierza wypracowywać wyższe stopy zwrotu dla akcjonariuszy.

Strategia

Filary działalności

Działalność Spółki opiera się na następujących filarach:

(i) Polska

Polska, zdaniem Spółki, to najsilniejszy kraj oraz rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Spółka, jako podmiot działający w Polsce od ponad dwóch dekad, zna jego potencjał, realia i zasady funkcjonowania. Spółka skupi swoją działalność na realizowaniu projektów w siedmiu najważniejszych miastach i ośrodkach, które są jednocześnie najbardziej atrakcyjnymi i płynnymi rynkami nieruchomości: Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Katowice, Kraków i Łódź.

(ii) Osiągnięcie pozycji lidera

Spółka jest aktywna w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Zgodnie ze strategią rentownego wzrostu, Spółka zamierza należeć do czołówki deweloperów w Polsce w każdym z tych sektorów. Zdaniem Spółki przyniesie to optymalne wykorzystanie zasobów oraz zapewni odpowiednio dużą skalę działalności.

(iii) Działalność deweloperska

Spółka nie będzie właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji komercyjnych, a przychody z czynszów będą stanowiły niewielką część jej przychodów ogółem. Przyjęty model biznesowy zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), budowa, wynajem i sprzedaż gotowych projektów w maksymalnie krótkim czasie.

(iv) Wyplata dywidendy

Spółka zamierza dzielić się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnie wypłacanych dywidend. Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Spółka chce dawać akcjonariuszom zwrot zainwestowanego kapitału w postaci wzrostu wartości akcji, ale i wypłacanych regularnie dywidend. Założenia przyjętej polityki dywidendowej:

- z zysku za 2017 r. Zarząd zarekomenduje wypłatę 0,5 PLN na jedną akcję.

- z zysku za 2018 r. i kolejne lata Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej.

Przy rekomendacji wypłaty dywidendy, Zarząd będzie brał pod uwagę aktualną i przewidywalną kondycję finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz strategię rozwoju, a w szczególności:

- bezpieczny i najbardziej efektywny poziom zarządzania zadłużeniem i płynnością w Grupie;
- plany inwestycyjne wynikające ze strategii rozwoju - w szczególności zakupy gruntów.

(v) Współpraca z głównym akcjonariuszem

Strategia Grupy zakłada współpracę z głównym akcjonariuszem na zasadach rynkowych. Podmioty skupione wokół grupy kapitałowej PIMCO-Oaktree-Griffin mogą zlecać Spółce usługi deweloperskie, konsultingowe i inne. Mogą być również współinwestorami w projektach deweloperskich czy też potencjalnymi kupującymi nowo wybudowane inwestycje handlowe, biurowe lub mieszkaniowe. Działalność deweloperska Spółki jest w tej grupie komplementarna wobec działalności innych podmiotów.

(vi) Duże projekty

Ambicją Spółki jest realizowanie dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Spółka zamierza tworzyć miejsce funkcjonowania dla mieszkańców aglomeracji – wygodne do pracy, mieszkania, rozrywki i zaspokajania wszystkich potrzeb. Realizowane projekty mają promować miejski styl życia i przyciągać ludzi przez cały dzień. Konieczność znacznego zaangażowania kapitałowego w takie projekty ogranicza liczbę potencjalnych konkurentów Spółki w tej dziedzinie. Z drugiej strony, możliwość kształtowania dużych powierzchni miejskich ułatwia dostosowanie się do potrzeb rynku i skraca czas realizacji takich projektów przez Spółkę.

Model biznesowy

Grupa jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku.

Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub - w większości przypadków - poprzez spółki zależne Grupy. Realizacja projektów deweloperskich przez spółki zależne znacząco ułatwia organizację procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy.

Model biznesowy Grupy ilustruje poniższy schemat:



Podstawowa działalność Grupy dzieli się na następujące segmenty:

- budowa, wynajem i sprzedaż biurowców,
- budowa wynajem i sprzedaż centrów handlowych,
- budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- świadczenie usług (przede wszystkim generalnego wykonawstwa lub inwestora zastępczego).

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2017 r. skonsolidowane przychody operacyjne Grupy wyniosły 621,9 mln zł, a zysk brutto 363,3 mln zł w porównaniu, z odpowiednio, 480 mln zł i 196,6 mln zł (dane po przekształceniu) w 2016 roku.

Grupa posiada nieruchomości na terenie Polski i Węgier. Na Datę Prospektu zdecydowana większość przychodów Grupy generowana jest z działalności prowadzonej w Polsce.

Historia

Spółka została utworzona w 1992 roku pod firmą Echo Press sp. z o.o., a następnie w dniu 30 czerwca 1994 r., została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą: Echo Press S.A. Kolejna zmiana firmy Spółki z „Echo Press S.A.” na „Echo Investment S.A.” nastąpiła w dniu 27 czerwca 1996 r. Od dnia 5 marca 1996 r. wszystkie akcje Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Od 1996 roku Spółka koncentruje się na prowadzeniu działalności deweloperskiej, realizowanej w ramach modelu biznesowego opierającego się na powiększaniu Grupy i tworzeniu podmiotów zależnych nabywających nowe nieruchomości w ramach poszczególnych projektów.

Początkowo działalność Grupy koncentrowała się na realizacji projektów mieszkaniowych i hotelowych. Od 1997 roku Grupa rozszerzała zakres działalności o budynki biurowe, a następnie centra handlowe. W tym samym roku, Grupa otworzyła biuro sprzedaży w Warszawie. W 1999 roku uruchomiony został program budowy centrów handlowych Grupy. W 2001 roku Grupa otworzyła nowe biura sprzedaży w Szczecinie i w Warszawie. Ruszyła budowa Galerii Echo w Kielcach i Centrum Galaxy w Szczecinie, a do użytku oddany został pierwszy biurowiec klasy A – Centrum Biznesu w Łodzi.

W 2002 roku realizowano i rozwijano program budowy regionalnych centrów handlowych i kompleksów handlowych Grupy. Spółka zawarła wiele znaczących umów, w tym, m.in. umowę na realizację siedziby Polskiego Komitetu Olimpijskiego w Warszawie. W 2003 roku nastąpiło, m.in. otwarcie Centrum Galaxy w Szczecinie. W 2004 roku ukończony został zespół hoteli Kyriad–Campanille–Premiere Classe w Warszawie dla międzynarodowej sieci Envergure Groupe oraz Centrum Olimpijskie w Warszawie. W 2005 roku Grupa sprzedała siedem centrów handlowych (w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu) oraz oddała do użytku trzy apartamentowce (Cztery Pory Roku i Dom Pod Pegazem w Krakowie oraz Mondrian House w Warszawie). W 2006 roku nabyła prawa do nieruchomości na Węgrzech, a w roku 2008 i 2009 zakupiła działki w Rumunii i na Ukrainie. W 2006 roku Grupa oddała do użytkowania centrum handlowe Pasaż Świętokrzyski w Kielcach, nabyła nowe grunty oraz rozpoczęła budowę nowej siedziby w Kielcach. Oddała również do użytkowania hotele Qubus w Krakowie i Kielcach. W 2007 roku otwarte zostało centrum handlowe Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu. Grupa zakupiła nowe grunty i sprzedała grupie inwestycyjnej Catalyst Capital Centrum Rozrywki w Łodzi, biurowiec CBiF i centrum Pasaż Świętokrzyski w Kielcach. W 2010 roku Grupa powiększyła zasoby posiadanych gruntów o działki w Warszawie i we Wrocławiu. Nastąpiła również sprzedaż biurowców Avatar w Krakowie i Athina Park w Warszawie.

W 2011 roku Spółka zmieniła logo, które zaczęło być stosowane od dnia 1 września 2011 r. Grupa zakończyła realizację i sprzedaż wielu projektów mieszkaniowych. W sierpniu 2011 roku została otwarta rozbudowana Galeria Echo w Kielcach. Grupa nabyła również od grupy Orbis działki wraz z budynkami zamkniętych hoteli Cracovia i Neptun w Szczecinie. Sfinalizowana została również umowa zakupu gruntu i budynku dawnego hotelu Mercury w Warszawie przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej. Spółka sprzedała warszawski biurowiec Park Postępu oraz centra handlowe w Pabianicach i Bełchatowie. W 2012 roku, Grupa zakończyła realizację I etapu biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu. Otwarte zostały centrum wyprzedażowe Outlet Park w Szczecinie oraz Galeria Olimpia w Bełchatowie. Ponadto Grupa zakończyła realizację kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

W 2013 roku Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży Centrów Handlowych Echo w Tarnowie, Radomiu i Piotrkowie Trybunalskim oraz budynku biurowego stanowiącego I etap projektu Aquarius Business House we Wrocławiu. Środki pozyskane ze sprzedaży zostały zainwestowane w powiększenie zasobów posiadanych gruntów. Grupa rozpoczęła realizację kilku projektów biurowych, w tym Tryton Business House w Gdańsku, West Gate we Wrocławiu, II etapu Parku Rozwoju w Warszawie oraz biurowca Q22 w centrum Warszawy. W tym samym roku Grupa zawarła blisko 400 umów sprzedaży mieszkań. Otwarte zostały Galeria Veneda

w Łomży oraz II etap inwestycji Aquarius Business House, natomiast do użytku został oddany hotel Novotel Łódź Centrum.

W 2013 i 2014 roku spółki z Grupy przeprowadziły emisję 10-letnich obligacji. Obligacje zostały objęte w całości przez fundusze: Forum XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz Forum XXXIV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Emitent był wówczas bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusze. W tym samym roku nastąpiło również obniżenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 21.000.000 zł do kwoty 20.634.529,10 zł poprzez umorzenie 7.309.418 akcji Spółki. Obniżenie wysokości kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w wyniku skupu akcji własnych w związku z nadwyżką środków pieniężnych w Spółce.

W 2014 roku Grupa sprzedała II etap projektu biurowego Aquarius Business House. Oddane zostały I etap inwestycji A4 Business Park w Katowicach oraz I etap kompleksu biurowego Park Rozwoju w Warszawie. W marcu 2014 roku nastąpiło otwarcie Galerii Amber w Kaliszu. Grupa rozpoczęła realizację I etapu kompleksu biurowego Opolska Business Park w Krakowie (O3 Business Park), II etapu Osiedla Jarzębinowego w Łodzi, zespołu domów w zabudowie szeregowej w Poznaniu przy ul. Czarnucha, kompleksu mieszkalnego „Grotta 111” we Wrocławiu i budynku mieszkalno-usługowego w Krakowie przy ul. Bronowickiej. II etap Osiedla Kasztanowa Aleja w Poznaniu uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

Rok 2015 przyniósł przede wszystkim znaczące zmiany właścicielskie w Spółce. Jej dotychczasowy główny akcjonariusz, którym pośrednio lub bezpośrednio był Michał Sołowow, sprzedał akcje Spółki, a w wyniku odkupienia jego pakietu oraz nabycia akcji w drodze wezwania, wiodącym akcjonariuszem kontrolującym 65,99% akcji stała się spółka Lisala, którą pośrednio współkontrolują fundusze Oaktree (z siedzibą w Stanach Zjednoczonych) i PIMCO (z siedzibą w Stanach Zjednoczonych) oraz Griffin Real Estate (z siedzibą w Polsce).

W 2015 roku Spółka prowadziła budowę, m.in. biurowców: Tryton Business House w Gdańsku, Symetris Business Park w Łodzi, Nobilis Business House we Wrocławiu, Opolska Business Park w Krakowie i III etapu A4 Business Park w Katowicach. Spółka oddała do użytkowania wynajęty w 100% biurowiec West Gate we Wrocławiu, w którym 14 tys. mkw. wynajęła Nokia Networks na najnowocześniejsze w tej części Europy laboratorium badawcze. W Warszawie zakończona została realizacja II etapu Parku Rozwoju. W sektorze mieszkaniowym Spółka sprzedała rekordową liczbę – 591 lokali. Rok 2015 obfitował w liczne znaczące nagrody branżowe – m.in. dwie główne nagrody w kategoriach Office Developer of the Year oraz Retail Developer of the Year w konkursie Eurobuild Awards 2015, główną nagrodę w kategorii Deweloper Roku w konkursie Prime Property Prize 2015. W konkursie CIJ Awards 2015 Galeria Sudecka otrzymała nagrodę Retail Development of the Year, a Spółka zdobyła tytuł Retail Developer of the Year. Doceniane zostały również inwestycje mieszkaniowe – nagrody Złote Ville 2015 otrzymały, m.in. inwestycje Nowy Mokotów i Osiedle Jaśminowe.

Zmiana modelu działalności Grupy w 2016 roku

W 2016 nastąpiła zmiana strategii i modelu działania Grupy. Grupa przez ostatnie lata budowała biurowce oraz centra handlowe i pozostawała ich właścicielem czerpiąc zyski z najmu. Uwzględniając duże zainteresowanie inwestorów nabywaniem wysokiej jakości projektów nieruchomościowych w Polsce, Zarząd Spółki podjął decyzję o sprzedaży całego portfela gotowych nieruchomości na rzecz EPP. Na Datę Prospektu Grupa Echo pozostaje właścicielem 50,7 tys. Akcji EPP, które stanowią ok. 7,2% w kapitale zakładowym. Akcje te zostały w sprawozdaniu finansowym za I połowę 2017 r. zaklasyfikowane do aktywów finansowych przeznaczonych do sprzedaży.

Nowa strategia Spółki zakłada koncentrację działalności deweloperskiej w siedmiu najważniejszych miastach w Polsce. Spółka zamierza budować, wynajmować, a następnie sprzedawać gotowe projekty. Nowa strategia zakłada, że Spółka nie będzie czerpać zysków z najmu powierzchni handlowej i biurowej. Podmioty skupione wokół grupy PIMCO-Oaktree-Griffin mogą zlecać Spółce usługi deweloperskie, konsultingowe czy wynajmu gotowych budynków. Podmioty te mogą być również współinwestorami w projektach deweloperskich oraz potencjalnymi nabywcami nowo wybudowanych projektów handlowych, biurowych czy mieszkaniowych.

Ambicją Spółki jest realizacja dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Projekty realizowane przez Grupę mają promować miejski styl życia i przyciągać ludzi przez cały dzień.

Sprzedaż portfela gotowych nieruchomości komercyjnych

Realizując zapis strategii mówiący o skupieniu się na działalności deweloperskiej, Echo Investment w 2016 roku wydzieliło ze swej struktury gotowe, pracujące i generujące zyski nieruchomości komercyjne do nowo utworzonej spółki prawa holenderskiego Echo Prime Properties B.V. (EPP). Następnie Spółka pozyskała do EPP inwestora strategicznego - Redefine Properties Limited z siedzibą w Rosebank w Republice Południowej Afryki („Redefine”). W dniu 1 czerwca 2016 r. Spółka oraz Redefine podpisały umowę sprzedaży części istniejących udziałów i subskrypcji nowych udziałów w EPP. Umowa przewidywała, że po zamknięciu transakcji Redefine

będzie posiadał 75% (plus jeden udział) w ogólnej liczbie udziałów w EPP, natomiast Spółka będzie posiadać 25% (minus jeden udział) - po uwzględnieniu podwyższenia kapitału EPP o nowe udziały. Uzgodniona wartość transakcyjna nieruchomości w posiadaniu EPP wyniosła 1.188.000.000 EUR. Następnie, w wyniku kolejnych podwyższeń kapitału EPP, w których Echo Investment nie brało udziału, lub brało udział w nieznacznym stopniu oraz w wyniku sprzedaży kolejnych pakietów akcji, udział Echo Investment w kapitale EPP spadł do 7,2%. Grupa Echo Investment pozostaje właścicielem 50,7 tys. akcji EPP, które stanowią ok. 7,2% w kapitale zakładowym. Akcje te zostały w sprawozdaniu finansowym za I połowę 2017 r. zaklasyfikowane do aktywów finansowych przeznaczonych do sprzedaży.

W ramach transakcji, zawarte zostały jeszcze dodatkowe umowy, m.in. - umowa dotycząca prawa pierwszeństwa nabycia („*right of first offer*”, „**ROFO**”), na podstawie której Spółka przyznała EPP prawo pierwszeństwa nabycia następujących nieruchomości: Tryton Business House w Gdańsku, A4 Business Park (etap III) w Katowicach, O3 Business Campus w Krakowie (etapy I, II i III), Symetris Business Park (etapy I i II) w Łodzi, Nobilis Business House we Wrocławiu, Sagittarius Business House we Wrocławiu i Galeria Libero w Katowicach. We wrześniu 2016 roku Spółka i EPP podpisały przedwstępne umowy sprzedaży ww. nieruchomości (z wyjątkiem inwestycji Nobilis, Sagittarius i Libero).

Zamknięcie transakcji dotyczących budynków O3 Business Campus I, Tryton Business House i Symetris I nastąpiło 21 grudnia 2016 r., 27 kwietnia 2017 r. ostatecznie sprzedany został budynek A4 Business Park III, a 28 grudnia 2017 r. – O3 Business Campus II.

Zakup udziałów w projekcie Towarowa 22

Spółka oraz EPP zawarły 15 września 2016 r. warunkowe umowy zakupu 13 nieruchomości w obrębie ulic: Towarowej, Pańskiej i Miedzianej w Warszawie oraz planowanego na tym terenie projektu inwestycji handlowo-usługowej. Sprzedającym był podmiot z grupy Griffin Real Estate. Udział Spółki w transakcji i planowanym przedsięwzięciu wyniesie docelowo 30%, przy 70% udziale EPP.

Umowa przyrzeczona została zawarta 23 grudnia 2016 r. Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln EUR, jednakże może zostać podwyższona do kwoty 119,4 mln EUR po osiągnięciu określonych warunków realizacji projektu. Towarowa 22 to nieruchomość o powierzchni 6,5 hektara stanowiąca jedną z największych działek pod zabudowę komercyjną w centrum Warszawy. Docelowo może na niej powstać co najmniej 110 tys. mkw. powierzchni użytkowej.

Sprzedaż projektu Q22

W czerwcu 2016 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie swojego flagowego projektu – biurowego wysokościowca Q22 przy al. Jana Pawła II w Warszawie. Budynek ma 53 tys. mkw. powierzchni najmu i na koniec 2016 r. był w ponad 80% wynajęty, m.in. przez takie podmioty jak: Deloitte, Allegro, Linklaters, William Demant, Vestor Dom Maklerski, Citi Handlowy, Savills czy White & Case, a także Griffin Real Estate, EPP oraz samą Spółkę.

Dnia 28 października 2016 r. Spółka oraz spółka celowa powołana do budowy Q22 podpisały z Invesco Real Estate przedwstępną umowę sprzedaży tego projektu.

Umowa przyrzeczona została zawarta 16 grudnia 2016 r. Uwzględniając przychody z całkowicie wynajętego budynku, uzgodnioną stopę kapitalizacji, a także wszystkie korekty i dodatkowe płatności, Spółka szacuje, że wartość transakcji powinna sięgnąć 273 mln EUR. Na dzień podpisania umowy ostatecznej, obliczona cena nieruchomości wyniosła 230,3 mln EUR netto (tj. 1.019,0 mln PLN według średniego kursu, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu zawarcia umowy). Cena została powiększona o kwotę podatku VAT równą 235,4 mln PLN. Kwota ta została przekazana na rachunek sprzedającego po zamknięciu transakcji, natomiast pozostała część ceny zostanie zapłacona w 2017 roku.

Działalność deweloperska

Rok 2016 był również rokiem znaczącego zwiększenia skali działalności Spółki. W segmencie mieszkaniowym Spółka sprzedała 925 lokali, co oznacza wzrost o 57% w porównaniu do 2015 roku, Grupa przekazała klientom 541 mieszkań. W porównaniu do poprzedniego roku, liczba przekazanych mieszkań wzrosła o 13%. Grupa oddała do użytku cztery projekty z 459 mieszkańami (Park Sowińskiego I oraz Osiedle Jaśminowe II w Poznaniu, Park Avenue Apartments w Krakowie, Nowy Mokotów III w Warszawie). Spółka rozpoczęła także budowę i sprzedaż sześciu inwestycji mieszkaniowych o łącznej liczbie 657 lokali (Nowy Mokotów IV i Browary I w Warszawie, Dom pod Wilgą B i Apartamenty GO w Krakowie, Grota 111 we Wrocławiu oraz Park Sowińskiego III w Poznaniu).

W segmencie biurowym Spółka zakończyła budowę 6 projektów o łącznej powierzchni najmu ok. 134 tys. mkw. (Q22 w Warszawie, Tryton Gdańsk, O3 Business Campus I w Krakowie, A4 Business Park III w Katowicach,

Nobilis we Wrocławiu i Symetris I w Łodzi). Jednocześnie w 2015 roku Spółka rozpoczęła budowę kolejnych pięciu projektów, które łącznie mają 87 tys. mkw. powierzchni (Symetris II w Łodzi, O3 Business Campus II oraz III, West Link i Sagittarius we Wrocławiu).

W segmencie handlowym Grupa rozpoczęła budowę czterech projektów handlowych o łącznej powierzchni najmu 67 tys. mkw. (Galaxy rozbudowa i Outlet Park III i IV w Szczecinie, które na etapie budowy lub przygotowania zostały sprzedane do EPP, a także Galeria Libero w Katowicach). W omawianym okresie spółka zakończyła budowę IV etapu Outlet Parku w Szczecinie o powierzchni 3,4 tys. mkw., realizowanego dla EPP.

Projekty w 2017 roku

Nabycie udziałów w projekcie handlowym Galeria Młociny

Spółki z grupy Echo Investment oraz spółki z grupy EPP zawarły 31 maja 2017 r. umowę wspólnego zakupu 100% udziałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o., będącej pośrednim właścicielem projektu handlowo - biurowego w trakcie realizacji Galeria Młociny w Warszawie, zlokalizowanego w rejonie ul. Zgrupowania AK „Kampinos”. Sprzedającymi były spółki Broomfield Investments, Catfield Investments Sp. z o.o., Powell Real Estate International B.V., Taberancle Limited, Taberancle Investments Limited oraz Elsonia Trading Limited. Za inwestycję obydwoj kupujący zapłacili blisko 104,5 mln EUR (z uwzględnieniem przejętych zobowiązań podmiotu będącego przedmiotem transakcji). Udział grupy Echo Investment w transakcji wynosi 30%, przypadająca na nią część ceny – blisko 12 mln EUR, a część przejętych zobowiązań – blisko 19 mln EUR.

Jednocześnie z zawarciem umowy przedwstępnej, podmiot z grupy Echo Investment udzielił spółce celowej, realizującej Galerię Młociny, pożyczkę przeznaczoną na spłatę zobowiązań wobec generalnego wykonawcy, w łącznej kwocie do maksymalnej wysokości 70 mln zł.

Ponadto w ramach transakcji Echo Investment zawarło umowę współników z EPP, regulującą, m.in. zasady ładu korporacyjnego przejmowanych spółek, oraz umowę zarządzania budową nieruchomości, w wyniku zawarcia której Echo Investment otrzymało funkcję zarządcy budowy oraz agenta wynajmu inwestycji.

Galeria Młociny to inwestycja handlowo-biurowa o łącznej powierzchni najmu 81 tys. mkw., z czego 75 tys. mkw. to powierzchnia handlowa, rozrywkowa i gastronomiczna. Znajduje się w sąsiedztwie głównego węzła przesiadkowego północnej Warszawy, przez który codziennie przemierza się średnio 40.000 osób. Budowa pierwszej fazy projektu rozpoczęła się w październiku 2016 r., a jej zakończenie jest planowane na drugi kwartał 2019 r. Galeria jest w ok. 70% wynajęta, a prace na jej budowie postępują zgodnie z planem.

Sprzedaż biurowca West Link we Wrocławiu i porozumienie ROFO z Griffin Premium RE

Echo Investment oraz jego podmioty zależne 9 marca 2017 r. podpisały z podmiotami z grupy Griffin Premium RE z siedzibą w Holandii przedwstępną umowę sprzedaży projektu biurowego West Link we Wrocławiu. Na Datę Prospektu Kupujący nie jest spółką powiązaną z Griffin Real Estate.

Warunkami zamknięcia transakcji są, m.in. otrzymanie ostatecznego i bezwarunkowego pozwolenia na użytkowanie budynku oraz wynajęcie co najmniej 60% powierzchni budynku, zawarcie umowy gwarancji czynszowej na pięć lat, na podstawie której Echo Investment zagwarantuje pokrycie wartości wynajmu i obsługi odnoszących się do niewynajętych powierzchni, a także okresów beczynszowych, kosztów wykończenia i kosztów związanych z czasowym obniżeniem czynszu. Cena sprzedaży projektu została ustalona jako iloczyn przychodów operacyjnych netto NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczanymi kosztami operacyjnymi) oraz wartości 6,873%, który wynosi na dzień zawarcia umowy przedwstępnej 36,06 mln EUR, powiększony o szacowany kapitał obrotowy i środki pieniężne, oraz pomniejszony o dług sprzedawanych spółek, będących właścicielami projektu. Cena będzie podlegać standardowym korektom po zamknięciu transakcji.

Wstępna cena sprzedaży 100% udziałów w spółkach projektowych wynosi łącznie 18 mln EUR (przy uwzględnieniu określonego wcześniej i opisanego wyżej wzoru wyliczenia ceny), a różnicę między ustaloną wcześniej wartością budynku (36,06 mln EUR) a wartością udziałów w spółkach projektowych będzie stanowił dług projektowy.

Kupujący jednocześnie zapłacił za kupowaną nieruchomość poprzez nabycie obligacji o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej wynoszącej 18 mln EUR, emitowanych w trybie oferty prywatnej przez podmiot kontrolowany przez Echo Investment. Obligacje West Link są niezabezpieczone, oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji. Ich wykup nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej obligacji wraz z naliczonymi odsetkami, przy czym wartość nominalna zostanie potrącona w cenie nabycia 100% udziałów w spółkach projektowych będących właścicielami projektu West Link.

Jednocześnie z przedwstępną umową zakupu biurowca West Link, grupa Griffin Premium RE zawarła z Echo Investment umowę inwestycyjną dotyczącą prawa złożenia pierwszej oferty (Right of First Offer, ROFO) na nabycie projektów biurowych realizowanych w Warszawie, tj. projektu Beethovena etap I i II oraz Browary Warszawskie etap J. Griffin Premium RE zainwestował 25% kapitału, jaki został już zainwestowany i zainwestuje 25% przyszłego kapitału koniecznego do ukończenia budowy i sfinalizowania projektów poprzez objęcie obligacji (nie uwzględniając finansowania zewnętrznego udzielonego przez banki). Łączna szacowana wartość obligacji to 9,9 mln EUR. W związku z dokonaną inwestycją w obligacje, podmiot kontrolowany przez Griffin Premium RE jest uprawniony do 25% udziału w zyskach z projektów. Umowa ROFO daje także spółce Griffin Premium RE prawo złożenia pierwszej oferty zakupu trzech współfinansowanych biurowców.

Przedwstępna umowa sprzedaży biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu

Echo Investment podpisało 20 lipca 2017 r. przedwstępną umowę sprzedaży biurowca Sagittarius Business House, który powstaje we Wrocławiu. Jego nabywcą będzie Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest), niemiecka firma zarządzająca funduszami nieruchomościowymi, która zakupi budynek dla funduszu zarządzanego w imieniu swoich inwestorów instytucjonalnych.

Warunkami zawieszającymi zawarcia umowy są, m.in. zakończenie budowy, otrzymanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie, uzyskanie ostatecznej interpretacji podatkowej dotyczącej transakcji, dokonanie podziału geodezyjnego oraz przekazanie najemcom co najmniej 60% powierzchni najmu budynku. Strony planują zawrzeć umowę przyrzeczoną po spełnieniu się (lub zrzeczeniu się) warunków zawieszających, ale najpóźniej 30 listopada 2018 r. Data zamknięcia może ulec przesunięciu do 31 stycznia 2019 r.

