



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)

PROGRAM EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY 200.000.000 PLN

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z: (i) ofertami publicznymi („**Oferta**”) na terytorium Polski do 2.000.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 PLN każda („**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 programu emisji obligacji denominowanych w złotych polskich do kwoty 200.000.000 zł (słownie: dwieście milionów złotych) („**Program Emisji**”) oraz (ii) zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do 2.000.000 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 18 marca 2014 roku („**Uchwała o Programie**”). Obligacje będą emitowane w seriach. Warunki emisji obligacji w rozumieniu art. 5b ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, ze zmianami) („**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, w formie zgodnej ze wzorem zawartym w punkcie 4 Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii („**Szczegółowe Warunki Emisji 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 („**Dyrektywa Prospektowa**”) i art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz został przygotowany zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Rozporządzeniem Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku 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 („**Rozporządzenie 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 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). 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 Spółki nie były i nie są przedmiotem obrotu na żadnym rynku regulowanym. 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 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.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.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

Prospekt został zatwierdzony w dniu 24 czerwca 2014 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego.

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	2
PODSUMOWANIE	4
CZYNNIKI RYZYKA	15
Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą.....	15
Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami.....	17
Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy.....	18
Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami	26
ISTOTNE INFORMACJE.....	32
Zastrzeżenia	32
Zmiany w Prospekcie.....	32
Wyłączenie treści strony internetowej	32
Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie	32
Stwierdzenia dotyczące przyszłości	33
Prezentacja informacji finansowych i innych danych.....	33
Dane finansowe.....	33
Dane operacyjne.....	34
Informacje pochodzące od osób trzecich	34
Prezentacja waluty	34
Odniesienia do terminów zdefiniowanych.....	34
PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI.....	35
WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	47
Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat.....	47
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów.....	47
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej.....	48
Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych.....	48
Wybrane wskaźniki finansowe	49
DZIAŁALNOŚĆ GRUPY	50
Podsumowanie działalności	50
Historia.....	51
Główne obszary działalności.....	52
Segmenty działalności.....	53
Projekty nieruchomościowe	61
Wykonawcy	68
Klienci.....	68
Konkurencja	68
Otoczenie konkurencyjne.....	70
Strategia	71
Inwestycje.....	72
Istotne umowy.....	72
Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy.....	77
Ubezpieczenia	77
Pracownicy.....	78
Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe	78
Własność intelektualna	78
Ochrona środowiska.....	79
INFORMACJE FINANSOWE	80
Historyczne informacje finansowe.....	80
Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe	80
Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej	80
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE.....	84
Grupa	84
Podstawowe informacje o Spółce	85
Kapitał zakładowy Spółki.....	85
Przedmiot działalności Spółki.....	85
Znaczeni akcjonariusze Spółki	85
Kontrola nad Spółką.....	86
Istotne Spółki Zależne.....	86

ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY	93
Zarząd	93
Rada Nadzorcza	93
Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.....	94
Komitet ds. audytu i komitet ds. wynagrodzeń.....	94
Stosowanie zasad ładu korporacyjnego.....	94
INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY..	95
Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu	95
Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe	96
Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	96
Waluta emitowanych papierów wartościowych.....	96
Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	96
Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw	96
Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek.....	97
Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty	98
Wskaźnik rentowności	98
Podstawa prawna emisji.....	98
Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.....	99
Spodziewana data emisji	99
Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych.....	99
INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY.....	100
Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów	100
Zasady dystrybucji i przydziału	104
Cena	105
Plasowanie i gwarantowanie	105
Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych.....	106
DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	107
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	107
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.....	107
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.....	107
OPODATKOWANIE	108
Podatek dochodowy	108
Podatek od czynności cywilnoprawnych	114
Podatek od spadków i darowizn.....	114
Odpowiedzialność płatnika	115
INFORMACJE DODATKOWE	116
Dokumenty udostępnione do wglądu.....	116
Biegli rewidenci	116
Podmioty zaangażowane w Ofertę i Dopuszczenie do Obrotu Obligacji.....	116
Informacje pochodzące od ekspertów	117
Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym.....	117
OSOBY ODPOWIEDZIALNE.....	118
Oświadczenie Spółki	118
Oświadczenie doradcy prawnego Spółki	119
Oświadczenie Oferującego.....	120
SKRÓTY I DEFINICJE.....	121
ZAŁĄCZNIK 1 WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW OFERTY DANEJ SERII	126
ZAŁĄCZNIK 2 KOPIE UCHWAŁ SPÓŁKI W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI.....	133
ZAŁĄCZNIK 3 WYKAZ ODEŚLAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE	137