Cena sprzedaży przedsiębiorstwa została ustalona, jako iloraz NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczonymi kosztami operacyjnymi) przedsiębiorstwa oraz stopy kapitalizacji w wysokości 6,175%. Wysokość ceny płatnej w chwili zamknięcia transakcji jest szacowana na ok. 65 mln EUR. Po przejęciu przez najemców pomieszczeń i miejsc parkingowych w budynku stanowiących przynajmniej 80% powierzchni najmu, całkowita szacunkowa cena wzrośnie do ok. 73 mln EUR. Należy zaznaczyć, że zarówno cena płatna w chwili zamknięcia transakcji, jak i cena po podwyżce, ulegają pomniejszeniu, m.in. o wartość „okresów beczynszowych”, „okresów z obniżką czynszu” oraz o koszty prac wykończeniowych, co w konsekwencji oznacza, że szacunkowa cena płatna na zamknięciu oraz szacunkowa cena po podwyżce, wyniosą odpowiednio ok. 56 mln EUR oraz 63 mln EUR. Jednocześnie umowa na prace wykończeniowe przewiduje wynagrodzenie należne Echo Investment od kupującego za prace wykonane po zawarciu umowy przyrzeczonej w pomieszczeniach, które na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej nie będą jeszcze wynajęte, albo będą wynajęte, ale prace wykończeniowe nie zostaną jeszcze zakończone. Szacuje się, że wynagrodzenie wyniesie ok. 6,4 mln EUR + VAT, tj. 450 euro + VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni.

W dniu zamknięcia transakcji, lub niedługo po ziszczeniu się warunków zawieszających, strony zobowiązały się również do podpisania, m.in. umów na prace wykończeniowe, gwarancję jakości budynku, gwarancję konstrukcji budynku oraz umowę gwarancji czynszowej (o ile będzie wymagana).

Sagittarius Business House powstaje na terenie przyszłej centralnej dzielnicy biznesowej Wrocławia. Budynek będzie miał około 25 tys. mkw. powierzchni najmu. Jego głównymi najemcami są EY oraz Bank of New York Mellon, które łącznie zajmą ponad 90% powierzchni (umowy najmu plus opcje powiększenia). Zakończenie budowy tego biurowca jest planowane na I kwartał 2018 r.

Sprzedaż biurowca Nobilis Business House we Wrocławiu

Catalyst Capital, europejska firma inwestycyjna i zarządzająca funduszami w sektorze nieruchomości, 29 grudnia 2017 r. kupił biurowiec Nobilis Business House. Budynek jest położony przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie we Wrocławiu i został oddany do użytku pod koniec 2016 roku.

Wartość transakcji została ustalona jako iloraz NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczonymi kosztami operacyjnymi) budynku i stopy kapitalizacji w wysokości 6,672%. Wartość transakcji w dniu zawarcia umowy wynosi 40,3 mln EUR, która to kwota została pomniejszona, m.in. o wartość „okresów beczynszowych”, „okresów z obniżką czynszu” oraz o koszty prac wykończeniowych. W konsekwencji cena płatna na zamknięciu wyniosła 35,6 mln EUR, przy czym po podwyżce ceny, która jest warunkowana przejęciem przez nowych najemców pomieszczeń i miejsc parkingowych, całkowita maksymalna szacunkowa wartość transakcji może wzrosnąć do ok 44 mln EUR. Rozliczenie pozostałej kwoty jest spodziewane w ciągu 12 miesięcy, po wykonaniu prac wykończeniowych oraz wynajęciu pozostałych 25% powierzchni budynku. Obecnie wynajem znaczącej części wolnej powierzchni jest zabezpieczony listami intencyjnymi, a w sprawie pozostałej części prowadzone są zaawansowane negocjacje.

Budynek został kupiony do funduszu Catalyst Core Plus European Property Fund. Ma 16,9 tys. mkw. łącznej powierzchni najmu i jest obecnie w 75% wynajęty renomowanym firmom, jak Onet Group, City Space, PPG Deco, Smith & Nephew i centrum medycznemu Synexus.

Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości O3 Business Campus II w Krakowie

28 grudnia 2017 r. Spółka Echo-Opolska Business Park sp. z o.o. sp. k. zawarła z podmiotem zależnym od Echo Polska Properties N.V.– Ventry Investments sp. z o.o. sp. k., przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i al. 29 Listopada.

Cena sprzedaży wyniosła ostatecznie kwotę 43,5 mln EUR powiększoną o VAT. Uwzględniając dodatkowe płatności, które sprzedawca może otrzymać na podstawie umowy o prace aranżacyjne, łączna wartość przychodów związanych ze sprzedażą tej nieruchomości może wzrosnąć o szacunkową kwotę 7,3 mln EUR powiększoną o VAT. Równocześnie pod umową RGA (umowę gwarancji czynszowej) Spółka Echo-Opolska Business Park sp. z o.o. sp. k. jest zobowiązana do zapłaty kupującemu jednorazowej płatności w wysokości 1,6 mln EUR.

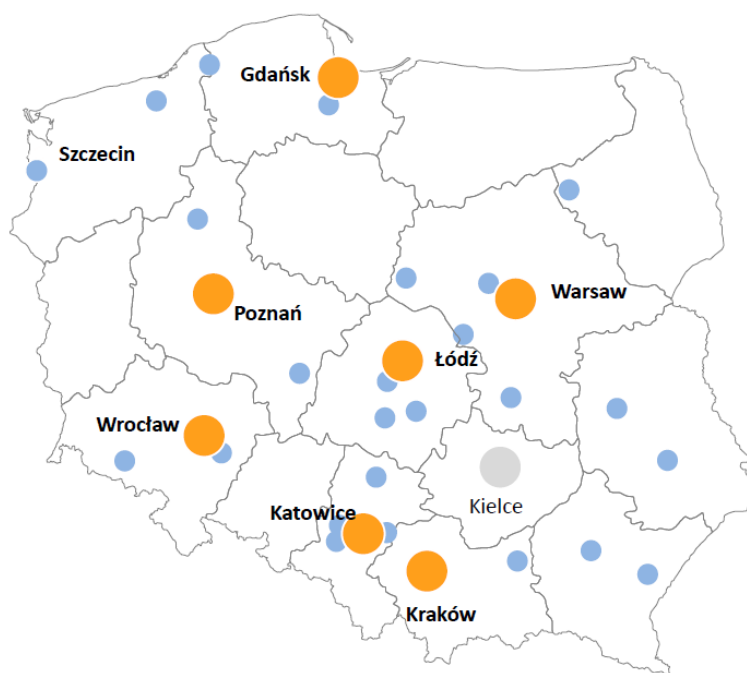
20 grudnia 2017 r. Spółka z Grupy Echo sprzedała 5 lokali w budynku Kirkor w Warszawie za cenę 8 mln PLN netto;

21 grudnia 2017 r. Spółka z Grupy Echo sprzedała 9 lokali biurowych w budynku Babka Tower w Warszawie za cenę 33.634.380 PLN netto.

Główne obszary działalności

Na Datę Prospektu działalność Grupy prowadzona jest w Polsce. Spółka prowadzi inwestycje w siedmiu głównych aglomeracjach Polski: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Trójmieście, Łodzi, Wrocławiu i na Śląsku.

Poniższa mapka przedstawia zasięg działalności Grupy na terenie Polski.



Legenda:

- siedziba Spółki;
- miasta, w których Spółka prowadzi obecnie inwestycje i zamierza koncentrować swoją działalność (z wyjątkiem Szczecina);
- miasta, w których Spółka realizowała inwestycje w przeszłości.

Poza działalnością prowadzoną w Polsce, Grupa posiada również nieruchomości gruntowe na terenie Węgier.

Segmenty działalności

Grupa prowadzi działalność w trzech sektorach rynku nieruchomości:

- (i) budowy, wynajmu i sprzedaży biurowców;
- (ii) budowy wynajmu i sprzedaży centrów handlowych;
- (iii) budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych.

Poniżej przedstawiono informację na temat poziomu przychodów operacyjnych Grupy osiągniętych w poszczególnych segmentach jej działalności w latach 2017 i 2016.

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	
	Przychody (mln PLN)	Udział (%)	Przychody (mln PLN)	Udział (%)
	(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe*.....	19	3	158	33
Powierzchnie mieszkaniowe**.....	470	76	235	49
Obiekty biurowe***.....	101	16	66	14
Nieprzypisane do ww. segmentów.....	32	5	21	4
Łączne przychody.....	622	100	480	100

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Działalność Grupy w poszczególnych segmentach została szczegółowo opisana poniżej.

Mieszkania

Segment mieszkaniowy to najbardziej dynamicznie rozwijający się sektor, w którym działa Spółka. Echo Investment w 2017 r. sprzedało 1.427 mieszkań – o 54% więcej niż w 2016 roku. Spółka podpisała z klientami 1.006 umów ostatecznych, przenoszących własność lokali – to ponad 120% wzrostu w porównaniu z poprzednim rokiem. Wyniki za 2017 rok są wyższe od zapowiedzi: Spółka zakładała sprzedaż 1,3 tys. mieszkań i przekazanie klientom około 925. W samym IV kwartale 2017 roku Spółka sprzedała 531 mieszkań i przekazała klientom klucze do 610 lokali.

W 2017 r. Spółka oddała do użytkowania 10 inwestycji z łączną liczbą ponad 1 tys. lokali. Dbając o utrzymywanie wysokiej oferty, Spółka rozpoczynała budowę nowych inwestycji, zwłaszcza w drugiej połowie roku. Łącznie rozpoczęła budowę 12 projektów z łączną liczbą ponad 1,3 tys. mieszkań.

Nowa strategia zakłada zwiększenie udziałów w rynku mieszkaniowym, dlatego w portfelu inwestycji mieszkaniowych Grupy większej wagi nabierają projekty ze średniego segmentu cenowego.

Przy wyborze inwestycji mieszkaniowych do realizacji Grupa kieruje się analizą opłacalności projektu i bierze pod uwagę takie czynniki, jak chłonność danego rynku, atrakcyjność lokalizacji, potencjał działki, a także komfort, prestiż i bezpieczeństwo klientów. W tym celu, Grupa stara się lokalizować swoje projekty na atrakcyjnie położonych działkach z łatwym dostępem do centrum miasta. Dodatkowo we wznoszonych przez Grupę budynkach stosowane są różnego rodzaju rozwiązania funkcjonalne oraz udogodnienia w zakresie wyposażenia, takie jak fitness kluby, baseny, sauny, przestronne parkingi, monitoring i ochrona.

Historia działalności Grupy w segmencie mieszkaniowym

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie mieszkaniowym.

Rok	Wydarzenie
1996	realizacja pierwszego budynku mieszkalnego w Kielcach, a następnie luksusowego apartamentowca Flower House w Warszawie
1997	oddanie do użytkowania pierwszych budynków mieszkalnych w Warszawie rozpoczęcie budowy kolejnych budynków mieszkalnych w Warszawie: Melody House przy al. Szucha i apartamentów przy ul. Nalewki oraz zespołu mieszkalnego Kasztel w Krakowie przy ul. Turniejowej

Rok	Wydarzenie
1998	oddanie do użytkowania warszawskich apartamentowców Flower House i Melody House oraz pierwszego mieszkaniowego projektu Grupy w Kielcach rozpoczęcie realizacji zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie przy al. Jana Pawła II. rozpoczęcie budowy apartamentowca Osiedle Zeusa oraz zespołu apartamentowego przy ul. Zwycięzców na Saskiej Kępie w Warszawie, apartamentowca Nad Wartą w Poznaniu oraz osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc
1999	oddanie do użytku Osiedla Zeusa oraz apartamentowca przy ul. Nalewki w Warszawie rozpoczęcie realizacji kolejnych apartamentowców: przy ul. Ateńskiej w Warszawie oraz przy ul. Klonowej w Kielcach
2000	oddanie do użytkowania apartamentowca Nad Wartą w Poznaniu i w Warszawie przy ul. Zwycięzców oraz części Babka Tower
2001	zakończenie realizacji wyższej części Babka Tower oraz apartamentowca przy ul. Ateńskiej w Warszawie
2002	oddanie mieszkań w osiedlach i apartamentowcach w Kielcach, Szczecinie i Krakowie rozpoczęcie realizacji projektów mieszkaniowych, m.in. zespołu usługowo-apartamentowego Kirkor w Warszawie
2003	rozpoczęcie realizacji apartamentowca Mondrian House w Warszawie rozpoczęcie prac nad Małymi Naramowicami w Poznaniu oraz budowa Osiedla Inflancka w Warszawie
2004	rozpoczęcie realizacji kolejnego projektu mieszkaniowego – Dom Pod Pegazem w Krakowie
2005	oddanie do użytku trzech apartamentowców: Cztery Pory Roku i Dom Pod Pegazem w Krakowie oraz Mondrian House w Warszawie (wyróżniony nagrodą „Best Residential Building” magazynu „Construction & Investment Journal”) realizacja Osiedla Inflancka na warszawskim Muranowie (pierwsza nagroda w konkursie „Życie w Architekturze” zorganizowanym przez magazyn „Murator”, w kategorii budownictwa wielorodzinnego)
2006	zakup nieruchomości w Poznaniu, Krakowie i Warszawie z przeznaczeniem na realizację projektów mieszkaniowych
2007	zakończenie realizacji Osiedla Inflancka w Warszawie (II etap) rozpoczęcie realizacji budynku apartamentowego w Poznaniu oraz osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc zakup nieruchomości z przeznaczeniem na realizację projektów mieszkaniowych w Łodzi, i Wrocławiu
2008	zakończenie realizacji obiektów mieszkaniowych: III etapu Osiedla Inflancka, II etapu inwestycji przy ul. Zwycięzców, III etapu Osiedla Naramowice w Poznaniu zakończenie realizacji II etapu inwestycji Bilecza II polegającej na przygotowaniu do sprzedaży działek (łącznie około 130.000 mkw.) wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów)
2010	realizacja projektu apartamentowego Klimt House w Warszawie, kompleksów mieszkaniowych Kasztanowa Aleja i Małe Naramowice Pod Klonami w Poznaniu budowa i sprzedaż nowoczesnego budynku apartamentowego Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Poznaniu i Bilczy k. Kielc
2011	rozpoczęcie realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej - Osiedla Południowego k. Kielc

Rok	Wydarzenie
	<p>budowa i sprzedaż budynku apartamentowego Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej</p> <p>zakończenie I etapu realizacji osiedla Kasztanowa Aleja w Poznaniu oraz budowa Domu Pod Słowikiem w Krakowie</p> <p>rozpoczęcie realizacji projektu Rezydencje Leśne w warszawskich Młocinach</p> <p>sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Poznaniu, Warszawie i Bilczy k. Kielc</p> <p>zakończenie realizacji Klimt House – prestiżowego apartamentowca zlokalizowanego na Starym Mokotowie w Warszawie</p>
2012	<p>zakończenie realizacji osiedla Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu i zespołu apartamentowego Dom Pod Słowikiem w Krakowie</p> <p>rozpoczęcie realizacji II etapu osiedla Kasztanowa Aleja</p> <p>sprzedaż domów szeregowych w ramach poznańskiej inwestycji Małe Naramowice Pod Klonami oraz II etapu Osiedla Południowego k. Kielc</p> <p>rozpoczęcie realizacji Osiedla Jarzębinowego w Łodzi</p> <p>sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Poznaniu, Warszawie i Bilczy k. Kielc</p> <p>budynek apartamentowy Klimt House w zestawieniu najbardziej luksusowych nieruchomości według tygodnika „Wprost”</p>
2013	<p>rozpoczęcie realizacji Osiedla Jaśminowego w dzielnicy Naramowice oraz kameralnego kompleksu mieszkaniowego Hortus Apartaments na Woli Justowskiej w Krakowie</p> <p>realizacja projektu mieszkaniowego Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej 10 oraz kolejnego etapu projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja</p> <p>uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla realizowanego w Łodzi Osiedla Jarzębinowego</p> <p>wrocławskie osiedle Przy Słowiańskim Wzgórzu zwyciężyło w konkursie Złote Ville 2013, w kategorii najlepszych inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych na Dolnym Śląsku, zdobyło III nagrodę w konkursie „Piękny Wrocław” organizowanym przez Prezydenta Wrocławia i Towarzystwo Miłośników Wrocławia oraz otrzymało II nagrodę w konkursie „Dom, w którym chciałbym mieszkać” organizowanym przez redakcję „Gazety Wyborczej”, natomiast poznańskie osiedle Małe Naramowice Pod Klonami zwyciężyło w konkursie Złote Ville 2013 w kategorii najlepszych inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w Wielkopolsce</p>
2014	<p>krakowski projekt Grupy – Hortus Apartments uznany za najlepszą inwestycję mieszkaniową w Polsce w konkursie Złote Ville 2014, inwestycja Dom Pod Słowikiem zwyciężyła w kategorii najlepszej inwestycji w Małopolsce, a Osiedle Jarzębinowe okazało się najlepszym projektem mieszkaniowym w województwie łódzkim</p> <p>rozpoczęcie realizacji II etapu Osiedla Jarzębinowego w Łodzi, zespołu domów w zabudowie szeregowej w Poznaniu przy ul. Czarnucha, kompleksu mieszkalnego „Grota 111” we Wrocławiu i budynku mieszkalno-usługowego w Krakowie przy ul. Bronowickiej</p> <p>II etap inwestycji Kasztanowa Aleja w Poznaniu uzyskał pozwolenie na użytkowanie</p>
2015	<p>rekordowa liczba sprzedanych mieszkań - 591</p> <p>rozpoczęcie realizacji Kościuszki Apartaments oraz I etapu osiedla Dom pod Wilgą w Krakowie, III etapu osiedla Nowy Mokotów w Warszawie, II etapu kompleksu mieszkalnego „Grota 111” we Wrocławiu, III etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi oraz czterech inwestycji mieszkaniowych w Poznaniu : II i III etapu osiedla Park Sowińskiego, kompleksu mieszkaniowego Jackowskiego oraz III etapu osiedla Pod Klonami</p> <p>uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego Bronowicka 42 w Krakowie, II etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi oraz I etapu kompleksu mieszkalnego Grota 111 we Wrocławiu.</p>
2016	<p>sprzedaż rekordowej liczby mieszkań - 925</p> <p>rozpoczęcie realizacji 8 projektów mieszkaniowych: Nowy Mokotów IV etap i Browary etap I (A) w Warszawie, Dom pod Wilgą etap II (B) i Apartamenty GO (Rakowicka) w Krakowie, IV etap</p>

Rok	Wydarzenie
	<p>Park Sowińskiego , I etapu osiedla Perspektywy (17 MW) i II etapu osiedla Jaśminowe w Poznaniu oraz IV etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi</p> <p>zakończenie realizacji 4 projektów z 459 mieszkaniami: Park Sowińskiego I etap oraz Osiedle Jaśminowe II w Poznaniu, Park Avenue Apartments w Krakowie oraz Nowy Mokotów II etap w Warszawie)</p>
2017	<p>uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji w Poznaniu: Pod Klonami III (14 domów w zabudowie szeregowej) oraz Park Sowińskiego II etap (42 mieszkania). Grupa zakończyła również realizację inwestycji: Park Sowińskiego etap III w Poznaniu, Dom pod Wilgą etap I w Krakowie, Osiedle Jarzębinowe etap III w Łodzi, Kościuszki Apartments w Krakowie, Jackowskiego w Poznaniu, Nowy Mokotów III i IV etap w Warszawie, a także Grota-Roweckiego II etap we Wrocławiu.</p> <p>rozpoczęcie realizacji 10 projektów mieszkaniowych: Dom pod Wilgą etap III w Krakowie, Nowa Dzielnica w Łodzi (dawna Wodna), Zebra we Wrocławiu, Osiedla Perspektywa etapy II i III w Poznaniu, Browary Warszawskie etapy B i C, osiedla Jarzębinowego etap V w Łodzi oraz warszawskich Widoków Mokotów (dawnej Princess) i Osiedla Reset (Taśmowa I).</p>

Źródło: Spółka.

Centra handlowe

Rynek centrów handlowych jest wysoce konkurencyjny. W związku z powyższym, wszelkie decyzje podejmowane przez Grupę w odniesieniu do tego segmentu oparte są na szczegółowych analizach i badaniach marketingowych, w tym badaniach dotyczących oczekiwań obecnych i przyszłych potencjalnych najemców.

Grupa buduje centra handlowe równolegle wynajmując powierzchnię handlową. Po wybudowaniu centrum handlowe jest sprzedawane.

W związku z wysokim nasyceniem rynku centrów handlowych, przy projektowaniu swoich centrów Grupa stara się realizować jak najbardziej kompleksową ofertę, poświęcając dużo uwagi na szeroko rozumianą rozrywkę i koncentrację wielu funkcji użytkowych w jednym miejscu, co odpowiada aktualnym trendom rynkowym.

Grupa utrzymuje długoterminowe kontakty biznesowe z ponad 450 krajowymi i międzynarodowymi sieciami handlowymi i lokalnymi przedsiębiorcami, którzy są potencjalnymi najemcami powierzchni handlowych Grupy. Do kluczowych najemców, z którymi współpracuje Grupa w centrach handlowych należą: (i) hipermarkety (np. Tesco, Auchan, Piotr i Paweł), (ii) specjalistyczne sieci handlowe (np. Empik, RTV Euro AGD, Saturn), (iii) sieci odzieżowe (np. New Yorker, CCC, C&A, H&M, Grupa Inditex (Zara, Pull&Bear, Bershka, Stradivarius), Grupa LPP (Reserved, Mohito, House, Cropp Town, Sinsay), TK Maxx, Deichmann), (iv) sieci z branży kulturalno-rozrywkowej (np. Helios, Multikino) oraz (v) sieci z branży zdrowia i urody (np. Douglas, Rossmann, Sephora, Super- Pharm).

Historia działalności Grupy w segmencie centrów handlowych

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie centrów handlowych.

Rok	Wydarzenie
1999	uruchomienie programu budowy centrów handlowych w całej Polsce (pierwsze powstały w Siemianowicach Śląskich, Bełchatowie, Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim, Jeleniej Górze, Tarnowie i Przemyślu)
2000	oddanie do użytkowania pierwszych ośmiu centrów handlowych z poziomem wynajętych powierzchni 100%
2001	rozpoczęcie realizacji Centrum Galaxy w Szczecinie oraz Galerii Echo w Kielcach oddanie do użytku centrum rozrywkowego w Łodzi z 10-ekranowym kinem (z operatorem Silver Screen)
2002	otwarcie Galerii Echo w Kielcach
2003	otwarcie Centrum Galaxy w Szczecinie

Rok	Wydarzenie
2004	rozpoczęcie realizacji centrum handlowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu
2005	sprzedaż siedmiu centrów handlowych (w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu)
2006	oddanie do użytkowania centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach nabycie gruntów w Poznaniu i Słupsku pod realizację projektów handlowych
2007	oddanie do użytkowania centrum handlowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu nabycie gruntów pod realizację dużego centrum handlowego w Brasov w Rumunii sprzedaż Centrum Rozrywki w Łodzi i centrum Pasaż Świętokrzyski w Kielcach zakup gruntów pod centra handlowe w Kaliszu i Koszalinie
2008	rozpoczęcie realizacji rozbudowy Galerii Echo w Kielcach
2011	rozpoczęcie budowy Galerii Olimpia w Bełchatowie i Galerii Veneda w Łomży oddanie do użytkowania (po rozbudowie) największego centrum w portfolio Grupy – Galerii Echo w Kielcach sprzedaż centrów handlowych w Pabianicach i Bełchatowie
2012	realizacja regionalnych centrów handlowych – Galerii Amber w Kaliszu oraz Galerii Veneda w Łomży otwarcie pierwszego centrum wyprzedażowego w regionie zachodniopomorskim, Outlet Park Szczecin oraz Galerii Olimpia w Bełchatowie
2013	rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowego w Jeleniej Górze oraz otwarcie Galerii Veneda w Łomży zawarcie ostatecznych umów sprzedaży trzech centrów handlowych: w Tarnowie, Radomiu oraz Piotrkowie Trybunalskim
2014	otwarcie Galerii Amber w Kaliszu
2015	otwarcie Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze realizacja II etapu Outlet Park Szczecin modernizacja wnętrza Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu
2016	wydzielenie z aktywów Grupy wszystkich działających inwestycji komercyjnych (w tym 10 inwestycji handlowych o łącznej powierzchni GLA około 310 tys. mkw.) do EPP oraz sprzedaż większości udziałów w EPP. Jednocześnie Spółka sprzedała do EPP spółki zależne zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami rozpoczęcie budowy Galerii Libero w Katowicach nabycie udziałów w nieruchomości Towarowa 22 w Warszawie. rozpoczęcie i zakończenie budowy IV etapu Outlet Parku w Szczecinie rozpoczęcie budowy III etapu Outlet Parku w Szczecinie rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowego Galaxy w Szczecinie
2017	zawarcie wraz z EPP umowy nabycia 100% projektu Galeria Młociny w Warszawie. W ramach projektu Spółka obejmie 30% udziałów w spółce celowej i pełnić funkcje deweloperskie w realizowanej inwestycji. oddanie do użytku zrealizowanego dla EPP - III etapu Outlet Parku w Szczecinie zakończenie rozbudowy na zlecenie EPP szczecińskiego CHR Galaxy

Źródło: Spółka.

Portfel nieruchomości handlowych

Na Datę Prospektu w portfelu Grupy nie ma żadnego oddanego do eksploatacji centrum handlowego.

Najważniejszymi inwestycjami realizowanymi przez Grupę w segmencie centrów handlowych są następujące projekty: Galeria Libero w Katowicach oraz Galeria Młociny w Warszawie.

Na Datę Prospektu Grupa posiada mniejszościowy udział w projekcie wielofunkcyjnym z dominującą funkcją handlową przy ul. Towarowej 22 w Warszawie, gdzie docelowo powstanie inwestycja o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej 110.000 m², która będzie realizowana przez Grupę, jako dewelopera.

W portfelu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, Grupa posiada nieruchomość o powierzchni około 67.700 m² na Węgrzech.

Biura

Na Datę Prospektu w segmencie inwestycji biurowych, Grupa realizuje i komercjalizuje obiekty biurowe o różnym standardzie, w tym wysokiej klasy, z przeznaczeniem na wynajem w Krakowie, Wrocławiu oraz Łodzi. Na 2018 r. zaplanowany jest start budowy siedmiu biurowców o łącznej powierzchni 142,5 tys. mkw. w Warszawie, Łodzi, Gdańsku, Wrocławiu i Katowicach.

W związku ze zmianą strategii Grupy, od 2016 r. po wybudowaniu i wynajęciu biurowca jest on w maksymalnie szybkim czasie sprzedawany.

Przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych w segmencie biur, Grupa bierze pod uwagę, m.in.: atrakcyjność lokalizacji, funkcjonalność, elastyczność zaprojektowanych powierzchni oraz instalacje wpływające na komfort pracy użytkowników. W celu zapewnienia najemcom komfortu, a także obniżenia kosztów najmu i eksploatacji biurowców, Grupa stara się realizować projekty z uwzględnieniem zasad ergonomii i efektywności wykorzystanej powierzchni, oraz przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych. Zaprojektowane obiekty pozwalają na podział kondygnacji dla kilku najemców bez ograniczenia powierzchni.

Grupa utrzymuje długoterminowe kontakty biznesowe z około 150 krajowymi i międzynarodowymi przedsiębiorcami, którzy są potencjalnymi najemcami powierzchni biurowych w projektach Grupy. Do najważniejszych najemców, z którymi współpracuje Grupa należą: uznane i silne firmy, jak Deloitte, Allegro, Bank New York Mellon, Schneider Electric Polska, E&Y, Nokia Networks, IBM Global Services Delivery Centre, Rockwel Automation, EPAM, Intel, Eltel Networks Poland S.A., Savills, PwC, Orlen Oil, Nordea Bank Polska, Ikea, mBank, Kainos Software Poland, Ciklum, William Demant, Ericsson czy Philips Polska.

Historia działalności Grupy w segmencie biur

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie biur (do 2015 r. klasyfikowanych jako segment biur i hoteli).

Rok	Wydarzenie
1997	rozpoczęcie realizacji pierwszego budynku biurowego w Warszawie, BJS International (obecnie, City Gate) oraz kompleksu hotelowo-rozrywkowo-biurowego Łódź Business Center rozpoczęcie budowy hotelu Ibis w Warszawie
1998	rozpoczęcie realizacji zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie
1999	rozpoczęcie realizacji hotelu Ibis w Warszawie
2000	zakończenie realizacji hoteli w Warszawie, Łodzi i Poznaniu współpraca z Accor rozpoczęcie prac nad kompleksami hotelowymi Ibis – Novotel w Krakowie i Szczecinie
2001	oddanie do użytku pierwszego w Łodzi biurowca klasy A – Centrum Biznesu zakończenie realizacji części zespołu biurowo-apartamentowego Babka Tower rozpoczęcie działalności inwestycyjnej (w celu dywersyfikacji portfela nieruchomości przeznaczonych na wynajem) poprzez nabycie budynku biurowego przy ul. Sienkiewicza w Łodzi
2002	oddanie kompleksu hotelowego dla Grupy Accor w Krakowie rozpoczęcie realizacji hotelu Qubus w Gliwicach oraz dużego projektu hotelowego dla Groupe Envergue w Warszawie

Rok	Wydarzenie
2003	ukończenie hotelu Qubus w Gliwicach rozpoczęcie budowy nowoczesnego kompleksu biurowego Athina Park
2004	oddanie do użytku trzech hoteli: Premier Class, Campanille i Kyriad w Warszawie, zbudowanych dla francuskiego operatora Envergure rozpoczęcie budowy hotelu Qubus w Krakowie oraz prac przy kolejnym obiekcie dla tego samego operatora w Kielcach
2005	oddanie do użytkowania biurowca w Warszawie przy ul. Postępu 3 (w całości wynajęty spółce Polkomtel S.A.) oraz zespołu budynków biurowych Athina Park w Warszawie nabycie nieruchomości w Warszawie przy ul. Postępu 21 z przeznaczeniem na realizację projektu biurowego
2006	zakup nieruchomości w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod realizację biurowca oddanie do użytkowania hoteli Qubus w Krakowie oraz w Kielcach rozpoczęcie realizacji parku biurowego w Kielcach przy al. Solidarności
2007	zakończenie budowy zespołu trzech budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (w jednym z nich mieści się obecnie siedziba Spółki) sprzedaż grupie inwestycyjnej Catalyst Capital biurowca CBiF w Łodzi rozpoczęcie prac nad zespołem budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 oraz I etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu
2008	oddanie do użytkowania I etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu rozpoczęcie realizacji II etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu i zespołu budynków biurowych w Warszawie przy ul. Postępu 21 rozpoczęcie realizacji budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea oraz nowoczesnego budynku biurowego „Oxygen” w Szczecinie przy ul. Malczewskiego
2009	nabycie 100% udziałów w ukraińskiej firmie YEVROBUDGARANT i uzyskanie prawa do nieruchomości o powierzchni 4,3 ha przy ul. Diehtiarivskiej w Kijowie, gdzie miał powstać park biurowy
2010	zakończenie budowy i oddanie do użytkowania nowoczesnego biurowca Avatar w Krakowie (wynajęty w 100% przez Fortis Bank Polska S.A.) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ostatniego z czterech budynków parku biurowego w Warszawie przy ul. Postępu 21
2011	rozpoczęcie budowy nowoczesnego biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu sprzedaż w całości wynajętego warszawskiego biurowca Park Postępu austriackiej spółce Immpoland
2012	zakończenie realizacji I etapu biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu (setnego projektu Grupy) oraz III etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu rozpoczęcie realizacji I etapu zespołu biurowego A4 Business Park przy ul. Francuskiej w Katowicach rozpoczęcie realizacji Parku Rozwoju –kompleksu biurowego klasy A przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie prace związane z przygotowaniem realizacji 155-metrowego biurowca przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej prace nad realizacją hotelu Novotel w Łodzi zakup nieruchomości pod nowy projekt biurowy w Warszawie przy ul. Taśmowej
2013	sprzedaż I etapu projektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu

Rok	Wydarzenie
	rozpoczęcie realizacji największego i najbardziej prestiżowego projektu biurowego Grupy, budynku biurowo-usługowego Q22 w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej rozpoczęcie realizacji biurowców Tryton Business House w Gdańsku i West Gate we Wrocławiu, II etapu Parku Rozwoju w Warszawie i II etapu zespołu biurowego A4 Business Park w Katowicach otwarcie 4-gwiazdkowego hotelu Novotel Łódź Centrum
2014	sprzedaż II etapu projektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu oddanie do użytkowania I etapu kompleksu biurowego Park Rozwoju w Warszawie oddanie do użytkowania I etapu zespołu biurowego A4 Business Park w Katowicach rozpoczęcie realizacji I etapu kompleksu biurowego O3 Business Park w Krakowie
2015	realizacja prac związanych z biurowcami: Tryton Business House w Gdańsku, Symetris Business Park w Łodzi, Nobilis Business House we Wrocławiu, O3 Business Park w Krakowie i III etapem A4 Business Park w Katowicach kontynuacja budowy sztandarowego projektu Spółki - 155-metrowego biurowca Q22 oddanie do użytkowania biurowca West Gate we Wrocławiu zakończenie realizacji II etapu Parku Rozwoju w Warszawie
2016	wydzielenie z aktywów Grupy wszystkich działających inwestycji komercyjnych (w tym 8 inwestycji biurowych o łącznej powierzchni GLA około 125 tys. mkw.) do EPP oraz sprzedaż większości udziałów w tej spółce. Jednocześnie Echo Investment sprzedało do EPP spółki zależne zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami zakończenie budowy i sprzedaż do Invesco Real Estate flagowego projektu spółki – wieżowca Q22 w Warszawie zakończenie budowy 5 biurowców o łącznej powierzchni najmu ponad 80 tys. mkw. w miastach regionalnych (Tryton Gdańsk, A4 III etap w Katowicach, Symetris I w Łodzi, O3 Business Campus I w Krakowie i Nobilis we Wrocławiu) rozpoczęcie budowy 5 biurowców o łącznej powierzchni 86,8 tys. mkw. (Symetris II w Łodzi, O3 Business Campus II i III w Krakowie oraz Sagittarius i West Link we Wrocławiu)
2017	sprzedaż 3 etapu A4 Business Park do EPP przedwstępna umowa sprzedaży biurowca West Link we Wrocławiu do grupy Griffin Premium RE z siedzibą w Holandii przedwstępna umowa sprzedaży biurowca Sagittarius Business House we Wrocławiu do Warburg-HIH sprzedaż biurowca Nobilis we Wrocławiu do Catalyst Capital sprzedaż II etapu O3 Business Campus w Krakowie do EPP rozpoczęcie realizacji pierwszego biurowca w kompleksie Browary Warszawskie (15 tys. mkw. GLA) oraz biurowca przy ul. Beethovena w Warszawie (18 tys. mkw. GLA).

Źródło: Spółka.

Grupa planuje nadal umacniać swój udział w segmencie biur i realizować w przyszłości kolejne projekty z tego segmentu w Warszawie oraz miastach regionalnych Polski. Zgodnie z przyjętą Strategią (zob. „Opis działalności Grupy”-„Strategia”-„Filary działalności”) Grupa nie będzie właścicielem i zarządcą wybudowanych inwestycji komercyjnych, a zrealizowane przez Grupę projekty w segmencie biur będą przeznaczone przez nią do sprzedaży.

Hotele

Dotychczas Grupa zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hotelowymi, w tym z francuską grupą hoteli Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Wybudowane przez Grupę hotele funkcjonują w następujących miastach Polski: Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu, Gliwicach oraz Łodzi.

Na Datę Prospektu Grupa nie realizuje projektów hotelowych, nie jest jednak wykluczone, że w przyszłości będzie realizować kolejne inwestycje hotelowe.

Pozostała działalność

CitySpace

W dniu 26 lipca 2016 r. Spółka nabyła 100% udziałów w pięciu spółkach składających się na przedsięwzięcie pod nazwą Compass Offices. Projekt wiąże się z wejściem Grupy na rynek krótkoterminowych umów najmu powierzchni biurowych. Compass Offices ze wsparciem Grupy będą rozwijać przyjęty model biznesowy w nowych lokalizacjach, przede wszystkim w budynkach realizowanych przez Spółkę.

W związku ze zmianą właścicielską, Compass Offices przeszło zmianę brandu na CitySpace. Spółka obecnie oferuje biura serwisowane w 6 lokalizacjach (3 w Warszawie oraz po jednej w Katowicach, Krakowie i Wrocławiu). Ich łączna powierzchnia wynosi 8 tys. mkw., a w 2018 roku ma powiększyć się o 5 tys. mkw.

Resi for Rent

Strategia Grupy zakłada przyspieszenie rotacji kapitału, poprawę efektywności na poziomie IRR. m.in. poprzez realizowanie dużych, wielofunkcyjnych projektów. W osiągnięciu tych celów pomoc ma współpraca z Resi for Rent - pierwszym w Polsce instytucjonalnym, prywatnym funduszem mieszkań na wynajem, budowanym przez Griffin Real Estate. Zarząd analizuje możliwość sprzedaży do platformy nieruchomości z portfela Grupy, które mają potencjał budowy 1,3 tys. mieszkań na wynajem, a ich budowa rozpoczęła się pod koniec 2017 roku, lub rozpocznie się w 2018 roku. Warto zwrócić uwagę, że Spółka znajduje się w grupie podmiotów działających wokół Griffin Real Estate i jest jedyną firmą z kompetencjami deweloperskimi, a strategia Spółki zakłada świadczenie usług dla całej Grupy. Ewentualne zawarcie transakcji z Resi for Rent Zarząd ocenia, jako pozytywne dla Spółki oraz zgodne ze strategią, ponieważ transakcja w ocenie Spółki pozwoliłaby przyspieszyć rotację kapitału i realizację wieloetapowych przedsięwzięć.

Nabywanie nieruchomości gruntowych

Grupa uważnie analizuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Spółka posiada zespół doświadczonych specjalistów zaangażowany w proces pozyskiwania nieruchomości gruntowych.

W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, Grupa prowadzi realizację największych projektów w formule etapowania oraz nie wyklucza etapowej realizacji planowanych projektów w przyszłości, a także dostosowywania tempa ich realizacji do oczekiwań rynku i cen na rynkach lokalnych.

Nakłady

W poniższej tabeli przedstawiono poziom nakładów Grupy na realizację projektów nieruchomościowych w poszczególnych segmentach w 2016 i 2017 roku. Nakłady zawarte w poniższej tabeli uwzględniają nakłady inwestycyjne na realizację projektów, czyli projektowanie, wykonawstwo i nadzory zewnętrzne. Dane uwzględniają nakłady, które zwiększały wartość istniejących nieruchomości (w przypadku centrów i biur).

Wartości te nie uwzględniają zakupu działek, objęcia nieruchomości w ramach aportów oraz kosztów finansowania zewnętrznego.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2017	2016
	<i>(w mln PLN) (niezbadane)</i>	
Mieszkania	282	224
Centra handlowe	100	28
Biura	355	468
Razem	737	720

Źródło: Spółka.

Źródła finansowania

Grupa finansuje projekty nieruchomościowe realizowane na Datę Prospektu oraz zamierza finansować projekty nieruchomościowe realizowane w przyszłości ze środków pozyskiwanych w ramach bieżącej działalności Grupy oraz z rynku bankowego (tj. z kredytów bieżących, niepublicznych i publicznych emisji obligacji oraz projektowych kredytów deweloperskich). Od początku swojej działalności, Grupa dywersyfikuje źródła pozyskiwania długu z rynku finansowego.

Środki pieniężne na realizację projektów nieruchomościowych Grupy pochodzą z czterech źródeł:

- (i) kredyty bieżące – spółki z Grupy są stronami umów kredytowych zawartych z bankami działającymi na rynku polskim na okres od 1 roku do 2 lat, w ramach których Grupa ma możliwość uruchamiania kredytów bieżących i obrotowych (na dzień 31 grudnia 2017 roku łączna kwota limitów tych umów kredytowych wynosiła 262 mln PLN). W ramach tych umów kwota zaciągniętych na 31 grudnia 2017 roku kredytów wyniosła 50 mln PLN). Grupa planuje w przyszłości kontynuować umowy dotyczące finansowania bieżącego i obrotowego; 25 stycznia 2018 roku Spółka podpisała z Alior Bankiem S.A. aneks do umowy kredytowej podwyższający limit z 50 mln PLN do 75 mln PLN i wydłużający okres dostępności kredytu. Fakt ten spowodował zwiększenie łącznej kwoty tych limitów kredytowych do 287 mln PLN;
- (ii) obligacje niepubliczne – Grupa we współpracy z mBankiem S.A. ustanowiła program umożliwiający niepubliczne emisje obligacji do łącznej kwoty 1 mld PLN (na Datę Prospektu łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych wynosiła 853,4 mln PLN). Grupa planuje w przyszłości emitować obligacje w ramach programu niepublicznego;
- (iii) obligacje publiczne
 - w ramach programu emisji obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej 200.000.000 PLN z 2014 roku (KNF zatwierdziła w dniu 24 czerwca 2014 roku Prospekt emisyjny) Spółka Echo Investment S.A. posiada na Datę Prospektu obligacje wyemitowane i nie wykupione o łącznej wartości nominalnej 50 mln PLN;
 - w ramach II programu emisji obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej 300.000.000 PLN z 2017 roku (KNF zatwierdziła w dniu 26 maja 2017 roku Prospekt emisyjny) Spółka Echo Investment S.A. posiada na Datę Prospektu obligacje wyemitowane i nie wykupione o łącznej wartości nominalnej 300 mln PLN;
- (iv) projektowe kredyty deweloperskie – spółki z Grupy zaciągają średnio- i długoterminowe kredyty przeznaczone na finansowanie nakładów budowlanych i innych kosztów związanych z realizacją projektów biurowych i handlowych w tzw. formule „Project Finance”. Kredyty te uruchamiane są w okresie realizacji projektów, a ich spłata dokonywana jest ze środków pochodzących ze sprzedaży wynajętych obiektów biurowych i handlowych w terminie do 12 miesięcy po zakończeniu ich realizacji. Projektowe kredyty deweloperskie zawierane są zwykle na okres odpowiadający okresowi realizacji wydłużony o ok. 12-18 miesięcy, oprocentowane są na bazie EURIBOR powiększony o marżę oraz zabezpieczone na aktywach związanych wyłącznie z finansowanym projektem (na 31 grudnia 2017 roku wartość zaciągniętych projektowych kredytów deweloperskich wynosiła 19,8 mln EUR oraz 2,3 mln PLN – kredyt VAT).

Projekty nieruchomościowe w poszczególnych segmentach działalności Grupy

Mieszkania

W poniższej tabeli przedstawiono projekty realizowane i w przygotowaniu Grupy w segmencie mieszkaniowym, na Datę Prospektu.

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Kraków, Dom pod Wilgą (etap II)	8.800	III Q 2016	II Q 2018
Kraków, Dom pod Wilgą (etap III)	4.600	II Q 2017	I Q 2019
Kraków, Apartamenty GO	6.600	IV Q 2016	III Q 2018
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap IV)	4.400	IV Q 2016	III Q 2018
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap V)	8.100	IV Q 2017	II Q 2019
Łódź, Nowa Dzielnica (Wodna)	5.300	III Q 2017	I Q 2019
Poznań, Sowińskiego (etap IV)	5.100	IV Q 2016	II Q 2018
Poznań, Perspektywa (etap I)	8.200	IV Q 2016	IV Q 2018
Poznań, Perspektywa (etap II)	4.600	IV Q 2017	II Q 2019
Poznań, Perspektywa (etap III)	5.600	IV Q 2017	II Q 2019
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap III)	3.800	IV Q 2016	II Q 2018
Warszawa, Widoki Mokotów	4.800	IV Q 2017	II Q 2020

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Warszawa, Grzybowska, Browary A	5.200	IV Q 2016	IV Q 2018
Warszawa, Reset (Taśmowa I)	7.300	IV Q 2017	III Q 2019
Warszawa, Grzybowska, Browary B	10.500	IV Q 2017	III Q 2019
Warszawa, Grzybowska, Browary C	6.900	IV Q 2017	III Q 2019
Wrocław, Zebra	11.300	III Q 2017	II Q 2019
Kraków, Rydla.....	5.700	I Q2018	III Q2019
PROJEKTY W REALIZACJI [PUM].....	116.800		
Kraków, Wita Stwosza I	11.700	IV Q 2018	IV Q 2020
Kraków, Wita Stwosza II.....	10.800	III Q 2019	III Q 2021
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap IV)	5.200	I Q 2018	IV Q 2019
Poznań, Garbary	12.600	III Q 2018	II Q 2020
Warszawa, Grzybowska, Browary E+Lab	6.100	IV Q 2018	II Q 2020
Warszawa, Taśmowa, Reset (II etap).....	11.900	III Q 2018	III Q 2020
Warszawa, Beethovena, Moje Miejsce	13.400	II Q 2018	I Q 2020
Wrocław, Grota III	2.200	III Q 2018	IQ 2020
Wrocław, Gdańska, Ogrody Graua	4.200	II Q 2018	I Q 2020
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM]	78.100	-	-

Źródło: Spółka.

Projekty przygotowywane do zewnętrznej platformy mieszkań na wynajem

Projekty przygotowane do zewnętrznej platformy mieszkań na wynajem to projekty, które Grupa przygotowuje z zamiarem zbycia podmiotom prowadzącym działalność polegającą na wynajmie mieszkań. Grupa prowadzi aktualnie negocjacje mające na celu uzgodnienie warunków współpracy z tymi podmiotami prowadzącymi działalność polegającą na wynajmie mieszkań, ale według stanu na Datę Prospektu żadne umowy w sprawie takiej współpracy nie zostały zawarte.

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Wrocław, Rychalska I.....	11.400	IV Q 2017	III Q 2019
Warszawa, Browary Warszawskie D i F.....	19.000	IV Q 2017	IV Q 2020
Łódź, Wodna II.....	7.800	IV Q 2017	III Q 2019
PROJEKTY W REALIZACJI [PUM]	38.200		
Kraków, Wita Stwosza I	7.100	IV Q 2018	IV Q 2020
Kraków, Wita Stwosza II.....	7.000	IV Q 2018	IV Q 2020
Wrocław, Kępa Mieszczańska	9.300	II Q 2018	III Q 2019
Kraków, Wita Stwosza II.....	7.200	IV Q 2018	IV Q 2020
Warszawa, Ordona.....	9.600	I Q 2019	II Q 2021
Warszawa, Woronicza	8.000	III Q 2018	II Q 2020
Warszawa, Taśmowa	13.300	III Q 2018	III Q 2020
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM]	54.300	-	-

Źródło: Spółka.

Centra handlowe

W poniższej tabeli przedstawiono projekty centrów handlowych realizowane i w przygotowaniu Grupy na Datę Prospektu. Poza przedstawionymi w poniższej tabeli projektami, w posiadaniu Grupy znajdują się grunty pod realizację kolejnych projektów.

Projekt	GLA/pow. działki (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Katowice, Libero *	45.000	III Q 2016	III Q 2018
Warszawa, Galeria Młociny	81.900	IV Q 2016	II Q 2019
PROJEKTY W BUDOWIE [GLA]	126.900	-	-
Towarowa 22**	105.000	2020	2021+
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [MKW]	105.000	-	-

Źródło: Spółka.

* Umowa ROFO z EPP.

** Na 31 grudnia 2017 r. Grupa Echo posiadała 46,26% udziałów w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości przy ul. Towarowej 22. Pozostałe 53,74% udziałów znajdowało się w posiadaniu EPP. Docelowo udziały w spółce projektowej mają być ustalone w proporcji 30% Grupa Echo i 70% EPP.

W dniu 9 marca 2017 roku Spółka zawarła z EPP umowę zakupu 100% projektu – Galeria Młociny w Warszawie. Zgodnie z umową, Grupa objęła 30% udziałów w spółce celowej oraz pełni funkcję dewelopera. Część handlowa projektu wyniesie docelowo ok. 81,9 tys. GLA.

Biura

W poniższej tabeli przedstawiono projekty biurowe realizowane i w przygotowaniu Grupy na Datę Prospektu.

Projekt	GLA (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Kraków, Opolska (etap III)	19.000	IV Q 2016	I Q 2018
Wrocław, Sagittarius	24.900	II Q 2016	II Q 2018
Wrocław, West Link	14.200	III Q 2016	I Q 2018
Warszawa, Browary Warszawskie J	15.000	II Q 2017	IV Q 2018
Warszawa, Beethovena I (Moje Miejsce)	17.800	III Q 2017	I Q 2019
PROJEKTY W BUDOWIE	90.900	-	-
Katowice, Grundmanna (Face 2 Face) (etap I)	20.100	II Q 2018	IV Q 2019
Katowice, Grundmanna (Face 2 Face) (etap II)	26.100	II Q 2019	I Q 2021
Kraków, Wita Stwosza	25.900	I Q 2019	IV Q 2020
Warszawa, Beethovena (Moje Miejsce) (etap II)	17.400	IV Q 2018	II Q 2020
Warszawa, Grzybowska, Browary K	15.100	II Q 2018	I Q 2020
Warszawa, Grzybowska, Browary G i H	23.100	II Q 2018	I Q 2020
Wrocław, Powstańców Śląskich	37.400	I Q 2019	I Q 2021
Gdańsk Solidarności (etap I)	13.900	III Q 2018	I Q 2020
Gdańsk Solidarności (etap II)	15.800	I Q 2019	III Q 2020
Łódź, Piłsudzkiego	14.100	II Q 2018	IV Q 2019
Wrocław, Mayland 1, Na Ostatnim Groszu I	21.200	I Q 2019	IV Q 2020
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	230.100	-	-

Źródło: Spółka.

Wykonawcy

Grupa powierza realizację poszczególnych obiektów polskim i zagranicznym podmiotom, których wybór dokonuje na podstawie procedury przetargowej. W szczególności, Grupa bierze pod uwagę stabilność finansową podmiotu oraz jego doświadczenie.

Spółka oraz jej spółki celowe współpracują z około 260 wykonawcami, podwykonawcami i dostawcami. Wśród najważniejszych wykonawców obiektów realizowanych przez Grupę można wymienić: (i) Erbud S.A., Modzelewski & Rodek sp. z o.o., Skanska S.A., Mota – Engil Central Europe S.A., Mostostal Warszawa S.A., Fabet Konstrukcje sp. z o.o., M&J Bud Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., Porr Polska Construction S.A. oraz Re-Bau sp. z o.o.

Klienci

W segmencie mieszkaniowym, finalnymi odbiorcami realizowanych przez Grupę projektów są klienci indywidualni, którym Grupa oferuje mieszkania za pośrednictwem regionalnych biur sprzedaży w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu oraz Łodzi.

Centra handlowe i biura

Nabywcami projektów handlowych realizowanych przez Grupę mogą być międzynarodowe podmioty finansowe (zwykle o charakterze funduszowym), działające na rynku nieruchomości na świecie zajmujące się inwestowaniem powierzonych im środków w budynki i kompleksy handlowe generujące stabilny i długoterminowy cash flow, w tym EPP.

Najemcami powierzchni komercyjnych są krajowe i międzynarodowe sieci handlowe oraz lokalne przedsiębiorstwa, w tym: (i) hipermarkety (Tesco, Real, Piotr i Paweł), (ii) specjalistyczne sieci handlowe (np. Empik, RTV Euro AGD, Saturn), (iii) sieci odzieżowe (np. New Yorker, CCC, C&A, H&M, Grupa Inditex (Zara, Pull&Bear, Bershka, Stradivarius), Grupa LPP (Reserved, Mohito, House, Cropp Town, Sinsay), TK Maxx, Deichmann), (iv) sieci z branży kulturalno-rozrywkowej (np. Helios, Multikino) oraz (v) sieci z branży zdrowia i urody (np. Douglas, Rossmann, Sephora).

Konkurencja

Grupa działa w trzech sektorach rynku nieruchomości: mieszkaniowym, biurowym i handlowym, w związku z czym w każdym z tych sektorów konkuruje z inną grupą podmiotów.

W sektorze mieszkaniowym działają podmioty o zróżnicowanej wielkości – od małych, realizujących nierzadko tylko jeden projekt, po duże spółki osiągające roczną sprzedaż na polskim rynku ponad 3 tys. mieszkań. Grupa konkuruje w tym obszarze o ostatecznego klienta, a także o odpowiednie działki. Obecnie konkurencja o wykonawców nie jest w ocenie Spółki zbyt silna, choć sytuacja na rynku budowlanym sprawia, że w firmach budowlanych coraz trudniej jest o zatrudnienie i utrzymanie dobrych pracowników. Atutami Grupy w konkurencji o ostatecznego nabywcę mieszkań są, m.in.: (i) rozpoznawalna marka, (ii) stabilna pozycja finansowa, (iii) dobra historia realizacji i opinia wśród dotychczasowych klientów oraz (iv) długoletnie doświadczenie i *know-how*.

Konkurencję Grupy w sektorze nieruchomości komercyjnych stanowią zarówno inni deweloperzy, jak i właściciele gotowych budynków handlowych lub biurowych. Liczba podmiotów działających na rynku nieruchomości komercyjnych jest znacznie niższa od liczby deweloperów mieszkaniowych, ale atrakcyjność polskiego rynku zachęca nowe podmioty do nabywania oraz budowania projektów. Grupa konkuruje w tym segmencie o atrakcyjne działki, najemców inwestycji, jak również o ostatecznych nabywców. W świetle nowej strategii, zakładającej szybką sprzedaż projektów po ich wybudowaniu i wynajęciu, element ten zyskuje na znaczeniu. W ocenie Spółki, konkurencja o wykonawców w tym segmencie na Datę Prospektu nie jest znacząca. Za swoje przewagi konkurencyjne na rynku nieruchomości komercyjnych, Grupa uznaje: (i) dogłębną znajomość polskiego rynku, (ii) stałe relacje i dobrą historię współpracy z ponad 600 potencjalnymi najemcami handlowymi i biurowymi, (iii) dobrą markę, (iv) dużą skalę działania, (v) stabilną pozycję finansową oraz (vi) większą elastyczność w porównaniu do właścicieli działających operacyjnie budynków.

Inwestycje

Od dnia 31 grudnia 2017 r. Grupa nie dokonała żadnych inwestycji wykraczających poza jej podstawową działalność.

Opis przyszłych inwestycji

Na Datę Prospektu, Zarząd nie podjął żadnych wiążących zobowiązań co do realizacji przyszłych inwestycji wykraczających poza podstawową działalność Grupy.

Projekty nieruchomościowe realizowane w tym okresie oraz w poprzednich latach w ramach normalnej działalności Grupy, a także projekty nieruchomościowe, które Grupa zamierza realizować w przyszłości zostały szczegółowo opisane w rozdziale: „*Opis działalności Grupy – Projekty nieruchomościowe*”.

Istotne umowy

W ramach normalnej działalności Spółka oraz pozostałe spółki z Grupy zawierają wiele umów, w tym przede wszystkim: umowy sprzedaży, umowy najmu, umowy o wykonanie robót budowlanych, umowy deweloperskie, umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali, umowy o obsługę posiadanych nieruchomości, umowy ubezpieczenia oraz umowy o prowadzenie rachunków bankowych.

Poniżej opisano umowy sprzedaży/zakupu nieruchomości lub praw użytkowania wieczystego oraz umowy o wykonanie stanu surowego obiektu, które zostały zawarte przez spółki z Grupy w normalnym toku ich działalności od początku 2015 roku do Daty Prospektu, a które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Grupę działalności. W obu powyższych przypadkach za umowy mające istotne znaczenie dla prowadzonej przez Grupę działalności uznano umowy o wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych Grupy, czyli ok. 160 mln PLN.

Poza opisanymi poniżej umowami, spółki z Grupy nie są stronami żadnych istotnych umów, które nie zostały zawarte poza normalnym tokiem działalności Grupy, a które mogłyby powodować powstanie zobowiązania u którejkolwiek z tych spółek lub nabycia przez nią uprawnień o istotnym znaczeniu dla możliwości realizacji przez Spółkę zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji w odniesieniu do emitowanych Obligacji.