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 którejś 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, bądź gdy 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 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 Forma prawna: spółka akcyjna 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>Poniżej przedstawione zostały najbardziej znaczące tendencje, które mogą mieć wpływ na Grupę oraz na branżę, w której Grupa prowadzi działalność.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Wzrost wolumenu sprzedaży detalicznej</i> • <i>Wzrost wolumenu i cen na rynku mieszkaniowym</i> • <i>Poprawa sytuacji na rynku pracy, w tym dalsze zmiany strukturalne, rosnący udział sektora usług, w szczególności sektora BPO (Business Process Outsourcing)</i> • <i>Utrzymywanie się stóp procentowych na niskim poziomie w Polsce i na świecie,</i>

Dział B – Emitent i gwarant	
	<p><i>postrzeganie Polski jako kraju stabilnego ekonomicznie i politycznie oraz poprawa perspektyw dla gospodarki światowej</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Nasylenie rynku centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych</i> • <i>Rosnąca sprzedaż internetowa</i> • <i>Umocnienie złotego względem euro</i>
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 wchodzi Spółka oraz 113 spółek bezpośrednio i pośrednio zależnych od Spółki. Ponadto Spółka posiada jedną spółkę współzależną oraz jedną spółkę stowarzyszoną. Spółka jest jednostką dominującą Grupy.</p> <p>Na Datę Prospektu za istotne zostały uznane następujące spółki zależne Spółki:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Projekt Echo - 103 sp. z o.o.</i> • <i>Farrina Investments sp. z o.o.</i> • <i>Projekt Echo - 105 sp. z o.o.</i> • <i>Projekt Echo - 104 sp. z o.o.</i> • <i>Projekt Echo -70 sp. z o.o.</i> • <i>Echo - Nowy Mokotów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.</i> • <i>Echo - SPV 7 sp. z o.o.</i> • <i>Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.</i> • <i>Echo - Park Rozwoju spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.</i> • <i>Echo - Aurus sp. z o.o.</i> • <i>Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.</i> • <i>Galaxy - Projekt Echo - 106 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.</i> • <i>Projekt Echo - Pasaż Grunwaldzki - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.</i> • <i>Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.</i> • <i>Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.</i> • <i>Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.</i> • <i>Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.</i> • <i>Veneda - Projekt Echo - 97 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.</i> • <i>Echo - Galeria Amber spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.</i> • <i>Metropolis - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.</i> • <i>Astra Park - Projekt Echo – 69 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.</i> • <i>Projekt Beethovena - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.</i> • <i>A4 Business Park – Iris Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.</i> • <i>Projekt 4 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.</i> • <i>WAN 11 sp. z o.o. (spółka współzależna)</i>
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>Żaden z biegłych rewidentów nie odmówił wyrażenia opinii o badanych historycznych informacjach finansowych. Opinie biegłego rewidenta dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za dwa lata zakończone 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2013 roku oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku nie były negatywne ani nie zawierały zastrzeżeń.</p>
B.12	<p>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi</p>

Dział B – Emitent i gwarant

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.

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

	Kwartał zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2014 (niezbadane)	2013 (niezbadane)	2013 (zbadane)	2012 (zbadane)
(tys. PLN)				
Przychody	111.843	137.885	527.870	582.765
Koszt własny sprzedaży	(45.882)	(63.390)	(235.625)	(277.297)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	65.961	74.495	292.245	305.468
Zysk/(strata) z nieruchomości inwestycyjnych	444.895	188.297	272.602	(60.836)
Koszty sprzedaży	(7.287)	(5.395)	(27.459)	(28.733)
Koszty ogólnego zarządu	(14.518)	(14.598)	(54.625)	(54.755)
Pozostałe przychody operacyjne	1.097	2.908	34.374	40.558
Pozostałe koszty operacyjne			(20.450)	(12.251)
Zysk operacyjny	490.148	245.707	496.687	189.451
Przychody finansowe	2.896	4.670	9.624	273
Koszty finansowe	(36.714)	(55.375)	(164.054)	(146.993)
Zysk/(strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(1.631)	(1.588)	3.154	18.065
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych	(10.143)	(36.531)	(26.110)	123.102
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	-	-	(9)	-
Zysk/ (strata) brutto	444.556	156.883	319.292	183.898
Podatek dochodowy	(36.106)	(787)	11.866	190.227
Zysk/(strata) netto, w tym:	408.450	156.096	331.158	374.125
Zysk/(strata) przypadający/a akcjonariuszom jednostki dominującej	408.342	156.054	331.103	374.115
Zysk/(strata) udziałowców niekontrolujących	108	42	55	10