Umowy zawarte w normalnym toku działalności Grupy

Sprzedaż Q22

W czerwcu 2016 roku Echo Investment uzyskało pozwolenie na użytkowanie swojego flagowego projektu – biurowego wysokościowca Q22 przy al. Jana Pawła II w Warszawie. Budynek ma 53 tys. mkw. powierzchni najmu i jest wynajęty, m.in. przez takie firmy, jak Deloitte, Allegro, Linklaters, William Demant, Vestor Dom Maklerski, Citi Handlowy, Savills czy White & Case, a także Griffin Real Estate, EPP oraz Spółka.

W dniu 28 października 2016 r. Echo Investment i spółka celowa powołana do budowy Q22 podpisały z Invesco Real Estate przedwstępną umowę sprzedaży tego projektu (zob. rozdz. „Opis działalności Grupy” – „Sprzedaż projektu Q22”).

Umowa przyrzeczona została zawarta 16 grudnia 2016 r. po spełnieniu warunków zawieszających. Uwzględniając przychody z całkowicie wynajętego budynku, uzgodnioną stopę kapitalizacji, a także wszystkie korekty i dodatkowe płatności, Spółka szacuje, że wartość transakcji powinna sięgnąć 273 mln EUR. Na dzień podpisania umowy, obliczona cena nieruchomości wyniosła 230,3 mln EUR netto (tj. 1.019,0 mld PLN według średniego kursu, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu zawarcia umowy). Cena została powiększona o kwotę VAT równą 235,4 mln PLN. Kwota ta została przekazana na rachunek sprzedającego po zamknięciu transakcji, natomiast pozostała część ceny zostanie zapłacona w 2017 r.

W dniu 22 czerwca 2015 r. doszło do zawarcia umowy opcji sprzedaży i podziału zysku pomiędzy Spółką jako sprzedającym, FTF Columbus S.A. z siedzibą w Warszawie („FTF”), („Umowa Opcji”), podmiotem zależnym od Michała Sołowowa, jako kupującym oraz Michałem Sołowowem jako gwarantem. Podstawowym celem zawarcia umowy było ograniczenie ryzyka inwestycyjnego Spółki związanego z budową i komercjalizacją budynku Q22. Spółka uzyskała uprawnienie do wykonania prawa opcji i sprzedaży budynku w terminie 6 miesięcy od chwili otrzymania pozwolenia na użytkowanie Q22 w cenie pokrywającej koszt projektu. W wypadku nieskorzystania z prawa opcji przez Spółkę, FTF miało uzyskać uprawnienie do otrzymania 75-procentowego udziału w hipotetycznym zysku z projektu, wyliczonym na podstawie zadeklarowanej przez Spółkę wartości, bez względu na to, czy FTF nabędzie budynek, czy nie. FTF zobowiązał się natomiast spowodować, że w przypadku gdyby Spółka nie była w stanie zaciągnąć części finansowania od podmiotów trzecich z przyczyn leżących poza jej kontrolą, zostanie jej udzielona pożyczka w wysokości 60% brakującego finansowania.

Przed zamknięciem transakcji sprzedaży budynku Q22, 13 grudnia 2016 r. Spółka otrzymała oświadczenie FTF o zrzeczeniu się praw do nabycia projektu Q22, jakie wynikało z Umowy Opcji. W związku z tym Spółka ostatecznie określiła wysokość wynagrodzenia przysługującego FTF na 82 mln EUR netto.

Nabycie udziałów w projekcie Towarowa 22

Spółka oraz EPP zawarły 23 grudnia 2016 r. umowy zakupu 13 nieruchomości w obrębie ulic: Towarowej, Pańskiej i Miedzianej w Warszawie oraz planowanego na tym terenie projektu inwestycji handlowo-usługowej. Sprzedającym był podmiot z grupy Griffin Real Estate.

Cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 77,4 mln EUR, jednakże może zostać podwyższona do kwoty 119,4 mln EUR po osiągnięciu określonych warunków realizacji projektu.

Na obecnym etapie projektu Spółka zapłaciła 35,8 mln EUR, natomiast wkład EPP wyniósł 41,6 mln EUR, w związku z tym zysk spółki projektowej będącej właścicielem nieruchomości przy ul. Towarowej 22 będzie dzielony w stosunku ok. 46% dla Spółki i 54% dla EPP. Po spełnieniu się wszystkich warunków podwyższenia ceny i zaplaceniu pozostałej części ceny, wspólnicy dojdą do docelowego, określonego wcześniej parytetu 30% dla Spółki i 70% dla EPP (zob. rozdz. „Opis działalności Grupy” – „Zakup udziałów w projekcie Towarowa 22”).

Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z EPP

W dniu 30 września 2016 r. Spółka podpisała z EPP przedwstępną warunkową umowę sprzedaży siedmiu budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu ok. 112 tys. mkw. (Tryton Gdańsk, O3 Business Campus I, II i III w Krakowie, Symetris I i II w Łodzi, A4 Business Park w Katowicach). Umowa przedwstępna określiła, że zamknięcie transakcji sprzedaży poszczególnych nieruchomości jest uwarunkowane, m.in. następującymi wydarzeniami:

- (a) uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie każdego obiektu;
- (b) zawarciem umów najmu na poziomie, co najmniej 60% powierzchni każdej nieruchomości;
- (c) zawarciem nowych umów kredytowych;
- (d) uzyskaniem odpowiednich indywidualnych interpretacji podatkowych;
- (e) uzyskaniem zgody urzędu antymonopolowego w przypadku budynków Symetris Business Park II, O3 Business Campus I oraz O3 Business Campus II.

Ostateczna cena sprzedaży każdej nieruchomości zostanie ustalona jako kwota netto odpowiadająca ilorazowi NOI (roczny przychód z wynajmu nieruchomości pomniejszony o koszty niepodlegające odliczeniu, wyliczoną na określony moment wskazany w danej umowie) przez wartość uzgodnionej stopy kapitalizacji (stosunek rocznego zysku z najmu nieruchomości do wartości środków zainwestowanych w nią przez spółkę sprzedającą), pomniejszoną o ewentualne koszty dokończenia prac aranżacyjnych oraz ewentualny koszt usunięcia usterek powiększony o 30% (z wyłączeniem O3 Business Campus II, O3 Business Campus III oraz Symetris Business Park II). Na datę transakcji iloraz NOI przez stopę kapitalizacji (yield) wynosił w przypadku wszystkich umów łącznie 263,9 mln EUR.

Zamknięcie transakcji dotyczących budynków O3 Business Campus I, Tryton Business House i Symetris I nastąpiło 21 grudnia 2016 r., po spełnieniu przewidzianych umową warunków. Budynki zostały sprzedane łącznie za 113.253.264 PLN, ale uwzględniając dodatkowe płatności na podstawie umów o prace aranżacyjne, łączna wartość transakcji może wzrosnąć do 124,5 mln PLN.

Zamknięcie transakcji dotyczącej budynku A4 Business Park w Katowicach nastąpiło dnia 26 kwietnia 2017 r. Budynek został sprzedany łącznie za 27.500.159 EUR powiększoną o VAT. W ramach transakcji dotyczącej A4 Business Park sprzedawca oraz kupujący zawarli umowę gwarancji czynszowej. Podstawowe postanowienia tej umowy przewidują gwarancję na rzecz kupującego pokrycia przez sprzedawcę płatności czynszowych oraz średnich opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części budynku, które nie zostały wynajęte podmiotom trzecim w dniu podpisania, oraz tych, które zostały wynajęte, a w stosunku do nich zostały zastosowane obniżki czynszu lub okresy bezczynszowe. Uwzględniając dodatkowe płatności, które sprzedawca może otrzymać na podstawie umowy o prace aranżacyjne, łączna wartość przychodów związanych ze sprzedażą Nieruchomości może wzrosnąć do kwoty (szacunkowo) 28.469.995 EUR powiększonej o VAT.

Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu, na której ma powstać budynek biurowy pod nazwą „West Link”

Dnia 9 marca 2017 roku Spółka wraz z podmiotami zależnymi, jako sprzedający, zawarła przedwstępną umowę sprzedaży 100% udziałów, zmienioną w dniu 14 marca 2017 roku, w spółkach Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. („**Projekt Echo**”) oraz Elissea Investments Sp. z o.o., („**Elissea**”) („**Spółki**”), będących odpowiednio komplementariuszem i komandytariuszem spółki West Gate II – Projekt Echo – 114 Sp. z o.o. sp.k. („**Spółka Celowa**”). Spółka Celowa jest właścicielem nieruchomości we Wrocławiu (dzielnica Gądów Mały), gdzie realizowana jest obecnie budowa budynku biurowo-usługowego pod nazwą „West Link”. W ramach przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów sprzedający zobowiązali się do sprzedaży: (i) 100% udziałów w spółce Projekt Echo; (ii) 100% udziałów w spółce Elissea; łącznie („**Udziały**”). W umowie zawarto następujące warunki zawieszające, od których spełnienia uzależnione jest zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży Udziałów: (i) otrzymanie przez Spółkę Celową ostatecznego i bezwarunkowego pozwolenia na użytkowanie West Link; (ii) Spółka Celowa oraz najemcy West Link zawrą umowy najmu na przynajmniej 60% powierzchni handlowej, biurowej, magazynowej, oraz parkingowej West Link; (iii) Spółka, jako gwarant, oraz Spółka Celowa, jako beneficjent, zawrą umowę gwarancji czynszowej dotyczącą West Link na okres pięciu lat, na podstawie której Spółka zagwarantuje pokrycie wartości wynajmu i obsługi odnoszących się do niewynajętych powierzchni, a także okresów bezczynszowych, kosztów wykończenia i kosztów związanych z czasowym obniżeniem czynszu; (vi) uzyskana zostanie zgoda antymonopolowa w sprawie koncentracji przez kupującego, o ile jest wymagana.

Umowa przedwstępna wygaśnie automatycznie, jeżeli wyżej opisane warunki nie zostaną spełnione (lub też niektóre z nich zrzucone).

Zgodnie z umową przedwstępną kupujący był uprawniony do przeprowadzenia badania due dilligence dotyczącego Spółek, Spółki Celowej oraz nieruchomości do 30 czerwca 2017 roku. Kupujący przeprowadził powyższe badanie, co strony umowy przedwstępnej potwierdziły w aneksie nr 2 do umowy przedwstępnej z dnia 12 czerwca 2017 r. („**Aneks**”). Na mocy postanowień Aneksu kupujący utracił prawo do wypowiedzenia umowy przedwstępnej.

Cena sprzedaży Udziół została ustalona jako: (i) iloraz NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczonymi kosztami operacyjnymi) West Link oraz wartością 6,873%, wynoszącą na dzień zawarcia umowy przedwstępnej 36.060.000 EUR, (ii) powiększoną o szacowany kapitał obrotowy i środki pieniężne, oraz (iii) pomniejszoną o dług Spółek oraz Spółki Celowej. Cena zostanie alokowana odpowiednio do posiadanych Udziół i będzie podlegać standardowym w tego typu transakcjach korektom po zamknięciu transakcji West Link.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, a jej zawarcie zostało poprzedzone przeprowadzeniem licznych analiz finansowych w celu zapewnienia, że warunki na których została zawarta są najlepszymi warunkami możliwymi do uzyskania przez Grupę dla projektu będącego na takim etapie realizacji w momencie zawarcia umowy.

Zawarcie umowy inwestycyjnej dotyczącej projektów Beethovena oraz Browary Warszawskie w Warszawie

Dnia 9 marca 2017 r. Spółka, Griffin Premium RE.. N.V. oraz GPRE Management sp. z o.o., zawarły umowę inwestycyjną dotyczącą, m.in. prawa pierwszej oferty („**Umowa ROFO**” lub „**Transakcja ROFO**”), zmienioną w dniu 14 marca 2017 roku, na podstawie której Griffin Premium RE.. N.V. zainwestuje, w tym pośrednio przez Spółkę oraz GPRE Management sp. z o.o., 25% kapitału koniecznego (nie uwzględniając jednak finansowania zewnętrznego udzielonego przez banki) do ukończenia budowy i sfinalizowania projektów komercyjnych realizowanych w Warszawie, tj. projektu Beethovena oraz projektu Browary Warszawskie („**Projekty**” lub „**Projekt**”), przez odpowiednio spółkę „Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o.” SKA oraz Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. („**Spółki Projektowe**”), będące spółkami zależnymi Spółki. Udostępnienie kapitału nastąpi poprzez objęcie przez GPRE Management sp. z o.o. obligacji wyemitowanych przez komandytariusza spółki Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. i akcjonariusza spółki Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o.” SKA albo inne podmioty z Grupy wskazane przez Spółkę („**Spółki Emitujące**”). Zgodnie z Umową ROFO, Griffin Premium RE.. N.V. uzyska również prawo pierwszej oferty nabycia Projektów.

Zgodnie z Umową ROFO, po przeprowadzeniu procesu badania *due dilligence* przez Griffin Premium RE..N.V. obejmującego badanie Projektów („**Badanie**”) i po uznaniu, że Badanie zakończy się w ocenie Griffin Premium RE.. N.V. satysfakcjonującym wynikiem, zainwestuje 25% kapitału, jaki został już zainwestowany i przyszłego kapitału koniecznego do ukończenia budowy i sfinalizowania Projektów poprzez objęcie obligacji wyemitowanych przez Spółki Emitujące na warunkach określonych w dokumentacji dotyczącej emisji obligacji oraz w dodatkowej umowie związanej z emisją obligacji dotyczącej rozliczeń stron. Łączna szacowana wartość obligacji to 9.900.000 EUR. W związku z dokonaną inwestycją w obligacje, podmiot kontrolowany przez Griffin Premium RE.. N.V. będzie uprawniony do 25% udziału w zyskach z Projektów na warunkach wskazanych w Umowie ROFO.

Prawo pierwszej oferty nabycia Projektów ma zastosowanie w okolicznościach określonych w Umowie ROFO, przy czym w każdej takiej sytuacji Griffin Premium RE.. N.V. otrzyma zawiadomienie o wystąpieniu danych okoliczności a Griffin Premium RE.. N.V. będzie uprawniony do przedstawienia swojej oferty nabycia danego Projektu, na zasadach określonych w Umowie ROFO. Prawo pierwszej oferty nabycia danego Projektu wystąpi w szczególności gdy:

- (a) spełnią się łącznie następujące warunki: (i) zostanie wydane ostateczne pozwolenie na użytkowanie dot. danego Projektu; (ii) przynajmniej 60% powierzchni użytkowej w budynku wybudowanym w ramach danego Projektu zostanie wynajęte; (iii) Spółka, jako gwarant, udzieli gwarancji czynszowej na rzecz danej Spółki Projektowej, jako beneficjentowi, dot. pokrycia przychodów z niewynajętych powierzchni w ramach danego Projektu; (iv) spełni się Warunek Oferty Publicznej; (v) uzyskana zostanie zgoda antymonopolowa w sprawie koncentracji przez Griffin Premium RE.. N.V. na utworzenia tzw. joint venture, o ile jest wymagana; (vi) zostanie uzyskana stosowna interpretacja podatkowa w zakresie opodatkowania podatkiem VAT umowy związanej z emisją obligacji w ramach Transakcji ROFO;
- (b) Spółka Projektowa lub jej wspólnicy będą mieli zamiar sprzedaży odpowiednio Projektu albo udziałów w Spółce Projektowej.

Umowa ROFO automatycznie wygaśnie względem danego Projektu, jeżeli wyżej opisane warunki nie zostaną spełnione w określonym terminie.

Umowa została zawarta na warunkach rynkowych, a jej zawarcie zostało poprzedzone przeprowadzeniem licznych analiz finansowych w celu zapewnienia, że warunki na których została zawarta są najlepszymi warunkami możliwymi do uzyskania przez Grupę dla projektu będącego na takim etapie realizacji w momencie zawarcia umowy.

Umowa nabycia udziałów w projekcie Galeria Młociny

Spółki z grupy Echo Investment oraz spółki z grupy EPP zawarły w dniu 31 maja 2017 r. umowę wspólnego zakupu 100% udziałów w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o. („Rosehill”), która pośrednio, przez swoją spółkę w 100% zależną, tj. Berea sp. z o.o. („Berea”) jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Bielany, w rejonie ul. Zgrupowania AK „Kampinos”. Na nieruchomości została rozpoczęta budowa centrum handlowego „Galeria Młociny”.

Sprzedającymi były spółki Broomfield Investments, Catfield Investments Sp. z o.o., Powell Real Estate International B.V., Taberancle Limited, Taberancle Investments Limited oraz ElSORIA Trading Limited. Za inwestycję obydwaj kupujący zapłacili ok. 104,5 mln EUR (z uwzględnieniem przejętych zobowiązań podmiotu będącego przedmiotem transakcji). Udział grupy Echo Investment w transakcji wynosi 30%, przypadająca na nią część ceny – ok. 12 mln EUR, a część przejętych zobowiązań – ok. 19 mln EUR.

Jednocześnie z zawarciem umowy przedwstępnej, podmiot z Grupy udzielił spółce celowej realizującej Galerię Młociny pożyczkę przeznaczoną na spłatę zobowiązań wobec generalnego wykonawcy, w łącznej kwocie do maksymalnej wysokości 70 mln zł.

Ponadto w ramach transakcji Echo Investment zawarło umowę wspólników z EPP, regulującą, m.in. zasady ładu korporacyjnego przejmowanych spółek, oraz umowę zarządzania budową nieruchomości, w której Spółka otrzymała funkcję zarządcy budowy oraz agenta wynajmu inwestycji.

Przedwstępna umowa sprzedaży biurowca Sagittarius Business House

W dniu 20 lipca 2017 roku Istotna Spółka Zależna: Sagittarius – Projekt Echo – 113 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach, jako sprzedający („**Sprzedający**”) oraz fundusz „W-HIH Immo Invest” jako kupujący („**Kupujący**”), reprezentowany przez Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH z siedzibą w Niemczech, zawarli przedwstępną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa Sprzedającego („**Transakcja Sagittarius**”). W związku z Transakcją Sagittarius: (i) Spółka udzieliła Kupującemu gwarancji do wysokości 5.000.000 euro dotyczącej wykonania zobowiązań Sprzedającego wynikających z Umowy Przedwstępnej w tym zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży przedsiębiorstwa Sprzedającego; oraz (ii) niemiecki fundusz emerytalny związany z Kupującym udzielił Sprzedającemu gwarancji dotyczącej wykonania obowiązków Kupującego wynikających z Umowy Przedwstępnej w tym zawarcia umowy przyrzeczonej i zapłaty ceny.

W ramach transakcji Kupujący nabędzie przedsiębiorstwo Sprzedającego, w którego skład wchodzi lub będą wchodzić w szczególności: (i) prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego we Wrocławiu przy ul. Suchej oraz ul. Borowskiej, prawo własności budynku biurowo-usługowego, którego budowa realizowana jest na Gruncie, znanego pod nazwą Sagittarius Business House („**Projekt Sagittarius**”), oraz budowli związanych z Gruntem; (ii) prawo własności wskazanych ruchomości; (iii) prawa i obowiązki wynikające z umowy o zarządzanie nieruchomością; (iv) prawa i obowiązki wynikające z kluczowych umów (w tym wierzytelności) zawartych przez Sprzedającego; (v) prawa autorskie w odniesieniu do projektów budowlanych Projektu Sagittarius; (vi) prawa własności intelektualnej oraz związane z nimi obowiązki (w tym prawa do domeny internetowej i logo Sagittarius).

Strony planują zawrzeć umowę przyrzeczoną po spełnieniu się lub zrzeczeniu się przez właściwą Stronę wszystkich warunków zawieszających najpóźniej w dniu 30 listopada 2018 roku, przy czym data Zamknięcia może ulec wydłużeniu do 31 stycznia 2019 roku. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w umowie przedwstępnej, najpóźniej w dacie ostatecznej umowa przedwstępna wygaśnie.

Cena sprzedaży Przedsiębiorstwa została ustalona, jako: (i) iloraz NOI (tj. różnicy między przychodem operacyjnym a nieodliczonymi kosztami operacyjnymi) Przedsiębiorstwa oraz stopy kapitalizacji w wysokości 6,175%. Wysokość ceny jest szacowana na ok. 65.000.000 euro. Natomiast po podwyżce ceny, która jest warunkowana przejściem przez najemców pomieszczeń i miejsc parkingowych w budynku stanowiących przynajmniej 80% powierzchni najmu w budynku, całkowita szacunkowa cena za sprzedaż przedsiębiorstwa wyniesie ok. 73.000.000 euro. Należy zaznaczyć, że zarówno cena płatna na zamknięciu jak i cena po podwyżce ceny ulegnie pomniejszeniu, m.in. o wartość „okresów bezczynszowych”, „okresów z obniżką czynszu” oraz o koszty prac wykończeniowych budynku (ang. *fit-out works*) co w konsekwencji oznacza, że szacunkowa cena płatna na zamknięciu oraz szacunkowa cena po podwyżce ceny wyniesie odpowiednio ok. 56.000.000 euro oraz 63.000.000 euro.

Cena może zostać pomniejszona na Zamknięciu o kwoty zatrzymane tytułem usterek wskazanych przez Kupującego podczas inspekcji technicznej Budynku oraz na poczet dostarczenia dokumentacji powykonawczej Budynku.

Sprzedaż biurowca Nobilis Business House

W dniu 29 grudnia 2017 roku Spółka oraz fundusz inwestycyjny FORUM 60 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, w którym Spółka posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych, jako sprzedający, oraz CCPEPF Poland Intermediate S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu, jako kupujący, kontrolowana przez fundusz Catalyst Core Plus European Property Fund z siedzibą w Luksemburgu, zawarli umowę sprzedaży 100% udziałów, w spółkach Projekt Echo – 117 Sp. z o.o. oraz Elmira Investments Sp. z o.o., będących odpowiednio komplementariuszem i komandytariuszem spółki Nobilis – Projekt Echo – 117 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Spółka ta jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości we Wrocławiu, na której zlokalizowany jest budynek biurowy znany pod nazwą „Nobilis Business House” („**Budynek**”) (razem „**Transakcja**”).

Wartość Transakcji w dniu zawarcia powyższej umowy („Zamknięcie”) to ok. 40 mln euro, która to kwota została pomniejszona, m.in. o wartość „okresów bezczynszowych”, „okresów z obniżką czynszu” oraz o koszty prac wykończeniowych Budynku (ang. fit-out works) oraz zwiększona o wartość pozostałych aktywów posiadanych przez spółkę celową, a w konsekwencji cena płatna na Zamknięciu wyniosła 35.600.000 euro, przy czym po podwyżce ceny, która jest warunkowana przejściem przez nowych najemców pomieszczeń i miejsc parkingowych w Budynku, całkowita maksymalna szacunkowa wartość Transakcji może wzrosnąć o ok. 4 mln euro do kwoty 44 mln euro.

Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości O3 Business Campus II w Krakowie

28 grudnia 2017 r. Spółka Echo-Opolska Business Park sp. z o.o. sp. k. zawarła z podmiotem zależnym od Echo Polska Properties N.V.– Ventry Investments sp. z o.o. sp. k., przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i al. 29 Listopada.

Cena sprzedaży wyniosła ostatecznie kwotę 43,5 mln EUR powiększoną o VAT. Uwzględniając dodatkowe płatności, które sprzedawca może otrzymać na podstawie umowy o prace aranżacyjne, łączna wartość przychodów związanych ze sprzedażą tej nieruchomości może wzrosnąć o szacunkową kwotę 7,3 mln EUR powiększoną o VAT. Równocześnie pod umowę RGA (umowę gwarancji czynszowej) Spółka Echo-Opolska Business Park sp. z o.o. sp. k. jest zobowiązana do zapłaty kupującemu jednorazowej płatności w wysokości 1,6 mln EUR.

Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy

W dniu 15 kwietnia 2004 r. Spółka podpisała z mBank S.A. (dawniej BRE Bank S.A.) umowę agencyjną oraz umowę dealerską w sprawie ustanowienia programu emisji krótko-, średnio- i długoterminowych obligacji denominowanych w złotych polskich o maksymalnej łącznej wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach programu do 1 mld PLN („**Program Obligacji**”). Na mocy tych umów, mBank S.A. (dawniej BRE Bank S.A.) zobowiązał się organizować i przeprowadzać kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki w ramach Programu Obligacji. Umowy te, wraz z późniejszymi aneksami, zawarte zostały na czas nieokreślony oraz przewidują wielokrotne emisje obligacji dokonywane przez Spółkę w trybie niepublicznym. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich możliwych do wyemitowania obligacji wynosi 1 mld PLN. Obligacje pod Programem Obligacji emitowane są jako niezabezpieczone papiery wartościowe na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje nie będą uprawniały do żadnych świadczeń niepieniężnych. Ostateczne warunki emisji ustalane są przed dokonaniem emisji w trakcie trwania Programu Obligacji.

Środki pieniężne pozyskane z emisji obligacji stanowią uzupełnienie posiadanych limitów kredytowych i umożliwiają Spółce finansowanie realizacji planowanych inwestycji oraz rozwój dotychczasowych obszarów działalności na rynku nieruchomości w Polsce.

Na Datę Prospektu wartość nominalna papierów wartościowych wyemitowanych i niewykupionych pod Programem Obligacji z mBank S.A. wynosi 853,4 mln PLN.

Ponadto Zarząd spółki Echo Investment S.A. w dniu 18 marca 2014 r. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela Spółki w liczbie do 2.000.000, o wartości nominalnej 100 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 200.000.000 złotych.

KNF zatwierdziła w dniu 24 czerwca 2014 roku prospekt emisyjny sporządzony w związku z ofertą publiczną oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacji spółki Echo Investment S.A. emitowanych

w ramach programu emisji o łącznej wartości nominalnej do 200.000.000 zł. Dnia 5 września 2014 roku KNF zatwierdziła aneks nr 1 do tego prospektu.

Spółka przeprowadziła cztery emisje w ramach programu emisji obligacji publicznych z 2014 roku na łączną wartość nominalną 200 mln PLN. Na Datę Prospektu pozostają do wykupu z tego programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 125 mln PLN.

Dodatkowo, w dniu 26 maja 2017 roku KNF zatwierdziła prospekt emisyjny sporządzony w związku z ofertą publiczną oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacji spółki Echo Investment S.A. emitowanych w ramach II programu emisji o łącznej wartości nominalnej do 300.000.000 zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Spółka przeprowadziła trzy emisje w ramach programu emisji obligacji publicznych z 2014 roku na łączną wartość nominalną 300 mln PLN. Na Datę Prospektu pozostają do wykupu z II programu emisji obligacje o łącznej wartości nominalnej 300 mln PLN.

Poniższa tabela przedstawia listę wszystkich obligacji wyemitowanych i pozostających do wykupu przez Spółkę na Datę Prospektu obligacji:

Charakter instrumentu	Notowanie na Catalyst	Wartość emisji (tys. PLN)	Data emisji	Data wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje	Tak	80.000	19 czerwca 2013 r.	19 czerwca 2018 r.	WIBOR 6M + 3,5%
Obligacje	Tak	197.900*	21 października 2015 r.	23 kwietnia 2018 r.	WIBOR 6M + 2,5%
Obligacje	Tak	100.000	19 lutego 2014 r.	19 lutego 2019 r.	WIBOR 6M + 3,6%
Obligacje	Tak	70.500	15 maja 2014 r.	15 maja 2019 r.	WIBOR 6M + 3,6%
Obligacje	Tak	100.000	1 grudnia 2016 r.	18 listopada 2020 r.	WIBOR 6M + 3,0%
Obligacje	Tak*	155.000	31 marca 2017 r.	31 marca 2021 r.	WIBOR 6M + 2,9%
Obligacje	Tak	150.000	30 listopada 2017 r.	30 listopada 2021 r.	WIBOR 6M + 2,9%
Razem obligacje niepubliczne:		853.400			
Obligacje	Tak	75.000	6 października 2014 r.	4 marca 2018 r.	WIBOR 6M + 3,15%
Obligacje	Tak	50.000	7 listopada 2014 r.	20 kwietnia 2018 r.	WIBOR 6M + 3,15%
Obligacje	Tak	100.000	6 lipca 2017 r.	6 lipca 2021 r.	WIBOR 6M + 2,9%
Obligacje	Tak	125.000	11 października 2017 r.	11 października 2022 r.	WIBOR 6M + 2,9%
Obligacje	Tak	75.000	27 października 2017 r.	27 października 2022 r.	WIBOR 6M + 2,9%
Obligacje publiczne:		425.000			
Razem:		1.278.400			

Źródło: Spółka.

*Spółka w dniu 29 listopada 2017 roku wykupiła w celu umorzenia 32.100 sztuk obligacji z emisji, której termin wykupu przypada na 23 kwietnia 2018 r.

Ubezpieczenia

Grupa współpracuje z największymi towarzystwami ubezpieczeniowymi działającymi na rynku polskim, w tym z: (i) Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group, (ii) Generali T.U. S.A., (iii) Ergo Hestia S.A., (iv) PZU S.A., (v) AIG Europe Limited Sp. z o.o., (vi) TUiR Warta S.A. oraz (vii) AXA TU S.A.

Spółki z Grupy posiadają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółkę działalności (OC deliktowe) wraz z odpowiedzialnością kontraktową (OC kontraktowe) o wartościach dostosowanych do prowadzonej przez Grupę działalności i realnego ryzyka. Nieruchomości, maszyny i urządzenia stanowiące część nieruchomości oraz sprzęt elektroniczny spółek z Grupy są ubezpieczone na zasadach „all risk”, do ich pełnej wartości odtworzeniowej.

Zakres polis ubezpieczeniowych Grupy jest zgodny, z zakresem ubezpieczeń zwyczajowo przyjęty przez spółki prowadzące w Polsce działalność o profilu działalności Grupy. Zakres ubezpieczenia spółek z Grupy jest każdorazowo zgodny z wymogami banków finansujących konkretną inwestycję.

Każda ze spółek z Grupy, w której rozpoczyna się proces realizacji projektu, oprócz polisy OC zawiera również polisę od wszystkich rodzajów ryzyka związanego z prowadzeniem robót budowlano-montażowych związanych z realizacją projektu. Polisa jest zawierana na okres od rozpoczęcia do zakończenia prac związanych z realizacją projektu (tj. do uzyskania pozwolenia na użytkowanie) na sumę ubezpieczenia równą wartości realizacji prac budowlanych. Przy każdej polisie dotyczącej robót budowlano-montażowych ubezpieczona jest spółka z Grupy,

w której prowadzona jest budowa, generalny wykonawca, podwykonawcy i inne strony biorące udział w realizacji projektu. Grupa wymaga również przedstawienia przez wykonawców, z którymi podpisuje umowy, polis OC na pokrycie ewentualnych roszczeń poszkodowanych.

Spółki z grupy terminowo płacą należne składki ubezpieczeniowe.

Pracownicy

Na Datę Prospektu Grupa zatrudnia łącznie na: 381 pracowników.

Poniższa tabela stanowi zestawienie danych dotyczących zatrudnienia w Grupie na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2017 r.

	Stan na dzień 31 grudnia		
	2017 r.	2016 r.	2015
Liczba pracowników.....	368*	296**	364 (346)***

Źródło: Spółka

**Na 31 grudnia 2017 roku na umowę o pracę Grupa zatrudniała 368 osób w tym 13 osób to pracownicy Citi Space*

*** Spadek zatrudnienia na koniec 2016 r. wiązał się ze sprzedażą Zakładu Ogrodniczego Naramowice-Pamiątkowo oraz spółek zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami (property i facility management).*

**** Dane w nawiasie bez uwzględnienia zatrudnienia w Zakładzie Ogrodniczym Naramowice-Pamiątkowo – spółce spoza głównej działalności Grupy.*

Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe

W ramach zwykłej działalności, spółki z Grupy są uczestnikami postępowań sądowych i administracyjnych, które, zdaniem Spółki, mają charakter typowy i powtarzalny, a indywidualnie nie mają istotnego znaczenia dla Grupy. Typowe postępowania sądowe prowadzone z udziałem spółek z Grupy obejmują głównie postępowania dotyczące roszczeń związanych z wykonywaniem umów sprzedaży i umów o roboty budowlane oraz postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Są to w szczególności postępowania o zapłatę odszkodowań z tytułu umów sprzedaży, o zapłatę spornego wynagrodzenia za roboty budowlane, a także o zapłatę wynagrodzenia dla podwykonawców.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka występowała w charakterze pozwanego w trzech istotnych w ocenie Spółki (tj. takich, w których wartość przedmiotu sporu przekracza 5.000.000 zł) postępowaniach sądowych o zapłatę z powództwa: Connie Investments sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie, Syncerus Investments sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz LCP Xantira Investments sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie. Postępowania dotyczą odszkodowania związanego ze sprzedażą centrów handlowych. Łączna wartość przedmiotu sporu w tych sprawach wynosi 18.696.727 zł. We wszystkich trzech postępowaniach zapadły wyroki Sądu I instancji oddalające powództwo. W sprawie z powództwa LCP Xantira Investments sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie apelacja powoda została oddalona. W dwóch pozostałych postępowaniach apelacje powodów nie zostały jeszcze rozpoznane.

W ramach działalności prowadzonej przez Grupę, spółki z Grupy są również stronami postępowań administracyjnych, dotyczących w szczególności uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji podziałowych i innych decyzji związanych z realizacją projektu budowlanego.

Postępowania dotyczące spraw podatkowych

W ramach zwykłej działalności, Spółki z Grupy są stronami postępowań dotyczących ich rozliczeń podatkowych w zakresie transakcji, których przedmiotem są nieruchomości. Typowe postępowania prowadzone z udziałem spółek z Grupy to postępowania, w których organy podatkowe kwestionują przedmiot transakcji poprzez uznanie, że zdarzenie rozpoznane przez spółki z Grupy jako sprzedaż nieruchomości stanowiła sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu Ustawy o VAT. W konsekwencji czynność pierwotnie rozpoznana przez spółki z Grupy jako opodatkowana VAT zostaje następnie zaklasyfikowana przez organy podatkowe jako czynność niepodlegająca opodatkowaniu VAT. Skutkiem takich postępowań jest kwestionowanie kwoty VAT naliczonego po stronie spółki z Grupy będącej nabywcą nieruchomości, a także opodatkowanie poszczególnych przedmiotów transakcji podatkiem od czynności cywilnoprawnych (PCC).

Na dzień 12 lutego 2018 r. spółki z Grupy są stroną jednego istotnego postępowania dotyczącego spraw podatkowych, tj.:

Echo - Babka Tower sp. z o.o. SK – w zakresie prawidłowości rozliczania VAT

Dnia 30 listopada 2017 r. Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kielcach zakwestionował klasyfikację podatkową sprzedaży, w ramach której Echo - Babka Tower sp. z o.o. SK nabyła prawa własności do lokali użytkowych. Zgodnie z oceną Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kielcach, w przedmiotowej sprawie nie doszło do przeniesienia własności lokali użytkowych, lecz do przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu Ustawy o VAT. Wartość sporu niniejszej sprawy wynosi 13.350.000 zł.

Na dzień Prospektu ww. spółka nie dysponuje żadnym znaczącym majątkiem.

Poza sprawą opisaną powyżej, spółki z Grupy nie były stroną ani uczestnikiem żadnego innego istotnego postępowania administracyjnego, sądowego ani arbitrażowego, które mogą mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

Własność intelektualna

Grupa posiada prawa ochronne do znaku towarowego ECHO Investment, pochodnych znaków towarowych (np. echo, echo INVESTMENT). Znaki te są rejestrowane w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej, w związku z czym korzystają z ochrony prawnej na terytorium Polski. Spółka udziela, na podstawie licencji, prawa do użytkowania znaków towarowych spółkom z Grupy oraz niektórym podmiotom korzystającym z nieruchomości nabytych od Grupy.

Dodatkowo każda spółka z Grupy zlecająca wykonanie projektu architektonicznego realizowanego obiektu, płacąc wynagrodzenia za projekt, nabywa autorskie prawa majątkowe do tego projektu.

W ocenie Zarządu, ani Spółka ani jej Istotne Spółki Zależne nie są w istotnym stopniu uzależnione od znaków towarowych, patentów, umów przemysłowych ani nowych procesów technologicznych.

Ochrona środowiska

Zdaniem Spółki, kwestie dotyczące ochrony środowiska nie mają istotnego znaczenia dla działalności Grupy i jej sytuacji finansowej, jak również nie mają istotnego wpływu na wykorzystanie przez nią rzeczowych aktywów trwałych.

W trakcie procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę i warunków zagospodarowania przestrzennego dla swoich projektów, Grupa dokonuje przeglądów środowiskowych, które zwyczajowo mają miejsce przy takich projektach.

Na etapie budowy projektów biurowych i centrów handlowych Spółka stara się uzyskać certyfikaty „BREEAM Interim”, a po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie dla danej inwestycji i wprowadzeniu najemców stara się uzyskać certyfikat „BREEAM Final”. Na Datę Prospektu certyfikaty BREEAM Interim posiada sześć realizowanych projektów biurowych Grupy: (Warszawa Beethovena etap 1, Nobilis, Sagitarius, O3 Business Park II oraz Symetris II). Certyfikat BREEAM to wielokryterialny system oceny budynków, który wyznacza najlepsze praktyki budownictwa ekologicznego. System dokonuje oceny w dziewięciu kategoriach rozwiązania zrównoważone jakie posiada budynek, między innymi: (i) oszczędność energii i wody, (ii) gospodarkę odpadami, (iii) materiały i poprawę ekologii terenu, (iv) zdrowe środowisko wewnętrzne dla użytkowników budynku, (v) zrównoważony transport do i wokół obiektu oraz odpowiednie zarządzanie projektem i budową. Grupa zrealizowała 13 projektów, które uzyskały certyfikaty BREEAM, co czyni ją liderem w tym zakresie na polskim rynku (sprzedane do EPP). Średnia punktacja projektów Spółki jest wyższa niż średnia rynkowa, a ocena certyfikatu wdrażanego na etapie budowy projektu jest często podwyższana na etapie po zakończeniu budowy.

Zdaniem Spółki, spółki z Grupy spełniają wymogi dotyczące korzystania ze środowiska w procesie inwestycyjnym i nie są jej znane żadne istotne naruszenia z zakresu ochrony środowiska.

INFORMACJE FINANSOWE

Historyczne informacje finansowe

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Informacje finansowe, o których mowa powyżej są dostępne na stronie internetowej Spółki (www.jecho.com.pl), w zakładce Relacje Inwestorskie. Szczegółowe informacje na temat dokumentów zamieszczonych w Prospekcie przez odniesienie zostały zawarte w Załączniku 3 do Prospektu.

Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe

Spółka nie publikowała oraz podjęła decyzję o nieprzedstawianiu w Prospekcie prognoz wyników finansowych ani szacunkowych wyników finansowych.

Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej

Informacje o tendencjach

Poniżej opisano najbardziej znaczące tendencje, które mogą mieć wpływ na Grupę oraz na branżę, w której Grupa prowadzi działalność.

(i) Sprzedaż detaliczna i wskaźnik optymizmu konsumenckiego

Obydwa wskaźniki pokazują dużą stabilność w ocenie sytuacji finansowej i jej perspektyw przez Polaków. W grudniu 2017 r. Główny Urząd Statystyczny (GUS) odnotował wzrost sprzedaży detalicznej w cenach stałych w skali roku o 5,2% (wobec wzrostu o 8,8% przed miesiącem oraz o 6,1% w grudniu 2016 r.). W porównaniu z poprzednim miesiącem miał miejsce wzrost sprzedaży detalicznej o 16,6%. W okresie styczeń-grudzień 2017 r. sprzedaż była o 7,3% wyższa niż przed rokiem.

Wskaźnik klimatu konsumenckiego TNS Consumer Index w styczniu 2018 r. miał wartość 6,4 pkt. W porównaniu do grudnia 2017 r. wzrósł o 2,3 pkt – wynika z badania firmy Kantar TNS. Wskaźnik optymizmu gospodarstw domowych poprawił się w grudniu 2017 r. o 2,1 pkt do poziomu 7 pkt. Ocena zmian sytuacji finansowej gospodarstwa domowego nie zmieniła się w porównaniu do poprzedniego miesiąca. Wzrosło natomiast o 4 pkt proc. poczucie, że w kolejnym roku poprawi się sytuacja finansowa w polskich gospodarstwach domowych. Kantar wskazuje, że styczniowy TNS Consumer Index jest dużo wyższy niż w poprzednich latach, ponieważ od dekady znajdował się po ujemnej stronie skali.

Sytuacja makroekonomiczna w Polsce jest stabilna. Prognozy wzrostu PKB są optymistyczne, instytucje finansowe szacują, że w 2018 r. gospodarka wzrośnie o 3,8%-4,3%. Sprzedaż detaliczna wspierana jest przez utrzymujące się niskie bezrobocie (6,6% wg GUS). Optymizm konsumentów oraz wartość sprzedaży detalicznej przekładają się bezpośrednio na obroty najemców handlowych oraz ich plany rozwoju.

(ii) Wysoka liczba sprzedawanych mieszkań i stabilne ceny

Zeszły rok był rekordowy dla rynku mieszkaniowego w Polsce. Według badań REAS, sprzedane zostało 72,7 tys. mieszkań – o 17,3% więcej niż w 2016 r. Po raz pierwszy od 2013 r. podaż mieszkań nie była w stanie sprostać popytowi. W rezultacie liczba mieszkań w ofercie zmniejszyła się z 52,7 tys. sztuk na koniec 2016 r. do 48,2 tys. na koniec ubiegłego roku. Pomiędzy końcem 2016 i 2017 r. w Krakowie oferta zmniejszyła się o 26%, w Poznaniu – o 14%, a w Warszawie – o 12%. Według przewidywań zarządu Echo Investment, jest to wyraźny sygnał, że w najbliższych kwartałach ceny mieszkań mogą znacząco rosnąć.

Sytuacja już wywołała wzrost cen. W ubiegłym roku w Trójmieście ceny ofertowe wzrosły o 15%, w Łodzi o 8,5% (mimo aż 42% wzrostu liczby mieszkań w ofercie), a w Warszawie o 8,4%. Wzrost cen to także wynik wzrostu kosztów wykonawstwa i wysokiego popytu na mieszkania nieco większe i o wyższej jakości.

Zarząd Spółki, analizując prognozy REAS, spodziewa się, że rok 2018 również będzie dobry dla rynku mieszkaniowego, choć niektóre czynniki wspierające popyt będą się osłabiać. Zakończył się państwowy program wsparcia zakupu Mieszkania dla Młodych, co może utrudnić zaciąganie kredytu przez kupujących pierwsze mieszkanie, osłabić sprzedaż, ale – z drugiej strony - wzmocnić popyt na wynajem. Popyt inwestorów lokujących oszczędności w mieszkaniu na wynajem może się nieco zmniejszyć za sprawą zapowiedzi wzrostu stóp procentowych. To także czynnik podwyższający koszty kredytu. Dodatkowo, negatywny wpływ na podaż mogą mieć rosnące ceny gruntów i wykonawstwa, finansowania i ograniczony zasób nowych gruntów. Koszty finansowania budowy projektów mieszkaniowych może jeszcze podwyższyć forsowana przez UOKiK zmiana w tzw. ustawie deweloperskiej, która uniemożliwi finansowanie budowy z wpłat klientów. Takie rozwiązanie,

zdaniem zarządu Echo Investment, choć byłoby utrudnieniem działalności dla wszystkich deweloperów, to premiowałyby duże i stabilne spółki, które są w stanie zapewnić finansowanie zewnętrzne.

(iii) Rosnący udział sektora usług w polskim rynku pracy oraz dalszy rozwój sektora usług wspólnych

Główną siłą napędową polskiej gospodarki jest obecnie sektor usług, w ramach którego dynamicznie rozwija się rynek outsourcingu procesów biznesowych. Przez ostatnie lata liczba zatrudnionych w przedsiębiorstwach działających w sektorze BPO/SSC stopniowo rosła, obecnie zatrudnia w Polsce około 244 tys. osób, a według szacunków ABSL, do końca 2020 roku całkowite zatrudnienie w tym sektorze może sięgnąć nawet ponad 300 tys. osób. Duże zachodnioeuropejskie podmioty działające w sektorze usług dla biznesu często decydują się na przeniesienie części działalności do tańszej lokalizacji w pobliskim kraju takim jak Polska. Ponadto wiele przedsiębiorstw już obecnych w Europie Środkowo-Wschodniej rozwija swoją działalność, zarówno w ramach tego samego miasta, jak również w innych miastach regionu.

Grupa spodziewa się zarówno utrzymania napływu nowych przedsiębiorstw z sektora BPO/SSC do Polski, jak również dalszego rozwoju zatrudnienia w spółkach, które już od dłuższego czasu funkcjonują w Polsce. Grupa przewiduje zapotrzebowanie ze strony stale rozwijających się podmiotów działających w sektorze BPO na nową powierzchnię biurową w głównych aglomeracjach kraju.

W wielu przypadkach umowy podpisywane w przeszłości przez spółki z sektora BPO/SSC wygasają, co stanowi okazję dla najemców, by przenieść się do nowego obiektu, zwiększyć zajmowaną powierzchnię i poprawić standard zajmowanej powierzchni, a zarazem szansę dla Grupy na zwiększenie poziomu wynajmu w realizowanych projektach biurowych.

(iv) Utrzymywanie się stóp procentowych na niskim poziomie w Polsce i na świecie, postrzeganie Polski, jako kraju stabilnego ekonomicznie i politycznie oraz perspektywy gospodarki światowej

Utrzymujące się niskie stopy procentowe i sygnały z Rady Polityki Pieniężnej o niezmiennianiu ich poziomu w nadchodzących kwartałach sprzyja krajowej gospodarce oraz stabilizacji na rynkach finansowych. Ocena stabilności warunków prowadzenia biznesu w Polsce utrzymuje się na dość dobrym poziomie. Inwestorzy zagraniczni nadal chętnie lokują swój kapitał w Polsce, traktując ją jako bezpieczne schronienie w czasach zawirowań gospodarczych. Stabilna sytuacja gospodarcza kraju oraz kapitał zagraniczny przyczynią się do utrzymania wysokiego popytu na powierzchnię komercyjną oraz do stopniowego wzrostu stawek czynszowych za wynajem powierzchni.

Niskie stopy procentowe sprzyjają również kredytobiorcom, którzy zadłużają się na zakup własnego mieszkania, co może przełożyć się na wyższą sprzedaż lokali mieszkalnych oferowanych przez spółki z Grupy.

(v) Nasycenie rynku centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych

Poziom nasycenia powierzchnią handlową w Polsce zbliża się do średniej w Europie Zachodniej. W większości dużych polskich aglomeracji pozostało już relatywnie niewiele miejsca na nowe projekty handlowe. W związku z tym, Grupa traktuje sektor centrów handlowych jako rynek wymagający dużej selekcji, oportunistyczny. Centra handlowe są nieruchomościami, które wyjątkowo szybko się starzeją, wymagają nowych aranżacji, wprowadzenia dodatkowych usług, a często nawet przebudowy czy rozbudowy. Mimo nasycenia, Grupa widzi również szanse budowy nowych, multifunkcyjnych projektów handlowych w ściśle określonych, chłonnych i rozwijających się lokalizacjach. Przykładem mogą być projekty Galerii Libero w Katowicach, czy Towarowa 22 w Warszawie.

(vi) Rosnąca sprzedaż internetowa

Obserwowany jest wzrost sprzedaży internetowej, który wymaga od zarządców centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych wzmożonej uwagi i dostosowania ich do nowych warunków. Stąd wynika, m.in. uzupełnianie oferty inwestycji handlowych o funkcje usługowe i rozrywkowe, dla których handel internetowy nie jest barierą rozwoju.

(vii) Umocnienie złotego względem euro

Umocnienie się złotego względem euro może być niekorzystne dla wyceny aktywów Grupy i dla prognozowanej wielkości przychodów z powierzchni komercyjnej. Grupa ogranicza ryzyko walutowe poprzez zaciąganie kredytów w euro oraz aktywną politykę hedgingową. Siła złotego jest w pewnym stopniu skorelowana z koniunkturą gospodarczą, tzn. im lepsza koniunktura tym silniejszy złoty, a im gorsza koniunktura, tym słabszy złoty. W związku z powyższym, do stopnia, w jakim ta korelacja występuje, Grupa jest w naturalny sposób zabezpieczona przed wahaniami kursu walutowego.

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2017 roku.

Czynniki nadzwyczajne

Omówione powyżej tendencje i zdarzenia mają i miały wpływ na działalność Grupy, jednak nie stanowią one, w ocenie Grupy, czynników nadzwyczajnych. W ocenie Grupy, w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w Prospekcie nie wystąpiły żadne czynniki nadzwyczajne, które miałyby wpływ na działalność podstawową prowadzoną przez Grupę lub na główne rynki, na których Grupa prowadzi działalność.

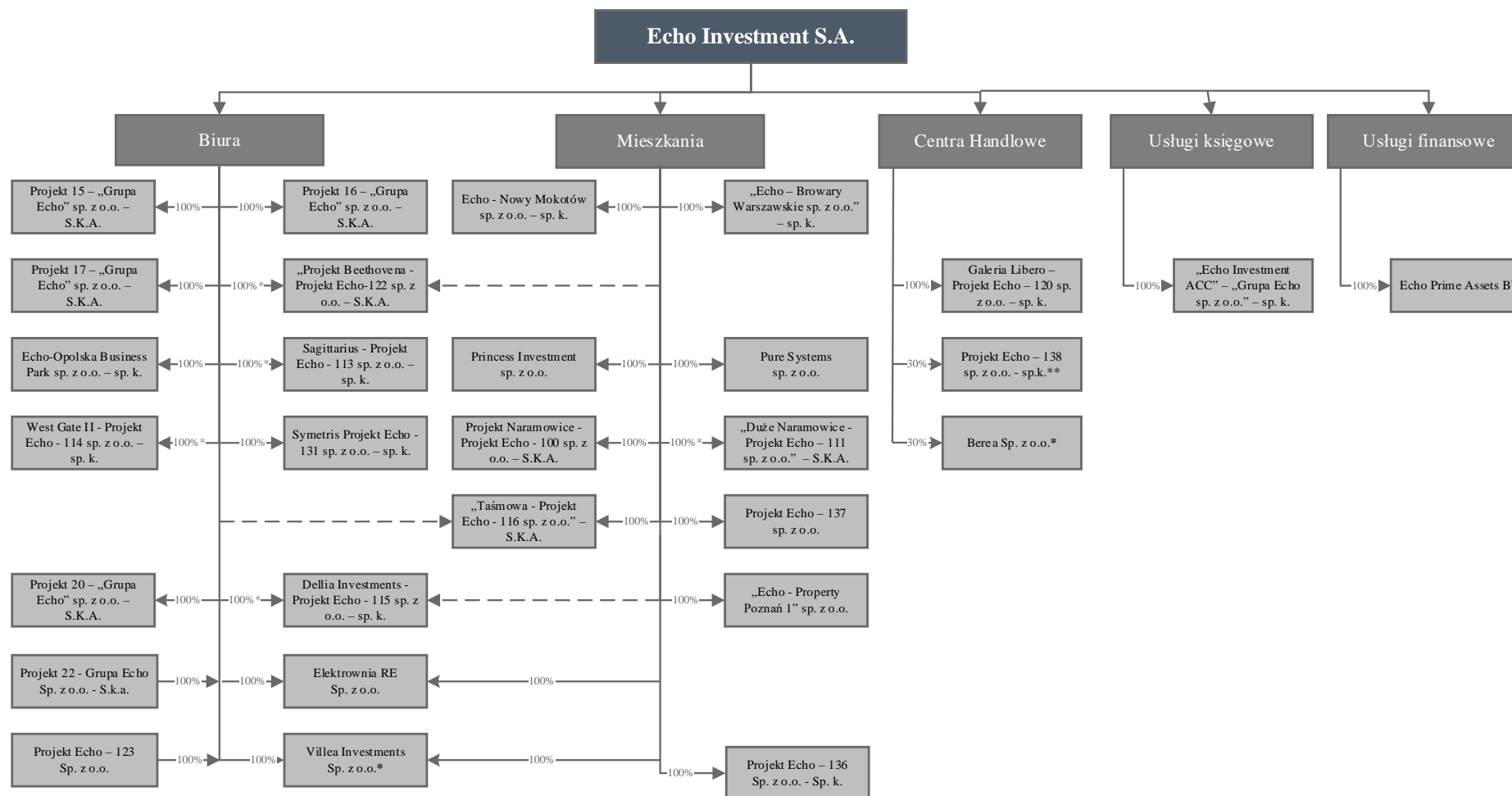
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa

Na Datę Prospektu w skład Grupy Kapitałowej wchodzi Spółka oraz 144 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 4 spółki współzależne, konsolidowane metodą praw własności. Spółka jest jednostką dominującą w Grupie i nie jest zależna od innych jednostek w ramach Grupy. Spółka, jako jednostka dominująca Grupy i bezpośredni lub pośredni właściciel pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały utworzone lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z realizacji konkretnego projektu, a następnie jego sprzedaży lub świadczenia usług najmu, za wyjątkiem spółki „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa, która prowadzi działalność księgowo – rachunkową oraz spółek City Space, które zajmują się wynajmem powierzchni biurowej oraz Spółka Echo Prime Assets B.V., która ma charakter spółki finansowej, posiada akcje EPP i jest stroną umów JV z EPP dotyczących Projektów Młociny i Towarowa.

Poniżej przedstawiona została uproszczona struktura korporacyjna Grupy na Datę Prospektu obejmującą Spółkę, jej Istotne Spółki Zależne oraz Istotne Spółki Współzależne.

Istotne Spółki Zależne oraz Istotne Spółki Współzależne obejmują te spółki zależne, które posiadają nieruchomości lub są kluczowe z perspektywy bieżącej działalności Grupy.



Źródło: Spółka.

* zaangażowanie pośrednie Spółki (np. Vilea 100% FIZ 60)

** Na Datę Prospektu udział Spółki wynosi 46,26%.

Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa i forma prawna:..... Echo Investment Spółka Akcyjna
Skrócona nazwa: Echo Investment S.A.
Kraj siedziby:..... Polska
Siedziba i adres:..... al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Telefon:..... +48 41 33 33 333
Telefaks: +48 41 33 32 333
Adres poczty elektronicznej: biuro@echo[.]com[.]pl
Strona internetowa: www[.]echo[.]com[.]pl
KRS: 0000007025
REGON: 290463755
NIP: 6570230912

Spółka została utworzona pod firmą Echo Press sp. z o.o., a następnie, z dniem 30 czerwca 1994 r., przekształcona w spółkę akcyjną Echo Press S.A., na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza w Kielcach (Rep. A Nr 4162/94). Zmiana firmy Spółki z Echo Press S.A. na Echo Investment S.A. nastąpiła na mocy uchwały nr 6 Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 1996 r. Od tego też roku, Spółka koncentruje się na prowadzeniu działalności deweloperskiej. Początkowo Spółka była zarejestrowana w Rejestrze Handlowym pod numerem RHB 2054, a w dniu 10 kwietnia 2001 r. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025. Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Od dnia 5 marca 1996 r. wszystkie akcje Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Spółka prowadzi działalność pod firmą Echo Investment Spółka Akcyjna. Spółka może również posługiwać się skrótem firmy Echo Investment S.A. oraz używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

Spółka prowadzi działalność na podstawie i zgodnie z przepisami prawa polskiego, w szczególności KSH.

Kapitał zakładowy Spółki

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 20.634.529,10 zł i dzieli się na 412.690.582 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F o wartości nominalnej 0,05 zł każda.

Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w całości.

Spółka nie emitowała obligacji zamiennych ani obligacji dających pierwszeństwa do objęcia w przyszłości akcji nowych emisji, dlatego też nie istnieją podstawy do przewidywania zmian kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy swoich uprawnień.

Przedmiot działalności Spółki

Zgodnie z § 4 Statutu Spółki, przedmiotem jej działalności jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz dzierżawionymi oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie. Poza działalnością, o której mowa powyżej, w § 4 Statutu Spółki zostały wymienione inne rodzaje działalności, które nie stanowią podstawowego przedmiotu działalności Spółki.