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Kwartał zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2014 (niezbadane)	2013 (niezbadane)	2013 (zbadane)	2012 (zbadane)
(tys. PLN)				
Zysk netto	408.450	156.096	331.158	374.125
Inne całkowite dochody podlegające przeniesieniu w późniejszym okresie do wyniku finansowego:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(13.712)	5.527	2.715	(9.425)
Inne całkowite dochody netto	(13.712)	5.527	2.715	(9.425)
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:	394.738	161.623	333.873	364.700
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	394.630	161.581	333.818	364.690
Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących	108	42	55	10

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Dział B – Emitent i gwarant
Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Stan na dzień 31 marca		Stan na dzień 31 grudnia	
	2014	2013	2013	2012
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)
(tys. PLN)				
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	704	815	1.186	
Rzeczowe aktywa trwałe	75.309	75.406	55.875	
Nieruchomości inwestycyjne	3.922.910	3.070.276	2.882.760	
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	965.873	1.354.802	1.177.050	
Długoterminowe aktywa finansowe	76.647	57.996	57.929	
Pochodne instrumenty finansowe	640	5.962	626	
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44.606	30.888	11.243	
	5.086.689	4.596.145	4.186.669	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	514.922	499.499	463.120	
Należności z tytułu podatku dochodowego	8.238	4.483	1.519	
Należności z tytułu pozostałych podatków	81.259	507.276	47.852	
Należności handlowe i pozostałe	76.098	57.181	63.623	
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19.622	42.072	62.999	
Pochodne instrumenty finansowe	6.258	1.954	1.508	
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	60.760	64.570	40.181	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	697.524	357.079	335.643	
	1.464.681	1.534.114	1.016.445	
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	94.152	250.059	
Razem	1.464.681	1.628.266	1.266.504	
AKTYWA RAZEM	6.551.370	6.224.411	5.453.173	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	3.160.193	2.765.455	2.431.643	
Zobowiązania długoterminowe	2.330.544	2.193.802	2.285.728	
Zobowiązania krótkoterminowe	991.232	1.231.110	703.594	
Rezerwy	69.401	34.044	32.208	
	6.551.370	6.224.411	5.453.173	

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Kwartał zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2014	2013	2013	2012
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)
(tys. PLN)				
Zysk/ (strata) brutto	444.556	156.883	319.292	183.898
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	187.552	49.312	228.292	212.119
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	18.934	(89.182)	64.722	(467.678)
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	148.549	(60.273)	(249.904)	79.422
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	341.322	(94.616)	45.825	(185.561)
Środki pieniężne na początek okresu	416.962	371.448	375.824	561.385
Środki pieniężne na koniec okresu	758.284	276.832	421.649	375.824

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Dział B – Emitent i gwarant
Wybrane wskaźniki finansowe

	Kwartał zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2014	2013	2013	2012
	(niebadane)			
Wskaźnik zadłużenia*	38,99%	47,94%	44,45%	48,83%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto**	365,20%	113,21%	62,74%	64,20%
Stopa zwrotu z aktywów ROA***	6,23%	2,80%	5,32%	6,86%
Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE****	12,92%	6,02%	11,98%	15,39%
Wskaźnik bieżący*****	1,48	1,97	1,25	1,44
Wskaźnik szybkości*****	0,96	1,00	0,84	0,8

* Wskaźnik zadłużenia = zadłużenie netto [przy czym, zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania] / łączna wartość kapitału (przy czym, łączna wartość kapitału to kapitał własny plus zadłużenie netto).

** Wskaźnik marży zysku bilansowego netto = zysk netto / przychody.

*** Stopa zwrotu z aktywów ROA = zysk netto / aktywa ogółem.

**** Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE = zysk netto / kapitał własny.

***** Wskaźnik płynności bieżący = aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe.

***** Wskaźnik płynności szybki = (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe.

Źródło: Spółka.

Od czasu opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I kwartał zakończony 31 marca 2014 roku, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Grupy ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Grupy.

B.13

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

Od daty skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za dwa lata zakończone 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2013 roku, nie wystąpiły żadne niekorzystne zmiany, które miałyby istotny wpływ na działalność Spółki lub Grupy.

B.14

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.

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie i nie jest zależna od innych jednostek w ramach Grupy.

B.15

Opis podstawowej działalności emitenta.

Grupa jest jedną z największych grup inwestycyjno-deweloperskich w Europie Środkowo-Wschodniej, a zarazem jedną z największych grup w tej branży z polskim kapitałem (źródło: *Construction Investment Journal, Top 50 Since the Crisis CEE's Top Office Developers: 2008-2012 report, March 2012*). Grupa działa na rynku nieruchomości od 18 lat i od początku swojej działalności zrealizowała 109 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) ponad 1 mln mkw. Na Datę Prospektu Grupa realizuje 15 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) około 200 tys. mkw oraz jeden projekt o powierzchni 43 tys. mkw powierzchni działek polegający na sprzedaży gotowych działek pod budownictwo jednorodzinne. Posiadany przez Grupę bank ziemi umożliwia realizację kolejnych około 1 mln mkw. powierzchni mieszkalnej i wynajmowalnej.

Podstawowa działalność Grupy obejmuje realizację projektów deweloperskich w ramach trzech następujących segmentów: (i) obiekty mieszkalne (przy czym, na dzień 31 marca 2014 roku, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zrealizowanych obiektów mieszkalnych Grupy wynosiła 245 tys. mkw., natomiast łączna powierzchnia użytkowa mieszkań obiektów mieszkalnych w realizacji wynosiła 54 tys. mkw.), (ii) centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe (przy czym, na dzień 31 marca 2014 roku, łączna powierzchnia wynajmowalna zrealizowanych centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych Grupy wynosiła 427 tys. mkw., natomiast łączna powierzchnia wynajmowalna centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych w realizacji wynosiła 19 tys. mkw.) oraz (iii) obiekty biurowe i hotelowe (przy czym, na dzień 31 marca 2014 roku, łączna powierzchnia wynajmowalna zrealizowanych obiektów biurowych i hotelowych Grupy wynosiła 251 tys. mkw., natomiast łączna powierzchnia wynajmowalna obiektów biurowych i hotelowych w realizacji wynosiła 137 tys. mkw.).

Grupa generuje przychody z wynajmu posiadanych powierzchni komercyjnych

Dział B – Emitent i gwarant	
	<p>oraz sprzedaży projektów komercyjnych, ze sprzedaży mieszkań, z tytułu realizacji obiektów oraz z tytułu świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Grupa posiada portfel nieruchomości przeznaczonych na wynajem, który, na dzień 31 marca 2014 roku, wynosił 265 tys. mkw. powierzchni centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych oraz 97 tys. mkw. powierzchni biurowej.</p> <p>W roku zakończonym w dniu 31 grudnia 2013 roku, przychody Grupy wyniosły 527,9 mln zł, a zysk brutto 319,3 mln zł (w porównaniu, z odpowiednio, 582,8 mln zł i 183,9 mln zł w 2012 roku). W 2013 roku, przychody Grupy były generowane, odpowiednio: (i) w 20% w segmencie mieszkań, (ii) w 57% w segmencie centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, oraz (iii) w 20% w segmencie biur i hoteli (w porównaniu z, odpowiednio, 30%, 52% oraz 16% w 2012 roku).</p> <p>W pierwszym kwartale zakończonym 31 marca 2014 roku, przychody Grupy wyniosły 111,8 mln zł, a zysk brutto 444,6 mln zł (w porównaniu, z odpowiednio, 137,9 mln zł i 156,9 mln zł w pierwszym kwartale zakończonym 31 marca 2013 roku). W pierwszym kwartale zakończonym 2014 roku, przychody Grupy były generowane, odpowiednio: (i) w 10% w segmencie mieszkań, (ii) w 70% w segmencie centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, oraz (iii) w 17% w segmencie biur i hoteli (w porównaniu z, odpowiednio, 17%, 60% oraz 21% w pierwszym kwartale 2013 roku).</p> <p>Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Spółka, która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą innej działalności gospodarczej niż ta, która wynika z projektu, do którego zostały przypisane.</p> <p>Spółka organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, począwszy od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku, pośrednictwa przy jego wynajmie, zarządzania nim w trakcie eksploatacji i jego ostatecznej sprzedaży. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub też, jak to ma miejsce w większości przypadków, poprzez świadczenie usług dla specjalnie powołanej do tego celu spółki zależnej. Realizacja projektów deweloperskich następuje najczęściej poprzez celowe spółki zależne, co znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te prowadzą głównie działalność gospodarczą w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowe, centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacji i sprzedaży mieszkań oraz usług zarządzania nieruchomościami.</p> <p>Grupa posiada nieruchomości na terenie Polski, Węgier i Rumunii oraz na Ukrainie, przy czym, na Datę Prospektu wszystkie przychody Grupy są generowane z działalności prowadzonej w Polsce.</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 podstawowym GPW i żaden akcjonariusz nie posiada więcej niż 50% w ogólnej liczbie głosów Spółki. Głównym akcjonariuszem Spółki jest Michał Sołowow, który na Datę Prospektu posiada pośrednio łącznie 189.361.930 akcji Spółki, odpowiadających 45,88% akcji w kapitale zakładowym Spółki.</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 Obligacjom nie zostały przyznane jakiegokolwiek ratingi kredytowe.</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>Obligacje są papierami wartościowymi emitowanymi przez Emitenta na podstawie art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach. Obligacje są niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN w związku z ubieganiem się o ich wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym</p>