Znacni akcjonariusze Spółki

Z uwagi na status Spółki jako spółki publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz fakt notowania akcji Spółki na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW, Spółka nie posiada szczegółowych informacji dotyczących całości swojego akcjonariatu. Spółka posiada informacje na temat swoich akcjonariuszy na podstawie zawiadomień przekazywanych Spółce na podstawie Ustawy o Ofercie Publicznej.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym Spółki, liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu z nich wynikających oraz ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Lp.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział (%)	Liczba głosów	Udział (%)
1.	LISALA*	230.930.856	55,96	230.930.856	55,96
2.	AVIVA OFE BZ WBK	41.269.000	10	41.269.000	10
3.	NATIONALE-NEDERLANDEN OFE	51.383.105	12,45	51.383.105	12,45
4.	Nicklas Lindberg - Prezes Zarządu	460.663	0,11	460.663	0,11
5.	Maciej Drozd - Wiceprezes Zarządu	184.265	0,04	184.265	0,04
6.	Pozostali	88.462.693	21,44	88.462.693	21,44
	Razem	412.690.582	100,00	412.690.582	100,00

Źródło: Spółka**

* kontrolowana przez Echo Partners.

** dane według stanu na datę ostatniego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 16 października 2017 r.

Na Datę Prospektu akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu są: (i) Lisala, (ii) Aviva OFE BZ WBK, (iii) Nationale-Nederlanden OFE.

Kontrola nad Spółką

Akcje Spółki notowane są na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Na Datę Prospektu wiodącym akcjonariuszem kontrolującym Spółkę jest Lisala, która posiada 230.930.856 akcji Spółki, czyli 55,96% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Lisala jest w 100% kontrolowana przez Echo Partners, spółką współkontrolowaną przez grupy finansowe: Griffin Real Estate, PIMCO oraz Oaktree.

Spółce nie są znane żadne ustalenia, których realizacja mogłaby spowodować w przyszłości zmiany w sposobie kontroli nad Spółką.

Statut nie zawiera postanowień, które zapobiegałyby, w szczególności, ewentualnemu nadużywaniu kontroli przez akcjonariusza większościowego Spółki.

Przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz Ustawy o Ofercie Publicznej stanowiące prawną podstawę ochrony akcjonariuszy mniejszościowych obejmują w szczególności: (i) zwoływanie walnego zgromadzenia i składanie wniosków o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia; (ii) prawo do umieszczenia określonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia; (iii) prawo do przedstawiania projektów uchwał dotyczących spraw znajdujących się w porządku obrad danego walnego zgromadzenia; (iv) prawo do żądania wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami; (v) prawo do powołania rewidenta do spraw szczególnych; oraz (vi) wymagana kwalifikowana większość głosów do podejmowania najistotniejszych uchwał walnego zgromadzenia.

Poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, w zakresie mechanizmów zapobiegających nadużywaniu kontroli nad Spółką przez znacznych akcjonariuszy, Zarząd stosuje zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki (z zastrzeżeniami opisanymi szczegółowo w rozdziale „Zarządzanie i ład korporacyjny – Ład korporacyjny i Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”).

Istotne Spółki Zależne i Istotne Spółki Współzależne

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat:

- Istotnych Spółek Zależnych, czyli podmiotów bezpośrednio lub pośrednio zależnych od Spółki, które zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na udział aktywów danej spółki we wszystkich aktywach Grupy. We wszystkich Istotnych Spółkach Zależnych Spółka posiada pośrednio lub bezpośrednio 100 % w kapitale zakładowym każdej z Istotnych Spółek Zależnych; oraz
- Istotnych Spółek Współzależnych, czyli podmiotów współkontrolowanych, niebędących podmiotami bezpośrednio lub pośrednio zależnymi od Spółki, które pomimo nieposiadania statusu podmiotu zależnego od Spółki zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na posiadane prawo do udziału w ich aktywach netto. Na Datę Prospektu istnieją dwie Istotne Spółki Współzależne, tj. Projekt Echo - 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - sp.k. oraz Berea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w których

pośredni lub bezpośredni udział Spółki w kapitale zakładowym wynosi na Datę Prospektu odpowiednio 46,26% w jednostce Projekt Echo - 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - sp.k. oraz 30 % w jednostce Berea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Projekt 15 – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt 15 – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS: 482818
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt 16 – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt 16 – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS: 482792
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt 17 – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt 17 – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS: 482797
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt 20 – „Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt 20 – „Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS: 482805
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Projekt Beethovena - Projekt Echo-122 Spółka z ograniczoną Odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: „Projekt Beethovena - Projekt Echo-122 Spółka z ograniczoną Odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS: 413869
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Nazwa i forma prawna: „Projekt Beethovena - Projekt Echo-122 Spółka z ograniczoną Odpowiedzialnością – S.K.A.
Kapitał zakładowy: 20.049.950,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Echo-Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

Nazwa i forma prawna: Echo-Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.
KRS: 620508
Siedziba: ul. Konstruktorska 12, 02-673 Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Sagittarius - Projekt Echo - 113 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

Nazwa i forma prawna: Sagittarius - Projekt Echo - 113 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k.
KRS: 617200
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

West Gate II - Projekt Echo - 114 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

Nazwa i forma prawna: West Gate II - Projekt Echo - 114 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.
KRS: 619132
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Symetris Projekt Echo - 131 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

Nazwa i forma prawna: Symetris - Projekt Echo - 131 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.
KRS: 617928
Siedziba: ul. Konstruktorska 12, 02-673 Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

Nazwa i forma prawna: Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.
KRS: 622914
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Echo - Nowy Mokotów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

Nazwa i forma prawna: Echo - Nowy Mokotów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

KRS: 391167

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Echo – Browary Warszawskie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – sp. k.

Nazwa i forma prawna: „Echo – Browary Warszawskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, – sp. k.

KRS: 267995

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Podstawowy przedmiot działalności: Działalność usługowa pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana.

„Princess Investment” sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: „Princess Investment” sp. z o.o.

KRS: 13786

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 4.000.000,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

Pure Systems sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Pure Systems sp. z o.o.

KRS: 460635

Siedziba: ul. Krasickiego 30, 30-503 Kraków

Kapitał zakładowy: 100.000,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność.

Projekt Naramowice - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt Naramowice - Projekt Echo - 100 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

KRS: 436022

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 54.942.650,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Projekt Echo - 137 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo - 137 sp. z o.o.
KRS: 571192
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 30.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt Echo - 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - sp.k.

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo - 138 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp.k.
KRS: 579428
Siedziba: ul. Konstruktorska 12 , 02-673 Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Echo Prime Assets BV

Nazwa i forma prawna: Echo Prime Assets BV
KRS: 579428
Siedziba: Rapenburgerstraat 177 E, 1011 VM Amsterdam
Kapitał zakładowy: 418.000.001,00 EUR
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Taśmowa - Projekt Echo - 116 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: „Taśmowa - Projekt Echo - 116 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.
KRS: 392867
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 1.000.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

„Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: „Duże Naramowice - Projekt Echo - 111 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.
KRS: 387317
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 135.309.650,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

„Echo - Property Poznań 1” sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: „Echo - Property Poznań 1” sp. z o.o.
KRS: 422456
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Galeria Libero – Projekt Echo – 120 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

Nazwa i forma prawna: Galeria Libero – Projekt Echo – 120 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.
KRS: 643454
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Echo Investment ACC” – „Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – sp. k.

Nazwa i forma prawna: „Echo Investment ACC” – „Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – sp. k.
KRS: 360962
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Vilea Investments - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

Nazwa i forma prawna: „Vilea Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”
KRS: 560092
Siedziba: Al. Jana Pawła II, nr 22, 00-133 Warszawa
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Projekt Echo – 136 – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – sp. k.

Nazwa i forma prawna: „Projekt Echo – 136 – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – sp. k.
KRS: 580746
Siedziba: al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Projekt 22 – Grupa Echo – - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: **„Projekt 22 – Grupa Echo – spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” – S.K.A.**
KRS: 482787
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Projekt Echo 12– - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

Nazwa i forma prawna: **„Projekt Echo 12– - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”**
KRS: 573233
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 30.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Elektrownia RE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

Nazwa i forma prawna: **„Elektrownia RE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”**
KRS: 485527
Siedziba: Al. Jana Pawła II, nr 22, 00-133 Warszawa
Kapitał zakładowy: 205.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

„Berea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

Nazwa i forma prawna: **„Berea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”**
KRS: 521802
Siedziba: Al. Jana Pawła II, nr 22, 00-133 Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY

Zgodnie z KSH, organami zarządzającymi i nadzorczymi Spółki są, odpowiednio, Zarząd i Rada Nadzorcza. Poniższy opis dotyczący Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki został przygotowany w oparciu o KSH, Statut Spółki oraz Regulamin Zarządu i Regulamin Rady Nadzorczej obowiązujące na Datę Prospektu, a także w oparciu o oświadczenia złożone przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej.

Zarząd

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prowadzeniem spraw i reprezentowanie Spółki. Wszelkie sprawy niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. Do działania w imieniu Spółki, w przypadku zarządu wieloosobowego, wymagane jest współdziałanie: (i) prezesa zarządu łącznie z wiceprezesem, albo (ii) dwóch wiceprezesów łącznie, albo (iii) prezesa zarządu albo wiceprezesa zarządu łącznie z członkiem zarządu, albo (iv) prezesa zarządu albo wiceprezesa zarządu łącznie z prokurentem.

Zarząd Spółki jest jedno- lub wieloosobowy. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu są powoływani i odwoływani przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu są powoływani na okres wspólnej, trzyletniej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. W skład Zarządu mogą być powoływane osoby niebędące akcjonariuszami Spółki.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Zarządu, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

L.p.	Imię i nazwisko członka Zarządu	Funkcja	Data pierwszego powołania do Zarządu	Data upływu obecnej kadencji*
1.	Nicklas Lindberg	Prezes Zarządu	18 kwietnia 2016 r.	30 czerwca 2020 r.
2.	Maciej Drozd	Wiceprezes Zarządu	16 lipca 2015 r.	30 czerwca 2020 r.
3.	Piotr Gromniak	Wiceprezes Zarządu	10 października 2000 r.	30 czerwca 2020 r.
4.	Artur Langner	Wiceprezes Zarządu	14 czerwca 2005 r.	30 czerwca 2020 r.
5.	Marcin Materny	Członek Zarządu	15 września 2016 r.	30 czerwca 2020 r.
6.	Rafał Mazurczak	Członek Zarządu	15 września 2016 r.	30 czerwca 2020 r.
7.	Waldemar Olbryk	Członek Zarządu	10 października 2017 r.	30 czerwca 2020 r.

Źródło: Spółka.

* Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia przez nich funkcji członków Zarządu, tj. w dniu, w którym podjęta zostanie uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019 r.

Większość członków Zarządu wykonuje swoje obowiązki w siedzibie Spółki, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, tj.: Piotr Gromniak; Artur Langner; Marcin Materny i Rafał Mazurczak. Nicklas Lindberg, Maciej Drozd i Waldemar Olbryk pełnią swoje obowiązki w warszawskim biurze przy al. Jana Pawła II 22.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza jest odpowiedzialna za stały nadzór nad działalnością Spółki.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi co najmniej pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie Spółki. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na okres wspólnej trzyletniej kadencji. Skład ilościowy i osobowy Rady Nadzorczej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza obecnej kadencji liczy siedmiu członków.

Poniższa tabela przedstawia listę członków Rady Nadzorczej, pełnione przez nich funkcje, daty ich objęcia oraz datę upływu obecnej kadencji.

L.p.	Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Funkcja	Data objęcia funkcji w Radzie Nadzorczej	Data upływu obecnej kadencji*
1.	Karim Khairallah	Przewodniczący Rady Nadzorczej	10 czerwca 2015 r.	10 czerwca 2018 r.
2.	Laurent Luccioni	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	10 czerwca 2015 r.	10 czerwca 2018 r.
3.	Mark E. Abramson	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	16 października 2017 r.	10 czerwca 2018 r.
4.	Maciej Dyjas	Członek Rady Nadzorczej	10 czerwca 2015 r.	10 czerwca 2018 r.
5.	Stefan Kawalec	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	10 czerwca 2015 r.	10 czerwca 2018 r.
6.	Nebil Senman	Członek Rady Nadzorczej	10 czerwca 2015 r.	10 czerwca 2018 r.

L.p.	Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Funkcja	Data objęcia funkcji w Radzie Nadzorczej	Data upływu obecnej kadencji*
7.	Sebastian Zilles	Członek Rady Nadzorczej	27 października 2015 r.	10 czerwca 2018 r.

Źródło: Spółka.

* Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia przez nich funkcji członków Rady Nadzorczej, tj. w dniu, w którym podjęta zostanie uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2017 r.

Na Datę Prospektu Stefan Kawalec i Mark E. Abramson spełniają przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów powiązanych ze Spółką zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach oraz kryteria niezależności określone w Regulaminie Komitetu Audytu, a także kryteria niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) nr 2005/162/WE.

Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Konflikt interesów

Na datę prospektu Karim Khairallah, Maciej Dyjas i Nebil Senman są powiązani ze spółką Griffin Real Estate sp. z o.o. zajmującą się inwestycjami w polskie projekty, których działalność jest konkurencyjna w stosunku do działalności Spółki w ograniczonym zakresie, ponieważ Griffin Real Estate sp. z o.o. i Spółka działają na innych rynkach cząstkowych i mają różne profile inwestycji pod względem stosunku zysków do ryzyka.

Na Datę Prospektu u członków Zarządu Spółki i pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki nie występują, choćby potencjalne, konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Spółki a prywatnymi obowiązkami lub innymi obowiązkami członków Zarządu, w szczególności zaś żaden z nich: (i) nie prowadzi innej działalności poza Spółką, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki, (ii) nie wykonuje poza Spółką działalności konkurencyjnej wobec Spółki, (iii) nie jest współnikiem konkurencyjnej wobec Spółki lub Spółek Zależnych, spółki cywilnej lub osobowej oraz (iv) nie jest członkiem organów spółki kapitałowej konkurencyjnej wobec Spółki lub Spółek Zależnych ani nie jest członkiem organu jakiegokolwiek innej konkurencyjnej osoby prawnej.

Komitet ds. audytu i komitet ds. wynagrodzeń

W Radzie Nadzorczej funkcjonuje komitet audytu, składający się ze Stefana Kawalca (przewodniczący, niezależny członek rady nadzorczej), Marka E. Abramsona (niezależny członek rady nadzorczej) i Nebila Senmana. Komitet audytu funkcjonuje w oparciu o Regulamin Komitetu Audytu z dnia 10 października 2017 r. Do kompetencji Komitetu Audytu należą, w szczególności, następujące sprawy: (i) monitorowanie: (a) procesu sprawozdawczości finansowej, w szczególności nadzorowanie Zarządu w zakresie: stosowania się do właściwych przepisów prawa i innych regulacji, w szczególności Ustawy o Rachunkowości; przygotowania informacji finansowych przez Spółkę, w szczególności w odniesieniu do wyboru zasad polityki księgowej, stosowania i oceny skutków nowych przepisów, informacji o sposobie traktowania w sprawozdaniach okresowych szacowanych pozycji, prognoz itd.; stosowania się do zaleceń i spostrzeżeń biegłych rewidentów i firm audytorskich powoływanych przez Radę Nadzorczą; (b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej; (c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej; (ii) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie, w tym także pod kątem ewentualnej zmiany biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej oraz poziomu otrzymywanego wynagrodzenia; (iii) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania; (iv) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce; (v) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania; (vi) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem; (vii) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę; (viii) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich, zgodnie z politykami, o których mowa w pkt (v) i (vi); (ix) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce; (x) ocena prac biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej; (xi) nadzorowanie sposobu wykonania przez Zarząd obowiązków związanych z przygotowaniem dokumentacji podatkowej transakcji z podmiotami

powiązanymi; (xii) przygotowywanie opinii w zakresie objętym kompetencjami Komitetu Audytu na wniosek Rady Nadzorczej lub z własnej inicjatywy; (xiii) informowanie we właściwym czasie Rady Nadzorczej o sposobie wykorzystania uprawnień przez Komitet Audytu oraz o istotnych wydarzeniach w zakresie jego działalności, w szczególności udzielanie wszelkich informacji na temat wyników prac Komitetu Audytu.

Stefan Kawalec i Mark E. Abramson spełniają przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów powiązanych ze Spółką zgodnie z art. 129 ust. 3 Ustawy o Biegłych Rewidentach oraz kryteria niezależności określone w Regulaminie Komitetu Audytu. Dodatkowo Stefan Kawalec oraz Mark E. Abramson spełniają również kryteria niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) nr 2005/162/WE oraz w zasadzie szczegółowej II.Z.4. Dobrych Praktyk.

Stefan Kawalec i Mark E. Abramson posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Stefan Kawalec posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach ze względu m.in. na pracę na stanowisku głównego doradcy ekonomicznego Wicepremiera i Ministra Finansów w latach 1989-1991. Stefan Kawalec kierował również restrukturyzacją i prywatyzacją banków państwowych, a także był wielokrotnym doradcą instytucji międzynarodowych takich jak Bank Światowy i Międzynarodowy Fundusz Walutowy, w 2001 r. był członkiem zespołu niezależnych ekspertów powołanego przez Rząd RP dla weryfikacji założeń budżetu państwa na rok 2002 r. W latach 2002-2003 Stefan Kawalec pracował w Grupie Commercial Union/ Aviva jako wiceprezes Commercial Union Polska, a następnie jako główny doradca prezesa grupy w Polsce. W latach 2003-2006 był dyrektorem zarządzającym ds. strategii Grupy PZU. W ramach swojej pracy w wymienionych instytucjach zawodowo zajmował się analizą i weryfikacją projekcji finansowych oraz analizą i weryfikacją sprawozdań finansowych. W latach 2004 – 2005 zasiadał w radzie nadzorczej Telekomunikacji Polskiej S.A., w latach 2010 - 2012 pełnił funkcję członka rady nadzorczej Kredyt Banku a od 2010 do 2015 r. pełnił funkcję wiceprzewodniczącego rady nadzorczej spółki Lubelski Węgiel „Bogdanka”. Od 2006 r. prowadzi samodzielną działalność gospodarczą, a od 2008 r. jest współnikiem i prezesem firmy doradczej Capital Strategy. W ramach tej działalności Stefan Kawalec również wielokrotnie analizował sprawozdania finansowe klientów korporacyjnych z różnych branż. Stefan Kawalec ukończył Wydział Matematyki, Mechaniki i Informatyki Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie w roku 1979 uzyskał tytuł magistra matematyki.

Mark E. Abramson posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 129 ust. 1 Ustawy o Biegłych Rewidentach ze względu m.in. na wykonywanie zawodu analityka finansowego, posiadającego od ponad 20 lat uprawnienia do zarządzania powierzonymi środkami wydane przez instytucje regulujące rynki finansowe w Niemczech, Wielkiej Brytanii, USA i innych krajów. W tym czasie przeprowadzał badania finansowo-księgowo w setkach firm z różnych krajów oraz różnych regionów geograficznych. Mark E. Abramson jest zarządzającym portfelem akcji spółek z sektora nieruchomości notowanych w Europie i na świecie, działającym w imieniu dużych międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych, państwowych funduszy majątkowych oraz emerytalnych. W latach 1994-2005 był starszym dyrektorem zarządzającym (senior managing director) w banku inwestycyjnym Bear Stearns & Co Inc. w Nowym Jorku oraz Sao Paulo. Pracował na rynku public equity – był analitykiem akcji i zajmował się, m.in. analizą spółek z wielu branż w różnych rejonach geograficznych, w tym w Stanach Zjednoczonych, Europie, Ameryce Łacińskiej, obszarze Azji i Pacyfiku i innych częściach świata. W latach 2006-2017 był dyrektorem zarządzającym (managing director) firmy Heitman International Real Estate Securities GmbH. Mark E. Abramson uzyskał dyplom licencjata z ekonomii na Johns Hopkins University w Baltimore, Maryland, oraz magisterium z ekonomii na American University w Waszyngtonie, a także skończył studia podyplomowe na University of Maryland, gdzie w 1994 r. otrzymał stopień naukowy doktora (PhD ABD) na kierunku Międzynarodowa polityka publiczna. Mark E. Abramson jest również członkiem Komisji ds. Regulacji i Podatków stowarzyszenia European Public Real Estate Association (EPRA).

Wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka posiada Nebil Senman. Nebil Senman pełni funkcję partnera współzarządzającego w Griffin Real Estate. Przez dziewięć lat pełnił również znaczące funkcje w funduszach nieruchomościowych grupy Oaktree w Niemczech i Polsce, gdzie m.in. zajmował stanowiska Starszego Wiceprezesa i członka Rady Nadzorczej. Nebil Senman ukończył studia MBA i studia w zakresie inżynierii lądowej. Nebil Senman posiada również dyplom studiów podyplomowych w dziedzinie zarządzania nieruchomościami (EBS), jak również jest członkiem Królewskiego Instytutu Akredytowanych Rzeczoznawców (MRICS).

W Spółce nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń.

Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Zgodnie z Regulaminem GPW, Spółka jako spółka notowana na GPW powinna przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016. („Dobre Praktyki”) to zbiór rekomendacji i zasad postępowania odnoszących się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy.

Zgodnie z Regulaminem GPW, w przypadku, gdy określona zasada ładu korporacyjnego nie będzie stosowana w sposób trwały lub zostanie naruszona incydentalnie, Spółka będzie zobowiązana opublikować raport zawierający informacje o tym, jaka zasada nie jest stosowana lub nie została zastosowana, jakie były okoliczności i przyczyny niezastosowania tej zasady oraz w jaki sposób Spółka zamierza usunąć ewentualne skutki niezastosowania danej zasady lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania jej w przyszłości. Raport powinien zostać opublikowany na oficjalnej stronie internetowej Spółki oraz w trybie analogicznym do stosowanego do przekazywania raportów bieżących zgodnie z wymogami, o których mowa w § 29 ust. 3 Regulaminu GPW. Obowiązek ten powstaje niezwłocznie po powstaniu uzasadnionego przeświadczenia po stronie Spółki, że dana zasada nie będzie stosowana lub że nie zostanie zastosowana, w każdym zaś przypadku niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia stanowiącego naruszenie zasady ładu korporacyjnego. Ponadto spółka giełdowa jest zobowiązana zawrzeć w raporcie rocznym sprawozdanie ze stosowania zasad ładu korporacyjnego.

Zarząd Spółki, w wykonaniu obowiązku nałożonego przez § 29 ust. 3 Regulaminu GPW, przyjął do stosowania zasady ładu korporacyjnego określone w Dobrych Praktykach. Raportem z dnia 22 marca 2018 r. dotyczącym Dobrych Praktyk Spółek Notowanych ładu korporacyjny Spółki został zaktualizowany w następstwie ograniczenia liczby odstępstw od Dobrych Praktyk o zasady: I.Z.1.15; I.Z.1.17.;III.Z.2.; III.Z.3.; III.Z.4.; IV.Z.2.; IV.Z.3.; IV.Z.11.; IV.Z.16.; IV.Z.18.;V.Z.5.; V.Z.6.; VI.Z.4., które Spółka przyjęła do przestrzegania.

Na Datę Prospektu Spółka nie stosuje 5 rekomendacji: III.R.1., IV.R.2., VI.R.1., VI.R.2. oraz VI.R.3.

- III R. 1. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

Z uwagi na rozmiar oraz rodzaj działalności, Spółka nie widzi potrzeby wyodrębniania w swoich strukturach jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych wyłącznie za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance.

- IV.R.2 Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Stosowanie rekomendacji nie jest uzasadnione strukturą akcjonariatu. Spółka niezwłocznie po zakończeniu Walnego Zgromadzenia publikuje raportem bieżącym treść podjętych uchwał umożliwiając tym samym wszystkim akcjonariuszom zapoznanie się z przebiegiem Walnego Zgromadzenia.

- VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Zgodnie z dokumentami korporacyjnymi Spółki wysokość uposażenia, nagród i premii członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, a wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej leży w kompetencji Walnego Zgromadzenia i jest ustalane w drodze uchwały. Wynagrodzenie kluczowych menedżerów jest przedmiotem indywidualnych uzgodnień i zależy od zakresu powierzanych obowiązków.

- VI.R.2. Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń.

- VI.R.3. Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7.

W Radzie Nadzorczej nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń.

INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY

Na potrzeby niniejszego rozdziału wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w rozdziale „*Skróty i definicje*” Prospektu mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu

Na podstawie Prospektu oferowanych jest zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach do 4.000.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 400.000.000 PLN (czterysta milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Wartość nominalna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Informacja o Cenie Emisyjnej stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Emisja danej serii Obligacji będzie dokonywana każdorazowo na podstawie decyzji dotyczącej emisji Obligacji danej serii („**Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii**”), ustalającej Ostateczne Warunki Danej Serii, w tym: (i) Cenę Emisyjną, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii.

Emitent nie przewiduje prognozy emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą zawierać każdorazowo, m.in. następujące dane: oznaczenie serii, Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego, przewidywany Dzień Emisji, Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu, maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w danej serii, maksymalną łączną wartość nominalną danej serii Obligacji. Dodatkowo w zależności od rodzaju oprocentowania Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Danej Serii będą określone odpowiednio: Marża i Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu lub Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu. Ponadto Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać uprawnienie Spółki do wcześniejszego wykupu Obligacji oraz wskazywać dzień, począwszy od którego wykonanie takiego uprawnienia będzie możliwe.

Ostateczne Warunki Danej Serii zawarte w Decyzji Emisyjnej Obligacji Danej Serii, stanowią warunki ostateczne w rozumieniu art. 22 i art. 26 Rozporządzenia 809/2004 dla Obligacji danej serii oraz informacje o szczegółowych warunkach poszczególnych ofert w rozumieniu art. 24 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Ostateczne Warunki Danej Serii powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji. Podstawowe Warunki Emisji wraz ze Ostatecznymi Warunkami Danej Serii stanowią jednolity dokument warunków emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*” Prospektu. Wzór Ostatecznych Warunków Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą podawane przez Spółkę do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego ([www.\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www.[.]dm[.]pkobp[.]pl)) oraz w formie oddzielnego dokumentu zgodnie z art. 26 ust. 5. Rozporządzenia 809/2004, w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Obligacje zostaną zarejestrowane (zdematerializowane) w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN, Spółka wystąpi z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW.

Informacja o wstępnym kodzie ISIN stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe

Obligacje są emitowane na podstawie Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Ofercie Publicznej.

Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje są niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela, nieposiadającymi formy dokumentu. W Dniu Emisji Obligacji danej serii zostaną one zarejestrowane (zdematerializowane) w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW na podstawie umowy zawartej przez Spółkę z KDPW, zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu będzie KDPW.

Waluta emitowanych papierów wartościowych

Obligacje są emitowane w złotych polskich lub euro.

Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje każdej serii stanowią nieodwołalne i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Spółki.

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

Prawa i obowiązki z Obligacji określone są w Warunkach Emisji obejmujących Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „*Podstawowe Warunki Emisji Obligacji*” Prospektu. Wzór Ostatecznych Warunków Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji są obligacjami oprocentowanymi, z określonym Dniem Wykupu. Obligacje wszystkich serii będą uprawniały wyłącznie do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek.

Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Uprawnionych. Środki pieniężne niezbędne do wypełnienia zobowiązań wynikających z świadczeń z Obligacji będą pochodziły z bieżącej działalności operacyjnej Spółki lub z zewnętrznego finansowania Grupy.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji, Spółka odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji wynosi 10 lat.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, w przypadku niewypełnienia przez Spółkę w terminie w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Spółki, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Obligacje nie są zabezpieczone bezpośrednio ani pośrednio.

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Prawo do wykupu Obligacji

Spółka wykupi Obligacje danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu, wskazanym dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Informacja o Dniu Ostatecznego Wykupu stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na wniosek Spółki. Informacje o warunkach i zasadach wcześniejszego wykupu określone są w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Wartości Nominalnej, na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Uprawnionych. W Dniu Wykupu zostaną zapłacone Odsetki naliczone za ostatni Okres Odsetkowy do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Szczegółowe zasady dotyczące wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (Wykup Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji danej serii będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są w Dniu Ustalenia Uprawnionych zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub którzy są uprawnieni z Obligacji zapisanych na Rachunkach Zbiorczych.