Dział C – Papiery wartościowe	
	<p>przez GPW. Informacje zamieszczone w podsumowaniu Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii: Oznaczenie Serii Obligacji: [•] Kod ISIN: [•]</p>
C.2	<p>Waluta emisji papierów wartościowych. Złoty polski.</p>
C.5	<p>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych. Obligacje nie będą podlegały ograniczeniom dotyczącym zbywalności.</p>
C.8	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw. Opis praw związanych z papierami wartościowymi. 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. Ranking: Obligacje każdej serii stanowią bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Spółki, które są równe w ramach danej serii i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z tytułu Obligacji oraz, z zastrzeżeniem zobowiązań uprzywilejowanych zgodnie z przepisami prawa, będą równorzędne (<i>pari passu</i>) w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Spółki. Ograniczenia praw związanych z papierami wartościowymi: Nie występują.</p>
C.9	<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. Wartość nominalna Obligacji: 100 złotych Nominalna stopa procentowa: Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej, a rodzaj oprocentowania zostanie wskazany w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii. Odsetki będą naliczane zgodnie z Warunkami Emisji od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Wykupu (bez tego dnia). Informacje zamieszczone w podsumowaniu Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii: Stopa procentowa: [Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości [•]% w stosunku rocznym]. [Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej, którą jest [•], i (ii) marży w wysokości [•]%, w stosunku rocznym.] Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek: Informacje zamieszczone w podsumowaniu Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii: Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego: [•] Dni Płatności Odsetek: [•] Opis instrumentu bazowego dla obliczania zmiennej stopy procentowej: Informacje zamieszczone w podsumowaniu Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii: Stopą Bazową dla obliczania zmiennej stopy procentowej jest [•]. Data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji Obligacji, łącznie z procedurami dokonywania spłat: Obligacje podlegają wykupowi w Dniu Wykupu poprzez zapłatę Wartości Nominalnej Obligacji. Informacje zamieszczone w podsumowaniu Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii: Dzień Ostatecznego Wykupu: [•] [Dni Wcześniejszego Wykupu: [•]] Wskazanie poziomu rentowności: Rentowność nominalną Obligacji oblicza się ze wzoru:</p>