Szczegółowe zasady dotyczące płatności z tytułu Obligacji wskazane są w punkcie 4.1 (Zobowiązanie do Zapłaty) oraz w punkcie 4.2 (Płatności z tytułu Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Świadczenia niepieniężne

Zgodnie z Warunkami Emisji z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Element pochodny zawarty w konstrukcji odsetek z tytułu Obligacji

Wartość inwestycji w Obligacje nie zależy od wartości instrumentu bazowego. Konstrukcja odsetek z tytułu Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.

Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek

Obligacje są oprocentowane. Obligacje mogą być oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Rodzaj oprocentowania danej serii Obligacji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Odsetki są naliczane od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) zgodnie z Warunkami Emisji.

Szczegółowe zasady dotyczące oprocentowania wskazane są w punkcie 6.2 Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Informacja o nominalnej stopie procentowej stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Odsetki obliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Spółka opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych.

Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu danej Obligacji przysługują Odsetki w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$O = SP * WN * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

- O** oznacza Odsetki od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego,
- SP** oznacza Stopę Procentową (w przypadku stopy zmiennej - Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego),
- WN** oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,
- LD** oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

Wysokość Odsetek jest zaokrąglana do najbliższej zdawkowej jednostki pieniężnej (przy czym wysokość równa i większa od pół zdawkowej jednostki pieniężnej będzie zaokrąglona w górę). Odsetki będą obliczane przez Agenta Kalkulacyjnego.

Stopa Procentowa dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym będzie obliczana w oparciu o Stopę Bazową dla okresu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Stopa Bazowa dla potrzeb obliczania zmiennej Stopy Procentowej ustalona zostanie w następujący sposób: w przypadku, gdy Stopa Bazowa w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej nie będzie dostępna, Agent Kalkulacyjny zwróci się bez zbędnej zwłoki w tym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej do Banków Referencyjnych (wskazanych w Ostatecznych Warunkach Danej Serii) o podanie stopy procentowej dla depozytów w danej jednostce pieniężnej (PLN, EUR) na okres o długości wskazanej w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, oferowanej przez każdy z tych Banków Referencyjnych głównym

bankom działającym na polskim rynku międzybankowym. W takim przypadku Stopą Bazową mającą zastosowanie dla obliczenia Odsetek płatnych w danym Dniu Płatności Odsetek będzie średnia arytmetyczna stóp podanych przez Banki Referencyjne, obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego, pod warunkiem, że co najmniej dwa Banki Referencyjne podadzą stopy procentowe, przy czym - jeśli będzie to konieczne - będzie ona zaokrąglona do drugiego miejsca po przecinku (a 0,005 będzie zaokrąglone w górę). W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla danego Okresu Odsetkowego nie może być określona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w bezpośrednio poprzedzającym Okresie Odsetkowym.

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie stawka referencyjna WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), która jest ustalana przez GPW Benchmark S.A. Na datę prospektu GPW Benchmark S.A. nie jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority) zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych. Na podstawie art. 51 ust. 1 i 51 ust. 3 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych GPW Benchmark S.A. korzysta z okresu przejściowego na dostosowanie się do wymogów Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w tym na uzyskanie wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych do 1 stycznia 2020 r. Stawki referencyjne WIBOR opracowywane przez GPW Benchmark S.A. mogą być stosowane przez podmioty nadzorowane w rozumieniu Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w trakcie całego okresu przejściowego tj. do dnia 1 stycznia 2020 r. lub do dnia uzyskania bądź odmowy uzyskania przez GPW Benchmark S.A. wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych.

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w euro będzie stopa procentowa EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate). Informacje o wartościach stopy bazowej EURIBOR można uzyskać na stronie internetowej European Money Markets Institute (EMMI) ([www\[.\]emmi-benchmarks\[.\]eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)). Stopa procentowa EURIBOR, zgodnie z regulacjami EMMI (tzw. Code of Conduct), ustalana jest na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowana przez upoważnione do tego podmioty (tzw. authorised vendors), przy czym na potrzeby ustalenia stopy bazowej zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego. Lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI. Na podstawie art. 51 ust. 1 i 51 ust. 3 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych EMMI korzysta z okresu przejściowego na dostosowanie się do wymogów Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w tym na uzyskanie wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych do 1 stycznia 2020 r. Stawki referencyjne EURIBOR opracowywane przez EMMI mogą być stosowane przez podmioty nadzorowane w rozumieniu Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych, w trakcie całego okresu przejściowego tj. do dnia 1 stycznia 2020 r. lub do dnia uzyskania bądź odmowy uzyskania przez EMMI wpisu w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych.

Informacje o dotychczasowych oraz przyszłych wartościach Stopy Bazowej i jej zmienności, można uzyskać w serwisie Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę.

Informacja o Stopie Bazowej stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Agent Kalkulacyjny dokona obliczenia dla Spółki Odsetek należnych do zapłaty w następnym Dniu Płatności Odsetek, a Spółka zawiadomi KDPW o następnym Dniu Ustalenia Uprawnionych, Dniu Płatności Odsetek i wysokości Odsetek należnych za dany Okres Odsetkowy z tytułu Obligacji danej serii.

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

Obligacje będą wykupywane w Dniu Ostatecznego Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki.

Informacja o Datach Wykupu stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu Spółka zobowiązana jest do dokonania na rzecz Obligatariuszy zapłaty Wartości Nominalnej wraz z Odsetkami naliczonymi od ostatniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu. Umorzenie następuje za pośrednictwem KDPW i właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW,

regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Szczegółowe zasady wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (Wykup Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Wskaźnik rentowności

Podstawowym wskaźnikiem rentowności Obligacji jest rentowność nominalna Obligacji. Informuje ona o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji. Rentowność nominalną Obligacji oblicza się według następującego wzoru:

$$R_n = \frac{m * O}{N} \times 100\%$$

gdzie:

m oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku

R_n oznacza rentowność nominalną

N oznacza Wartość Nominalną

O oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy

Nominalna rentowność Obligacji obliczona według powyższego wzoru w przypadku wyemitowania Obligacji po cenie emisyjnej różnej od nominalnej lub z okresami odsetkowymi o różnej długości może być różna od rzeczywistej i nie stanowi wskazania rentowności obligacji w przyszłości.

Dokładne obliczenie rentowności Obligacji w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy dla Obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jest niemożliwe, z uwagi na zmienny składnik oprocentowania Obligacji, którym jest Stopa Bazowa.

Podstawa prawna emisji

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) Ustawy o Obligacjach; (ii) Ustawy o Ofercie Publicznej; (iii) uchwały Zarządu Spółki z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji; (iv) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii; (v) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych oraz uchwał Zarządu Spółki zatwierdzających Ostateczne Warunki Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji (tzw. Decyzji Emisyjnych Obligacji Danej Serii).

Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Nie został powołany bank-reprezentant posiadaczy Obligacji w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

Spodziewana data emisji

Intencją Spółki jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu Emisji nastąpiła w terminie około miesiąca od dnia opublikowania Prospektu. Emitent zamierza przeprowadzać kolejne emisje kolejnych serii Obligacji w okresie ważności Prospektu, w zależności od potrzeb finansowych i warunków rynkowych.

Data Emisji jest dzień zapisania Obligacji danej serii na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW. Data Emisji jest dniem powstania praw z Obligacji danej serii.

Przewidywana Data Emisji poszczególnych serii Obligacji zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Informacja o przewidywanej dacie emisji stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Termin rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, czyli Data Emisji, zależy w części od działań osób trzecich, na które Spółka nie ma wpływu. Wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przewidywana Data Emisji jest terminem przewidywanym. Termin ten może ulec zmianie i wówczas Data Emisji przypadnie w dniu innym niż przewidywana Data Emisji. Jeżeli Data Emisji przypadnie w terminie innym niż przewidywana Data Emisji wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, Emitent przekaze informację o Dacie Emisji do wiadomości publicznej w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zmianie Daty Emisji może być udostępniona na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)).

Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Warunki Emisji Obligacji nie przewidują żadnych ograniczeń swobody przenoszenia papierów wartościowych. Na podstawie art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji.

Emitent może nabywać własne Obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka oferuje Obligacje emitowane w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF.

Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Spółki, Obligacji i Oferty.

Informacje o warunkach oferty zawarte w niniejszym rozdziale stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Warunki oferty

Szczegółowe warunki oferty Obligacji danej serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)), w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Spółka oraz osoby odpowiedzialne za sporządzenie Prospektu nie przewidują możliwości wykorzystania niniejszego Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży Obligacji lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.

Wielkość ogółem emisji lub oferty

Na podstawie Prospektu w ramach Programu Emisji oferowane są niezabezpieczone obligacje na okaziciela.

Łączna wartość nominalna Obligacji wynosić będzie nie więcej niż 400.000.000 (słownie: czterysta milionów) złotych lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (PLN) lub euro (EUR). Na potrzeby obliczenia stopnia wykorzystania Programu Emisji wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w euro przeliczana będzie na złote według średniego kursu dla tej waluty ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia uchwały o emisji Obligacji danej serii.

Ostateczna liczba Obligacji oferowana w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Informacja o ostatecznej liczbie Obligacji stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwa do uwzględnienia w Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Terminy, wraz z wszelkimi możliwymi zmianami, obowiązywania Oferty i opis procedury składania zapisów

Spółka może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia.

Ważność Prospektu wygasa z upływem dnia (i) przydziału Obligacji w ostatniej z ofert publicznych przewidzianych przez Spółkę do przeprowadzenia na podstawie Prospektu albo (ii) dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Obligacji objętych Prospektem, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie później. Ponadto ważność Prospektu wygasa z dniem (i) przekazania przez Spółkę do KNF oświadczenia o rezygnacji odpowiednio z dokonania wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym na podstawie Prospektu, który nie został jeszcze udostępniony do publicznej wiadomości albo (ii) ogłoszenia przez Spółkę, na Stronie Internetowej Spółki, informacji odpowiednio o odwołaniu wszystkich ofert publicznych będących przedmiotem Prospektu oraz o rezygnacji z ubiegania się o dopuszczenie wszystkich Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, na podstawie Prospektu, który już został udostępniony do publicznej

wiadomości. Ogłoszenie takiej informacji może nastąpić wyłącznie w okresie, w którym nie trwa oferta żadnej serii Obligacji.

Obligacje oferowane będą wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polski.

Termin zapisów na Obligacje poszczególnych serii będzie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Informacja o terminach zapisów na Obligacje stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie.

Ostateczne Warunki Danej Serii zawierające terminy obowiązywania Oferty dla Obligacji danej serii zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)), w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)), oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Spółka może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje. Maksymalny okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii nie przekroczy trzech miesięcy. Decyzja taka może zostać podjęta i zostanie podana do publicznej wiadomości najpóźniej w pierwotnym terminie przyjmowania zapisów. Informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)), oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Spółka może zmienić termin przydziału Obligacji. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zmianie terminu przydziału może być udostępniona na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)), oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Procedura składania zapisów na Obligacje

Zapisy składane przez Inwestorów przyjmowane będą w punktach obsługi klienta Oferującego oraz firm inwestycyjnych biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, jeżeli takie konsorcjum zostanie powołane („**POK**”). Szczegółowa lista POK, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów na Stronie Internetowej Spółki oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)).

Zapisy muszą być składane na formularzach zapisu, zgodnych ze wzorem formularza zapisu, udostępnianego przez firmy inwestycyjne przyjmujące zapisy w terminach subskrypcji poszczególnych serii Obligacji. Za złożenie formularza zapisu na Obligacje uznaje się także wydruk komputerowy zawierający wszystkie elementy wymagane w formularzu zapisu. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor.

Zapisy mogą być składane za pośrednictwem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub za pośrednictwem Internetu), o ile dopuszczają to firmy inwestycyjne przyjmujące zapis. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z firmą inwestycyjną, w której zamierzają złożyć zapis.

Zapis na Obligacje jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą od dnia dokonania zapisu przez okres do zapisania tych Obligacji na rachunku papierów wartościowych lub na rachunku zbiorczym, z wyłączeniem sytuacji opisanej w art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, o której mowa w punkcie „*Możliwość odwołania zapisu*” poniżej.

Po upływie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, określonym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, za zastrzeżeniem możliwości skrócenia lub przedłużenia okresu przyjmowania zapisów, Spółka

dokona przydziału Obligacji danej serii. Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii zostaną one zarejestrowane w KDPW, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

Obligacje danej serii, po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, zostaną zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych, zgodnie z Regulacjami KDPW. Dzień zapisania Obligacji danej serii Obligacji stanowi Dzień Emisji i dzień powstania praw z Obligacji danej serii.

Składając zapis inwestor składa dyspozycję deponowania, Inwestor podaje numer rachunku inwestycyjnego lub rachunku zbiorczego, nazwę prowadzącej go firmy inwestycyjnej oraz zobowiązuje się do poinformowania firmy inwestycyjnej, w której składany jest zapis, o wszelkich zmianach dotyczących tego rachunku.

Dyspozycja deponowania jest bezwarunkowa, nieodwołalna i nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń. Dyspozycja deponowania zawarta zostanie na formularzu zapisu.

Złożenie zapisu na Obligacje przez firmę zarządzającą cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie polega na złożeniu przez tę firmę formularza zapisu oraz dołączeniu do niego listy Inwestorów, w imieniu których składany jest zapis. Lista taka musi zawierać, w odniesieniu do każdego Inwestora, dane wymagane w formularzu zapisu oraz musi być podpisana przez osoby uprawnione do reprezentowania firmy zarządzającej cudzym pakietem papierów wartościowych na zlecenie.

Możliwość odwołania zapisu

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny, z zastrzeżeniem przypadków wskazanych poniżej.

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku gdy aneks, o którym mowa w art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji danej serii, a przed dniem dokonaniem przydziału Obligacji danej serii, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w jednym z POK firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu do publicznej wiadomości, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego. Aneks zawierać będzie informację o dacie, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, firma inwestycyjna, która przyjęła zapis, zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, w sposób określony w formularzu zapisu i zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu nie dotyczy przypadków, jeżeli aneks jest udostępniany w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Spółka powzięła wiadomość po dokonaniu przydziału Obligacji lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość po dokonaniu przydziału Obligacji.

Spółka może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku opublikowania aneksu uprawniającego do składania oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu, Spółka może dokonać przydziału Obligacji danej serii po terminie przydziału wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Konsekwencją zmiany terminu przydziału Obligacji danej serii może być również odpowiednia zmiana Dnia Emisji, Dnia Płatności Odsetek i Dnia Wykupu dla Obligacji danej serii, co będzie wymagało zmiany Ostatecznych Warunków Danej Serii, zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zmienione Ostateczne Warunki Danej Serii zostaną przekazane przez Spółkę do wiadomości publicznej w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)), oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego zapisu w związku z opublikowaniem aneksu do Prospektu, związane są złożonym zapisem na Obligacje danej serii zgodnie z warunkami zawartymi w aktualnych Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Dodatkowo, w związku z faktem, że rozpoczęcie przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii nastąpi po przekazaniu do publicznej wiadomości Ostatecznych Warunków Danej Serii, które zawierać będą informacje o ostatecznej cenie oraz ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji danej serii, inwestorom nie będzie przysługiwało uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Działanie przez pełnomocnika

Inwestor może działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Procedurę składania zapisów za pośrednictwem pełnomocnika oraz wymogi formalne pełnomocnictwa określa regulamin firmy inwestycyjnej, przyjmującej zapis.

Odstąpienie od Oferty lub jej zawieszenie

Spółka może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Spółka nie będzie zobowiązana do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Spółka - w uzgodnieniu z Oferującym - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Spółki są powodami ważnymi. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Grupy (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie), (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej, mające negatywny wpływ na działalność Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności, (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy, (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji lub (v) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty może być udostępniona na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)).

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

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

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji w Ofercie danej serii, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże po publikacji aneksu dotyczącego zawieszenia Oferty danej serii Obligacji. Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie w jednym z POK-ów firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości aneksu dotyczącego zawieszenia Oferty danej serii Obligacji, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego.

Informacja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji, zarówno przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów, jak i po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu udostępnionego do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o zawieszeniu Oferty może być udostępniona na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)).

Emitent nie przewiduje możliwości odstąpienia od Oferty lub zawieszenia oferty ze skutkiem dla całego Programu Emisji (tj. w odniesieniu do wszystkich prowadzonych i przyszłych ofert w ramach Programu Emisji), a jedynie w zakresie Oferty danej serii Obligacji.

Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot Inwestorom

Inwestor ma prawo złożyć więcej niż jeden zapis, ale liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestor złoży pojedynczy zapis nie może być większa niż maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii.

Obligacje danej serii będą przydzielane Inwestorom w kolejności złożonych zapisów, na zasadach wskazanych w niniejszym punkcie.

Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie Obligacji oferowanych w danej serii, Inwestorom zostaną przydzielone Obligacje w takiej liczbie, na jaką złożyli zapisy.

Jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od liczby Obligacji oferowanych w danej serii, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji, zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożyli zapisy, od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji oferowanych w danej serii („**Dzień Przekroczenia Zapisów**”), zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów.

Zapisy złożone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego Dnia Roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane. Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli zapisy w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego Dnia Roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) będzie równa różnicy między łączną liczbą Obligacji oferowanych w danej serii a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli zapisy w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii. Dla potrzeb zdania poprzedniego liczba Obligacji danej serii, na które ten sam Inwestor złoży zapisy, nie będzie sumowana. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje danej serii, Obligacje takie zostaną przydzielone Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji, w drodze losowania. Inwestorowi w żadnym przypadku nie zostanie przydzielona większa liczba Obligacji danej serii niż liczba, na którą złożył zapis.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez Inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikała z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nie przydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu Inwestorowi.

Przydzielenie Inwestorowi Obligacji danej serii w mniejszej liczbie niż liczba Obligacji danej serii, na którą złożył zapis nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

Po Dniu Roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów Obligacje danej serii zapisy nie będą przyjmowane.

Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego ([www.\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www.[.]dm[.]pkobp[.]pl)), oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu, niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 10 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Emisja danej serii Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku (i) odstąpienia przez Spółkę od Oferty lub w przypadku (ii) gdy w okresie trwania Oferty nie zostaną prawidłowo subskrybowane i opłacone przynajmniej dwie Obligacje danej serii, lub (iii) w przypadku, gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW z uwagi na niespełnienie przez Emitenta wymagań określonych w Regulacjach KDPW, dotyczących rejestracji papierów wartościowych.

Informacja o niedojsię emisji danej serii do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www[.]dm[.]pkobp[.]pl) oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej ilościowo lub wartościowo)

Minimalna wielkość pojedynczego zapisu zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Maksymalna wielkość pojedynczego zapisu to maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii. Pojedynczy zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii jest ważny w liczbie równej maksymalnej liczbie Obligacji oferowanych w danej serii.

Sposób i terminy wnoszenia wpłat na papiery wartościowe oraz dostarczenie papierów wartościowych

Zapis powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję z tytułu subskrybowania Obligacji na rzecz firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

Firma inwestycyjna może pobierać prowizję z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a firmą inwestycyjną lub obowiązujący w dniu składania danego zapisu regulamin firmy inwestycyjnej przyjmującej zapis.

Wpłaty na Obligacje objęte zapisem nie podlegają oprocentowaniu. Nierozliczone należności lub promesa kredytowa nie mogą stanowić formy pokrycia Ceny Emisyjnej za Obligacje.

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

Przydzielone Inwestorowi Obligacje zostaną zaksięgowane za pośrednictwem KDPW na wskazanym przez Inwestora Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwym Rachunku Zbiorczym.

Szczegółowy opis sposobu podania wyników Oferty do publicznej wiadomości wraz ze wskazaniem daty, kiedy to nastąpi

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz średniej stopie redukcji zostanie opublikowana przez Spółkę w formie raportu bieżącego Spółki jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www[.]dm[.]pkobp[.]pl).

Procedura wykonania prawa pierwokupu, zbywalności praw do subskrypcji papierów wartościowych oraz sposób postępowania z prawami do subskrypcji papierów wartościowych, które nie zostały wykonane

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu lub prawo do subskrypcji papierów wartościowych.

Zasady dystrybucji i przydziału

Rodzaje inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (*US Securities Act 1933*).

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Oferty publiczne będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Procedura zawiadomienia subskrybentów o liczbie przydzielonych papierów wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu przed dokonaniem zawiadomienia

Po dokonaniu przydziału Obligacji zostaną one zarejestrowane w KDPW, a następnie na Rachunkach Papierów Wartościowych Inwestorów lub właściwych Rachunkach Zbiorczych wskazanych w formularzu zapisu na Obligacje. Inwestorzy nie będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii. Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na GPW nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

Cena

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Spółka może określić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje.

Spółka może określić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje. W szczególności, Spółka może postanowić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, że Cena Emisyjna będzie rosła każdego kolejnego dnia przyjmowania zapisów.

Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej pojedynczej Obligacji.

Informacja o Cenie Emisyjnej stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W momencie składania zapisów na Obligacje danej serii Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów Oferującego. Informacje na temat opodatkowania znajdują się w rozdziale „Opodatkowanie”.

Plasowanie i gwarantowanie

Nazwa i adres koordynatorów całości i poszczególnych części oferty oraz, w zakresie znanym Spółce lub oferentowi, podmiotów zajmujących się plasowaniem w różnych krajach, w których ma miejsce oferta

Oferta koordynowana jest przez Oferującego, to jest: Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółkę Akcyjną Oddział - Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie z siedzibą w Warszawie. Spółka nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dołożenia wszelkich starań”

Do Dnia Prospektu Spółka nie zawarła umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną i nie planuje zawierania takich umów. W przypadku zawarcia takich umów Spółka poinformuje o tym fakcie w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, a aneks będzie zawierał informacje o warunkach danej umowy.

Przed rozpoczęciem oferty Spółka zamierza zawrzeć umowę o plasowanie Obligacji z Oferującym. Umowa przewidywać będzie podjęcie przez Oferującego działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania Inwestorów, którzy obejmą Obligacje. Umowa zawierać będzie określone oświadczenia i zapewnienia Spółki, w tym klauzulę indemnifikacyjną, oraz określać będzie zwyczajowe warunki wykonania zobowiązań przez Oferującego.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba Obligacji, jaka zostanie ostatecznie wyemitowana w ramach Programu Emisji, stąd nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania Oferty. Wysokość prowizji za plasowanie danej serii Obligacji zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji.

Przewidywana prowizja za plasowanie danej serii Obligacji oraz koszty emisji i oferty danej serii Obligacji, wraz z szacunkową kwotą wpływów netto, stanowią informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacje te będą uzupełniane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Spółka nie przewiduje zawierania umów o subemisję usługową lub inwestycyjną dotyczących Obligacji. W przypadku zawarcia takich umów Spółka poinformuje o tym fakcie w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Wpływy z oferty Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz dalszy rozwój działalności Spółki, w szczególności Spółka może przeznaczyć je na nabywanie nieruchomości i realizację projektów zarówno bezpośrednio przez Spółkę jak i przez Spółki z Grupy. Spółka nie planuje wykorzystania wpływów z oferty Obligacji na inne cele niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonym ryzykiem.

DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

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

Spółka planuje podejmować niezbędne działania w celu rejestracji poszczególnych serii Obligacji w KDPW.

Po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN Spółka wystąpi z wnioskiem do GPW o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW.

Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Informacja o przewidywanym terminie dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym prospekcie podstawowym. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Termin dopuszczenia Obligacji do obrotu zależy w części od działań osób trzecich, na które Spółka nie ma wpływu. Wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu jest terminem przewidywanym i może ulec zmianie.

Jeżeli Zarząd Spółki podejmie decyzję o zmianie rynku notowania Obligacji z rynku regulowanego prowadzonego przez GPW, to informacja taka zostanie podana przez Emitenta w trybie aneksu do Prospektu zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, opublikowanego przed dokonaniem przydziału Obligacji, a termin ich przydziału, w związku z uprawnieniem inwestorów do uchylenia się od skutków prawnych zapisu zostanie stosownie przesunięty.

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

Niektóre serie obligacji Spółki wyemitowane przed dniem zatwierdzenia Prospektu są dopuszczone i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Informacje na temat dotychczas wyemitowanych obligacji Emitenta zamieszczone są w Prospekcie w rozdziale „*Opis działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy*” oraz na stronie internetowej [www\[.\]gpwcatalyst\[.\]pl](http://www.[.]gpwcatalyst[.]pl).

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

Spółka zamierza zawrzeć z Oferującym umowę o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji w rozumieniu Regulaminu GPW.

OPODATKOWANIE

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą mieć także charakter retroaktywny.

Zawarte w niniejszym Prospekcie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów), bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub (ii) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym od obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania przychodów.

Płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, tj. osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, są co do zasady obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu określonego w art. 30a ust. 1 tej ustawy, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w art. 41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze,

za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom podlegającym nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują w przypadku, gdy przychody z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w takiej sytuacji płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Natomiast w takiej sytuacji, zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Przychód odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1 ab Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości rynkowej wartości tych papierów (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W przypadku odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) nabytych po różnych cenach, gdy nie jest możliwe określenie ceny nabycia zbywanych papierów wartościowych, przy ustalaniu dochodu z takiego zbycia stosuje się zasadę, że każdorazowo zbycie dotyczy

kolejno papierów wartościowych nabytych najwcześniej (art. 30a ust. 3 w zw. z art. 30b ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Zasadę, o której mowa w zdaniu poprzednim, stosuje się odrębnie dla każdego rachunku papierów wartościowych.

Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych. Koszty te można rozpoznać dopiero w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) brak jest obowiązku poboru podatku przez płatnika oraz obowiązku zapłaty zaliczek na podatek w trakcie roku podatkowego. Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany wykazać przychody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i – w przypadku uzyskania dochodu do opodatkowania – obliczyć należny podatek dochodowy w odrębnym zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) (art. 30b ust. 6 w zw. z art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Podatnik sporządza zeznanie na podstawie imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przesłanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym (art. 39 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Informacje, o których mowa powyżej, sporządzane przez podmiot prowadzący rachunki zbiorcze, nie obejmują dochodów wymienionych w art. 30b, uzyskanych z papierów wartościowych zapisanych na tych rachunkach.

Termin złożenia tego zeznania upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych można obniżyć o wysokość poniesionej w roku podatkowym straty z tego źródła w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty (art. 9 ust. 3 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje dochód z odpłatnego zbycia obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeśli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej przez podatników, o których mowa w ust. 2a, uważa się m. in. dochody (przychody) z (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrąconych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodków interesów życiowych”.

Przedstawione poniżej zasady opodatkowania nie dotyczą sytuacji, w której osoba fizyczna niebędąca polskim rezydentem podatkowym wykonuje w Rzeczypospolitej Polskiej działalność o samodzielnym charakterze, przy wykorzystaniu zakładu lub stałej placówki położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli dochody z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) mogłyby zostać przyporządkowane do tego zakładu lub placówki.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych na pisemny wniosek podatnika płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i właściwemu urzędowi skarbowemu imiennej informacji, o której mowa powyżej. W informacji, o której mowa powyżej, nie wykazuje się przychodów (dochodów) wymienionych w art. 44c ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dla których sporządza się informację, o której mowa w art. 44d ust. 1 i 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przepisy art. 30a ust. 1–5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji), dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Zgodnie z art. 1 ust. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym obligacji) osiągane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Przychód z odsetek (dyskonta) nie łączy się z pozostałymi dochodami (przychodami) osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania lub 15% podstawy opodatkowania w stosunku do tzw. małych podatników oraz podatników rozpoczynających działalność – w roku podatkowym, w którym rozpoczęli działalność (art. 19 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przychód z odsetek (dyskonta), w tym uzyskiwany w ramach działalności gospodarczej, jest zasadniczo rozpoznawany na zasadzie kasowej, tj. w momencie, gdy został otrzymany, a nie naliczony (art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy od osób prawnych od przychodów z odsetek (dyskonta) papierów wartościowych (w tym obligacji). Podatnik jest zobowiązany do rozliczenia tego podatku w zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty). Termin złożenia tego zeznania upływa z końcem trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania lub 15% podstawy opodatkowania w stosunku do tzw. małych podatników oraz podatników rozpoczynających działalność – w roku podatkowym, w którym rozpoczęli działalność (art. 19 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Dochodem ze źródła przychodów jest różnica pomiędzy nadwyżką sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym (art. 7 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny ekonomicznej, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości rynkowej wartości tych papierów (art. 14 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji). Podatnik jest zobowiązany do rozliczenia tego podatku w zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty). Termin złożenia tego zeznania upływa z końcem trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2, uważa się m. in. dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrąconych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. W przypadkach gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągnięte ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje, przy spełnieniu określonych warunków, zwolnienie z podatku w stosunku do odsetek wypłacanych na rzecz spółek powiązanych kapitałowo z emitentem.