Dział C – Papiery wartościowe	
	$R_n = \frac{m * O}{N} * 100\%$ <p>Gdzie:</p> <p>m oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku</p> <p>R_n oznacza rentowność nominalną</p> <p>N oznacza Wartość Nominalną</p> <p>O oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy</p> <p>Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych:</p> <p>Nie powołano osoby reprezentującej posiadaczy Obligacji.</p>
C.10	<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 złożył wnioski 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>Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym i sytuacją społeczno-gospodarczą w Polsce • Cykliczność rynku nieruchomości • Ceny nieruchomości oraz gruntów mogą ulec zmianom • Zdolność kredytowa potencjalnych klientów Grupy może ulec zmianie • Stopy procentowe mogą ulec zmianie • Wahania kursów walut mogą mieć wpływ na Grupę <p>Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na Grupę mogą wpływać zmiany przepisów podatkowych i ich interpretacji • Mogą zostać wprowadzone zmiany legislacyjne wpływające na rynek, na którym działa Grupa • Grupa może nie spełniać wymogów przewidzianych w prawie koniecznych do rozpoczęcia inwestycji zaś organy administracji mogą wydawać decyzje opóźniające lub uniemożliwiające rozpoczęcie inwestycji • Grupa może ponosić odpowiedzialność z tytułu ochrony środowiska <p>Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koszty realizacji projektów Grupy mogą wzrosnąć • Projekty inwestycyjne mogą nie zostać zrealizowane w terminie • Utrata kluczowych najemców, w tym rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni, może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy • Grupa może nie być w stanie sprzedać nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży • Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego • Całkowite zadłużenie Grupy może wzrosnąć • Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach

Dział D – Ryzyko	
	<p><i>emisji obligacji</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grupa może nie być w stanie osiągnąć oczekiwanych stóp zwrotu, jeśli rynki nieruchomości, w których Grupa prowadzi działalność osiągną stopień nasycenia i wzrosnie na nich konkurencja • Na Grupę może wpływać konkurencja ze strony innych podmiotów • Grupa może niewłaściwie wybrać lokalizację nieruchomości pod projekty deweloperskie, a miejsca, w których znajdują się nieruchomości Grupy są narażone na ryzyko regionalne i mogą stracić na atrakcyjności • Grupa może nie być w stanie nabyć kolejnych gruntów pod nowe rentowne projekty deweloperskie • Grupa ponosi odpowiedzialność i może być narażona na roszczenia z tytułu wad konstrukcyjnych i odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji • Dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców robót budowlanych może być nieskuteczne • Za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom prawo przewiduje odpowiedzialność solidarną • Grupa może nie osiągnąć zakładanych celów strategicznych • Grupie może zostać zarzucone stosowanie niedozwolonych postanowień umownych • Wahania wartości godziwej ze względu na aktualizację wyceny nieruchomości, jej nieprecyzyjność i ich wpływ na skonsolidowany bilans i rachunek zysków i strat • Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany na skutek zgłoszenia roszczeń reprivatyzacyjnych • Postępowania w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste mogą zostać rozstrzygnięte na niekorzyść dla Grupy • Zakwestionowanie warunków umów z podmiotami powiązаныmi może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy • Posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca • Ryzyko zmian w akcjonariacie
D.3	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.</p> <p>Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spółka może odstąpić od przeprowadzenia Oferty lub Oferta może zostać zawieszona • Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji • Ryzyko wydłużenia terminu przydziału Obligacji • Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje • Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW • 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 Obrotu do obrotu na rynku regulowanym • Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie lub Rozporządzenia o Prospekcie • Ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu lub 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

Dział D – Ryzyko	
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań z Obligacji zależy od jej sytuacji finansowej</i> • <i>Wycena Obligacji i płynność obrotu mogą podlegać wahaniom</i> • <i>Stopa Bazowa oprocentowania Obligacji może znacząco się zmieniać</i> • <i>Cena Obligacji oprocentowanych według stopy stałej może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych</i> • <i>Obligacje mogą podlegać wcześniejszemu wykupowi</i>

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 emisji Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz dalszy rozwój działalności Spółki. Spółka nie planuje wykorzystania wpływów z emisji Obligacji na inne cele niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonym ryzykiem, w tym nie planuje spłaty istniejącego zadłużenia z wpływów z emisji Obligacji.</p>
E.3	<p>Opis warunków oferty.</p> <p>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).</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii: <i>Dzień Emisji: [•]</i> <i>Wielkość emisji ogółem: Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych).</i></p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii: <i>Liczba Obligacji danej serii: [•]</i> <i>Terminy oferty: Spółka może oferować Obligacje przez okres do 12 miesięcy od Daty Prospektu.</i></p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii: <i>Okres przyjmowania zapisów: [•]</i> <i>Minimalna i maksymalna wielkość zapisu: Minimalna wielkość zapisu to jedna Obligacja. Maksymalna wielkość zapisu to całkowita liczba Obligacji oferowanych w danej serii.</i> <i>Wnoszenie wpłat za Obligacje: Zapis powinien być opłacony w pełnej wysokości najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii.</i> <i>Inwestorzy, którym oferowane są Obligacje: 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.</i> <i>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).</i></p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii: <i>Cena emisyjna: [•]</i></p>
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 emisji 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. 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</p>