Ponadto, zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w przypadku gdy osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 9a ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru podatku, o którym mowa powyżej, zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat należności. Zgodnie z art. 26 ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wypłata, o której mowa w art. 26 ust. 1, 1c, 1d, 1m i 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, oznacza wykonanie zobowiązania w jakiegokolwiek formie, w tym poprzez zapłatę, potrącenie lub kapitalizację odsetek.

Na mocy art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru. Zgodnie z art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, płatnicy są obowiązani przesłać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Dodatkowo na pisemny wniosek podatnika płatnik jest obowiązany do sporządzenia i przesłania takiej informacji podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, za pomocą którego naczelnik właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku.

Zgodnie z art. 26a ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy są obowiązani przesłać w terminie do końca pierwszego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym powstał obowiązek zapłaty podatku, do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, którzy nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, obowiązek poboru podatku, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Podmioty te jako płatnicy pobierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują również w przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Zgodnie z art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim przypadku do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnik pobiera wówczas podatek od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim wypadku płatnik nie ma obowiązku sporządzać informacji o dokonanych wypłatach

i pobranym podatku, o których mowa w art. 26 ust. 3 w zw. z art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przepisy ust. 1 stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca siedziby podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkowi dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy i praw majątkowych (w tym obligacji). Powyższe umowy podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Umowa zamiany podlega także podatkowi, jeżeli co najmniej jedna z rzeczy znajduje się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku (art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim są opodatkowane

podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest zwolniona z podatku od towarów i usług.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podatkowi podlega nabycie przez osoby fizyczne praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, wykonywanych w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podatkowi podlega także nabycie praw majątkowych wykonywanych za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Podatkowi nie podlega nabycie praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca. Dla każdej grupy istnieją także kwoty wolne od podatku.

Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn), natomiast moment jego powstania zależy od formy nabycia (art. 6 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Podatnicy są obowiązani, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru (art. 17a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego. Jeżeli umowa zawarta jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany na rachunek właściwego organu podatkowego przez notariusza działającego w charakterze płatnika (art. 17a ust. 2 w zw. z art. 18 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Na podstawie art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku od spadków i darowizn nabycie własności papierów wartościowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności papierów wartościowych naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej (art. 4a ust. 3 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich, lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej płatnicy, którzy nie wykonali swojego obowiązku obliczenia, pobrania oraz wpłacenia podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiadają całym swoim majątkiem za podatek, który nie został pobrany lub za podatek pobrany, lecz niewpłacony. Powyższy przepis nie ma zastosowania w przypadku, gdy odrębne przepisy prawa stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika. Odpowiedzialność podatnika można orzec w decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego.

INFORMACJE DODATKOWE

Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu, na stronie internetowej Spółki [www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl](http://www[.]echo[.]com[.]pl) udostępnione będą następujące dokumenty w formie elektronicznej:

- (i) Statut Spółki;
- (ii) aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców KRS dla Spółki;
- (iii) Regulamin Zarządu, Regulamin Rady Nadzorczej oraz Regulamin Walnego Zgromadzenia;
- (iv) Uchwały o Programie;
- (v) Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe;
- (vi) opinie niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych;
- (vii) jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2017 r.;
- (viii) opinie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2017 r.;

Dodatkowo, w siedzibie Spółki udostępnione będą następujące dokumenty w formie papierowej:

- (i) jednostkowe sprawozdania finansowe spółek zależnych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2017 r.;
- (ii) opinie niezależnych biegłych rewidentów z badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2017 r.

Biegli rewidenci

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa) („EY”) przeprowadziła badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania. EY jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 130. W imieniu EY, badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. przeprowadził Przemysław Orlonek (nr ewidencyjny 10059).

EY przeprowadziła badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania. EY jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 130. W imieniu EY, badanie Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. przeprowadził Przemysław Orlonek (nr ewidencyjny 10059).

Podmioty zaangażowane w Ofertę i Dopuszczenie do Obrotu Obligacji

Oferujący

Oferującym jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie (adres: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, Polska).

Wynagrodzenie Oferującego jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z oferty Obligacji. Oferujący świadczy na rzecz Spółki usługi w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji. Oferujący nie posiada istotnych interesów w Spółce, w tym w szczególności na Datę Prospektu nie posiadają akcji Spółki stanowiących więcej niż 1% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Oferujący świadczył w przeszłości, obecnie oraz może w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji ze Spółką oraz jej podmiotami powiązanymi. Oferujący otrzymywał, otrzymuje oraz może w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji. W związku z Ofertą, Oferujący działa wyłącznie na rzecz Spółki oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Oferujący może nabywać instrumenty finansowe

emitowane przez Spółkę, jej podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.

Poza tym, pomiędzy Oferującym i innymi podmiotami zaangażowanymi w emisję i Ofertę a Spółką nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.

Doradca prawny Oferującego

Usługi prawne na rzecz Oferującego w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji świadczy kancelaria prawna White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, Polska („**White & Case**”).

White & Case oświadczył, że świadczył i może świadczyć usługi prawne na rzecz Spółki w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego. White & Case nie posiada istotnych interesów w Spółce, w szczególności na Datę Prospektu White & Case nie posiada akcji Spółki.

Doradca prawny Spółki

Usługi prawne na rzecz Spółki w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji świadczy kancelaria prawna Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, Polska („**Weil**”).

Wynagrodzenie Weil jest niezależne od wielkości środków pozyskanych z Oferty. Ponadto Weil świadczył, świadczy i w przyszłości może świadczyć na rzecz Spółki usługi prawne (w tym inne niż związane z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji), w zakresie prowadzonej przez nią działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego. Weil nie posiada istotnych interesów w Spółce, w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

Informacje pochodzące od ekspertów

W Prospekcie nie wykorzystano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów.

Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym

Na Datę Prospektu nie zostały przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym żadne ratingi kredytowe na jej wniosek lub we współpracy ze Spółką podczas procesu ratingowego. Spółka nie planuje ubiegać się o uzyskanie ratingu dla Obligacji.

OSOBY ODPOWIEDZIALNE

Oświadczenie Spółki

Działając w imieniu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie, za które Echo Investment S.A. jest odpowiedzialna, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Nicklas Lindberg
Prezes Zarządu

Maciej Drozd
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Wiceprezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Waldemar Olbryk
Członek Zarządu

Oświadczenie doradcy prawnego Spółki

Działając w imieniu kancelarii prawnej Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. z siedzibą w Warszawie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które kancelaria prawna Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. jest odpowiedzialna, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby mieć wpływ na ich znaczenie.

Odpowiedzialność kancelarii prawnej Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie jest ograniczona do opisów regulacji prawnych zawartych w rozdziale „*Opodatkowanie*” w Prospekcie.

Marcin Iwaniszyn
Prokurent

Oświadczenie Oferującego

Działając w imieniu Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie, z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Oferujący jest odpowiedzialny, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do rozdziału „*Informacje o warunkach Oferty*” z wyłączeniem punktów „*Plasowanie i gwarantowanie*” oraz „*Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych*”.

Jakub Papierski
Wiceprezes Zarządu
PKO Bank Polski S.A.

Piotr Mazur
Wiceprezes Zarządu
PKO Bank Polski S.A.

SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Agent Dokumentacyjny	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna – Oddział Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa
Agent Kalkulacyjny	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
Banki Referencyjne	banki wskazane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Biegły Rewident	Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa) w zakresie badania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. oraz za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.
BPO	Outsourcing procesów biznesowych (ang. <i>Business Process Outsourcing</i>)
Catalyst	prowadzony przez GPW oraz BondSpot S.A. system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi na organizowanych przez te podmioty rynkach regulowanych i alternatywnych systemach obrotu
Cena Emisyjna	cena emisyjna Obligacji danej serii, określana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Data Prospektu, Dzień Prospektu	16 kwietnia 2018 roku
Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii	decyzja Emitenta dotycząca emisji Obligacji danej serii, ustalająca Ostateczne Warunki Danej Serii, w tym, m.in.: (i) Cenę Emisyjną, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje
Dobre Praktyki	Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016
Dopuszczenie do Obrotu	dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW
Dyrektywa MAD	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/57/UE z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie sankcji karnych za nadużycia na rynku (dyrektywa w sprawie nadużyć na rynku) (Dz.U.U.E.L z dnia 12 czerwca 2014 r., str. 179)
Dyrektywa Prospektowa	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz.U.U.E.L. z dnia 22 maja 2014 r. poz. 153.1)
Dzień Emisji	dla Obligacji danej serii – dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych. Przewidywany Dzień Emisji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Dzień Ostatecznego Wykupu	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Dzień Płatności Odsetek	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii

Dzień Przekroczenia Zapisów	dzień, w którym łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożyli zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji oferowanych w danej serii
Dzień Roboczy	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	3 (trzeci) Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego
Dzień Ustalenia Uprawnionych	dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji danej serii, tj. 5 (piąty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a także, w przypadku zdarzeń opisanych w Punkcie 11 (<i>Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie</i>) lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 9 (<i>Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu</i>) oraz Punktem 10 (<i>Brak Płatności</i>) niniejszych Warunków Emisji, gdy zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu – odpowiednio dzień otwarcia likwidacji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, chyba że – w każdym z powyższych przypadków – taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Uprawnionych zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji
Dzień Wykupu	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Echo Partners	Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, Holandia, utworzona na podstawie prawa holenderskiego
Emitent, Spółka	Echo Investment S.A., spółka akcyjna utworzona i działająca zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025
EPP	Echo Polska Properties N.V. z siedzibą w Amsterdamie, Rapenburgerstraat 175 M 1011VM Amsterdam, Holandia, utworzona na podstawie prawa holenderskiego.
EUR, euro	prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej
E&Y	Ernst&Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa)
GLA	powierzchnia najmu brutto (ang. <i>gross leasable area</i>)
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa	Spółka oraz jej podmioty zależne podlegające konsolidacji w danym czasie.
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Inwestor	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, do której kierowana jest Oferta danej Serii Obligacji, uprawniona do złożenia zapisu na Obligacje
Istotne Spółki Współzależne	podmioty współkontrolowane, w których Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio zaangażowanie w kapitale, niebędące podmiotami bezpośrednio lub pośrednio zależnymi od Spółki, które pomimo nieposiadania statusu podmiotu

	zależnego od Spółki zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na posiadane prawo do udziału w ich aktywach netto.
Istotne Spółki Zależne	podmioty bezpośrednio lub pośrednio zależne od Spółki, które zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na udział aktywów danej spółki we wszystkich aktywach Grupy i których lista została zamieszczona w rozdziale „Ogólne informacje o Grupie” – „Istotne Spółki Zależne”.
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 459, ze zm.)
Kodeks Postępowania Cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 155, ze zm.)
Kodeks Pracy	Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 108, ze zm.)
KPA	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1257, ze zm.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1577, ze zm.)
Lisala	Lisala spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Aleja Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582, Warszawa, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000532691
Marża	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
NOI	dochód operacyjny netto (ang. <i>net operating income</i>)
Obligacje	do 4.000.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej do 400.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w euro, które mogą być wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji
Obligatariusz	osoba lub podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, osoba lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki	odsetki od Obligacji
Oferta	oferty publiczne na terytorium Polski do 4.000.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej do 400.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w euro, emitowanych przez Spółkę w ramach Programu Emisji
Oferujący	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna – Oddział Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa

Okres Odsetkowy	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 6.6 Podstawowych Warunków Emisji
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 201, ze zm.)
Ostateczne Warunki Danej Serii	szczegółowe warunki danej serii Obligacji w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego	pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
PKB	Produkt krajowy brutto
PLN, zł, złoty	prawny środek płatniczy na terytorium Polski
Podstawowe Warunki Emisji	podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte w rozdziale „ <i>Podstawowe Warunki Emisji Obligacji</i> ” Prospektu
POK	punkt obsługi klienta Oferującego
Prawo Dewizowe	Ustawa prawo dewizowe z dnia 27 lipca 2002 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 679, ze zm.)
Prawo Restrukturyzacyjne	Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: (Dz.U. z 2017 r. poz. 1508, ze zm.)
Prawo Upadłościowe	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 2344, ze zm.)
Program Emisji	Program emisji obligacji Spółki na kwotę do 400.000.000 PLN (słownie: czterysta milionów złotych) lub jej równowartości w euro
Prospekt	Niniejszy prospekt emisyjny
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkań
Rachunek Papierów Wartościowych	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
Rachunek Zbiorczy	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
Rada Nadzorcza	Rada nadzorcza Spółki
Regulacja S	Regulacja S wydana na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych z 1933 r. (The United States Securities Act of 1933), ze zmianami
Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w wersji obowiązującej na Datę Prospektu
Regulamin Komitetu Audytu	Regulamin Komitetu Audytu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach z dnia 10 października 2017 r.
Regulamin Rady Nadzorczej	Regulamin Rady Nadzorczej Spółki
Regulamin Walnego Zgromadzenia	Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółki
Regulamin Zarządu	Regulamin Zarządu Spółki
Rozporządzenie 809/2004	Rozporządzenie Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy,

	włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.U.UE.L z dnia 4 marca 2016 r. poz. 58.13)
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie 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 (Dz.Urz. UE L z dnia 12 czerwca 2014 r., s. 1 ze zm.)
Rozporządzenie o Stawkach Referencyjnych	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.Urz. UE L z dnia 29 czerwca 2016 r., s. 1 ze zm.)
Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe	Zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za lata zakończone, 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2017 r.
SSC	Centra Usług Wspólnych (ang. <i>Shared Service Center</i>)
Statut, Statut Spółki	Statut Spółki w brzmieniu obowiązującym na Datę Prospektu
Stopa Bazowa	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej – stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek
Stopa Procentowa	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji
Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP uchwalone Uchwałą Nr 1038/1012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r. ze zm.
Uchwały o Programie	Uchwała Zarządu Spółki z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwała Zarządu Spółki z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii oraz uchwała Rady Nadzorczej Spółki z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych
UE	Unia Europejska
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 483)
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1768, ze zm.)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz.U. 2017 r., poz. 229)
Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 512, ze zm.)

Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 200, ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 2343, ze zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 1150, ze zm.)
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 833, ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 395, ze zm.)
VAT	Podatek od towarów i usług
Walne Zgromadzenie	Zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki
Wartość Nominalna	wartość nominalna jednej Obligacji danej serii, wyrażona w PLN lub euro, wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii
Weil	Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, Polska
White & Case	White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, Polska
Zarząd	Zarząd Spółki

ZAŁĄCZNIK 1
WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW DANEJ SERII

**OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII [●]
ECHO INVESTMENT S.A.**

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **Echo Investment S.A.**, spółkę prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025, z opłaconym w całości kapitałem zakładowym w wysokości 20.634.529,10 PLN, NIP: 6570230912, posiadająca stronę internetową o adresie [www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl](http://www[.]echo[.]com[.]pl). („**Spółka**”).

Obligacje serii [●] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 400.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażona w euro na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwały Zarządu Spółki z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii, uchwały Zarządu Spółki nr [●] z dnia [●] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu i zamiarem ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [●] r. („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji zostały sporządzone do celów art. 5 ust. 4 dyrektywy 2003/71/WE i należy je interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi aneksami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi aneksami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl](http://www[.]echo[.]com[.]pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego ([www\[.\]dm\[.\]pkobp\[.\]pl](http://www[.]dm[.]pkobp[.]pl)).

Spółka zwraca uwagę, na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi aneksami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią szczegółowe warunki oferty Obligacji emitowanych w ramach Programu, w rozumieniu art. 24 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz ostateczne warunki emisji dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu art. 5.4 Dyrektywy Prospektowej, a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	[●]
Liczba oferowanych Obligacji:	do [●]
Waluta Obligacji:	[PLN/EUR]
Wartość Nominalna Obligacji:	[●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] [PLN/EUR] ([●][złoty/euro])

Cena Emisyjna:	Cena Emisyjna [jest stała i równa Wartości Nominalnej Obligacji ([•] [PLN/EUR] ([•] [złoty/euro]))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:						
	<table border="1"> <tr> <td>Dzień złożenia zapisu</td> <td>Cena emisyjna ([PLN/EUR])</td> </tr> <tr> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td>(...)</td> </tr> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])	[•]	[•]	(...)	(...)
	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])					
[•]	[•]						
(...)	(...)						
Minimalna wielkość zapisu:	[•] / [Brak]						
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www[.]echo[.]com[.]pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www[.]dm[.]pkobp[.]pl).						
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji	[Oferujący]/[system GPW]						
Wysokość prowizji za plasowanie	[•]						

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[•]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[•]
Przewidywany termin przydziału:	[•]
Przewidywany Dzień Emisji:	[•]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[•]
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst:	[•]

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej, jeżeli po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości aneks w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, przydział dokonany zostanie nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego aneksu. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został udostępniony do publicznej wiadomości Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www[.]echo[.]com[.]pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www[.]dm[.]pkobp[.]pl).

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Wstępny kod ISIN:	[●]
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]
Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	[●]
Dni Płatności Odsetek:	[●]
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
Rodzaj oprocentowania:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku / nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku / nie dotyczy]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[WIBOR/EURIBOR] dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
Banki Referencyjne:	[[●] / nie dotyczy]
Opcja Przedterminowego Wykupu	[TAK/NIE]
Dodatkowa premia z tytułu Przedterminowego Wykupu	[[●] /NIE/ nie dotyczy]
Pierwszy dzień trwania Opcji Wykupu	[[●]/ nie dotyczy]
Przewidywane wpływy netto	[●][PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty	[●][PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
Rating Obligacji	[[●]/ nie dotyczy]

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

ZAŁĄCZNIK 2
KOPIE UCHWAŁ SPÓŁKI W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI

Uchwała Zarządu spółki Echo Investment S.A. z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.

**UCHWAŁA
ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A.**

§ 1

Działając na podstawie art. 376 Kodeksu spółek handlowych oraz § 8 Regulaminu Zarządu Echo Investment S.A. („Spółka”), Zarząd Spółki postanawia o ustanowieniu III programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela Spółki w liczbie do 4.000.000 i łącznej wartości nominalnej do 400.000.000 złotych lub równowartości tej kwoty w euro („**III Program Emisji**”, „**Obligacje**”), na warunkach określonych w § 2 niniejszej uchwały oraz wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zadłużenia finansowego wynikającego z Obligacji emitowanych w ramach III Programu Emisji.

§ 2

Obligacje będą emitowane w ramach III Programu Emisji na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”).
2. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie Publicznej**”) na podstawie prospektu emisyjnego podstawowego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
4. Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust.1 Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym oraz ostatecznych warunków danej serii, które będą ustalane odrębnie dla danej serii Obligacji przed ich emisją.
5. Obligacje będą niezabezpieczone.

**RESOLUTION
OF THE MANAGEMENT BOARD OF ECHO
INVESTMENT S.A.**

§ 1

Acting based on Article 376 of the Commercial Companies Code and § 8 of the By-Laws of the management board of Echo Investment S.A. (the “**Company**”), the management board of the Company has resolved to establish an III issue program for up to 4,000,000 ordinary bearer bonds of the Company with a total nominal value of up to PLN 400,000,000 or the equivalent thereof in Euro (the “**III Issue Program**”, the “**Bonds**”), on such terms as specified in § 2 of this resolution, and hereby consents to the Company contracting financial indebtedness in the form of the Bonds issued under the III Issue Program.

§ 2

The Bonds will be issued under the III Issue Program on the following terms and conditions:

1. The Bonds will be issued pursuant to Article 33(1) of the Act on Bonds of 15 January 2015 (the “**Act on Bonds**”).
2. The Bonds will be offered in a public offering within the meaning of Article 3(1) of the Act on Public Offering, the Terms of Introducing Financial Instruments to an Organised Trading System, and on Public Companies of 29 July 2005 (the “**Public Offering Act**”) based on a base prospectus approved by the Polish Financial Supervision Authority.
3. The Bonds will not exist in paper form. The Bonds will be converted into book-entry form and entered in the securities deposit maintained by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*)
4. The terms of the issue of the Bonds within the meaning of Article 5(1) of the Act on Bonds will consist of the general Bonds issue terms presented in the prospectus and the final terms of a given series, which will be determined separately for each given series of the Bonds prior to the issue.
5. The Bonds will be unsecured.

6. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w ostatecznych warunkach danej serii Obligacji.
 7. Obligacje będą emitowane w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego III Programu Emisji. Wszystkie serie Obligacji będą tożsame co do charakteru inkorporowanych w nich praw, co nie wyklucza możliwości różnicowania warunków emisji poszczególnych serii Obligacji w pozostałym zakresie.
 8. Termin wykupu Obligacji nie będzie dłuższy niż 10 lat od dnia emisji danej serii Obligacji; termin wykupu zostanie określony w ostatecznych warunkach danej serii Obligacji.
 9. Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i odsetek. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w warunkach emisji danej serii Obligacji.
 10. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach rynku obligacji Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
6. The Bonds will bear variable or fixed interest. The interest calculation mechanism, the date on which the interest will start to accrue, the interest rate, and the interest payment dates and places will be determined in the final terms and conditions of a given series of the Bonds.
 7. The Bonds will be issued over a period not exceeding 12 months from the date on which the Polish Financial Supervision Authority approves the base prospectus for the III Issue Program. The nature of the rights incorporated in all series of the Bonds will be identical, however, the terms of the issue of the individual series of the Bonds may vary in all other respects.
 8. The Bonds maturity date will fall not later than ten years after the issue date of a given series of the Bonds; the maturity period will be specified in the final terms and conditions of a given series of the Bonds.
 9. All performances due under the Bonds will be monetary only and will consist in the payment of the nominal value of the Bonds together with interest. A detailed description of the performances due under the Bonds, in particular the amounts of such performances or the manner in which such amounts will be determined, as well as the dates, manner and places in which such performances will be provided will be presented in the terms of the issue of a given series of the Bonds.
 10. An application seeking the admission and introduction to trading on the regulated market in the Catalyst bonds market maintained by the Warsaw Stock Exchange (*Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.*) will be filed for each series of the Bonds.

§ 3

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki postanawia zwrócić się do Rady Nadzorczej Spółki o podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na ustanowienie III Programu Emisji Obligacji Spółki.

§ 3

Given the above, the Company's management board has resolved to request that the Company's supervisory board adopt a resolution consenting to the establishment of the III Issue Program of the Company's Bonds.

Uchwała Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z dnia 9 lutego 2018 r. dotycząca wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych.

UCHWAŁA

Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie i zaciągnięcie zobowiązań w ramach III programu emisji obligacji publicznych

§ 1

W związku z wnioskiem Zarządu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (**Spółka**) z dnia 5 lutego 2018 r. ws. wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań w ramach III publicznego programu emisji obligacji (**III Publiczny Program Emisji Obligacji**);

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 13 ust. 1 lit. e, wyraża zgodę na III Publiczny Program Emisji Obligacji przez Spółkę przy zachowaniu następujących warunków:

Wartość Programu:

do 400.000.000 PLN lub równowartość w EUR;

Tryb Emisji Obligacji:

publiczna

Obligacje:

niezabezpieczone, zdematerializowane, rejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW S.A., i wprowadzane do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW w Warszawie.

Termin zapadalności:

do 10 lat

Zabezpieczenie:

brak

Oprocentowanie:

stałe lub zmienne, oparte o stawkę referencyjną WIBOR/EURIBOR powiększoną o uzgodnioną marżę

RESOLUTION

of the Supervisory Board of Echo Investment S.A.

on consent to the establishment and entering into commitments resulting from the III public bonds issue programme

§ 1

In connection with request of the Management Board of Echo Investment S.A. with its registered seat in Kielce (the **Company**) dated 5 February 2018 for the Supervisory Board's consent to entering by the Company into commitments resulting from III public bonds issue programme (**the III Public Bonds Issue Programme**);

the Supervisory Board, acting on the basis of § 13 item 1 e of the Company Statutes, hereby gives its consent to opening the III Public Bonds Issue Programme subject to the following terms and conditions:

Value of the Programme:

up to PLN 400,000,000 or its EUR equivalent

Procedure of the Issue:

public

Bonds:

unsecured, dematerialized, and registered in the securities deposit maintained by KDPW S.A., admitted to trading on the regulated Catalyst market maintained by the WSE.

Maturity:

up to 10 years

Security:

none

Interest rate:

fixed or floating rate, based on WIBOR/EURIBOR plus agreed margin

§ 2

1. Zarząd Spółki jest upoważniony do uzgodnienia szczegółowych warunków III Publicznego Programu Emisji Obligacji.
2. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do dokonywania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w celu zawarcia ważnej i skutecznej dokumentacji związanej z III Publicznym Programem Emisji Obligacji na warunkach zgodnych z niniejszą Uchwałą.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 9 lutego 2018.

Niniejsza Uchwała została podjęta w trybie pisemnym zgodnie z § 13 ust. 2 Statutu Spółki oraz § 2 Rozdziału IV Regulaminu Działalności Rady Nadzorczej.

§ 2

1. The Management Board shall be authorized to agree the detailed terms and conditions of the III Public Bonds Issue Programme and the bonds issued thereunder.
2. The Supervisory Board authorizes the Management Board of to perform all legal and/or factual actions that may be necessary or desirable in order to execute the valid and effective documentation of the III Public Bonds Issue Programme on the terms and conditions compliant with this Resolution.

§ 3

The Resolution shall come into force on 9 February 2018.

This Resolution has been adopted in writing, as defined in § 13 item 2 of the Statute of the Company and § 2 of Chapter IV of the Supervisory Board Rules.

ZAŁĄCZNIK 3
WYKAZ ODESŁAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE

W Prospekcie zostały włączone przez odesłanie następujące dokumenty:

- (i) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:

[http://www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl/uploads/media/Echo_Investment_Skonsolidowany_Raport_Roczny_2016_PL.pdf](http://www[.]echo[.]com[.]pl/uploads/media/Echo_Investment_Skonsolidowany_Raport_Roczny_2016_PL.pdf)

[http://www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl/uploads/media/16_YE_EI_Long_Form_Report_consolidated__P_.pdf](http://www[.]echo[.]com[.]pl/uploads/media/16_YE_EI_Long_Form_Report_consolidated__P_.pdf)

[http://www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl/uploads/media/16_YE_EY_Opinion_consolidated__P_.pdf](http://www[.]echo[.]com[.]pl/uploads/media/16_YE_EY_Opinion_consolidated__P_.pdf)

- (ii) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:

[http://www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl/uploads/media/Raport_skonsolidowany_2017_Echo_Investment.pdf](http://www[.]echo[.]com[.]pl/uploads/media/Raport_skonsolidowany_2017_Echo_Investment.pdf)

[http://www\[.\]echo\[.\]com\[.\]pl/uploads/media/17_ECHO_Sprawozdanie_z_badanie_-_skonsolidowane.pdf](http://www[.]echo[.]com[.]pl/uploads/media/17_ECHO_Sprawozdanie_z_badanie_-_skonsolidowane.pdf)

EMITENT

Echo Investment S.A.
al. Solidarności 36
25-323 Kielce, Polska

DORADCA PRAWNY EMITENTA

Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa, Polska

OFERUJĄCY

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie
ul. Puławska 15
02-515 Warszawa, Polska

DORADCA PRAWNY OFERUJĄCEGO

**White & Case M. Studniarek
i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k.**
al. Jana Pawła II 22
00-133 Warszawa, Polska

BIEGŁY REWIDENT

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