Dział E – Oferta	
	<p>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 Oferującym lub obowiązujący w dniu składania danego zapisu regulamin Oferującego.</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 istotny 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 istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki z działalności oraz na zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą

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 większość przychodów Grupy uzyskiwana jest z tytułu prowadzenia działalności na rynku krajowym, do tych czynników zaliczyć można: stopień stabilizacji sytuacji politycznej, inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wysokość produktu krajowego brutto, politykę podatkową, zmiany stóp procentowych oraz politykę państwa w zakresie rynku nieruchomości. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów 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 istotny 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.

Cykliczność rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. 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 i najemców projektów, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. 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 znaczny czas 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 inwestor nie będzie mógł wynająć ani sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęceni do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Wszystkie te okoliczności mogą mieć istotny 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.

Ceny nieruchomości oraz gruntów mogą ulec zmianom

Wyniki finansowe Grupy są uzależnione m.in. od poziomu cen nieruchomości w Polsce. Wpływ na ceny nieruchomości ma z kolei m.in. zmiana popytu na oferowane lokale, zmiana sytuacji makroekonomicznej w Polsce, dostępność źródeł finansowania dla klientów w tym w szczególności kredytów hipotecznych, podaż lokali na określonym obszarze oraz zmiany w oczekiwaniach nabywców 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 i dostosowywanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych, w przypadku spadku cen Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych nieruchomości po zaplanowanych cenach w określonym czasie. Może to mieć istotny 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.

Wzrost cen gruntów w przyszłości mógłby mieć niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości ze względu na to, 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 po niższych cenach. Dla ograniczenia wpływu ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada obecnie „bank” ziemi, na którym może zostać zrealizowane około 1.000.000 mkw. powierzchni mieszkań i powierzchni komercyjnej biur i centrów handlowych. Ewentualny spadek wartości gruntów może mieć natomiast wpływ na spadek wyceny nieruchomości inwestycyjnych Grupy oraz na konkurencyjność i rentowność niektórych projektów Grupy realizowanych na gruntach znajdujących się w „banku” ziemi Grupy. Nie można wykluczyć, że powyższe czynniki mogą mieć istotny 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.

Zdolność kredytowa potencjalnych klientów Grupy może ulec zmianie

Spowolnienie gospodarcze może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową najemców powierzchni oraz nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować obniżeniem przychodów Grupy z tytułu najmu oraz osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę. Popyt na rynku nieruchomości jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów inwestycyjnych i mieszkaniowych oraz zdolności do ich obsługi. Pomimo tego, że Spółka stara się efektywnie reagować na zmiany makroekonomiczne np. poprzez etapową realizację inwestycji, dostosowanie wielkości sprzedawanych lokali do oczekiwań rynkowych, jak również dostosowuje tempo ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych, nie można zagwarantować, że takie działania będą w pełni skuteczne. Ewentualny spadek dostępności tych kredytów mógłby istotnie i negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Spółki. Podobnie, zdolność kredytowa klientów Grupy może ulec zmianie na skutek 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. Mogłoby to mieć istotny 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.

Stopy procentowe mogą ulec zmianie

Grupa jest stroną umów kredytowych oraz emitentem obligacji korporacyjnych. Wynikające z nich zadłużenie oprocentowane jest w dużym stopniu przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych opartych o WIBOR i EURIBOR. Na dzień 31 marca 2014 roku, zadłużenie Grupy wynosiło 438,11 mln EUR i 941,39 mln PLN, spośród czego 100% zadłużenia denominowanego w PLN było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o WIBOR, a 18% zadłużenia denominowanego w EUR było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o EURIBOR. Wysokość stop procentowych jest uzależniona od wielu czynników, włącznie z polityką monetarną NBP oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi, a także innymi czynnikami, które są poza kontrolą Grupy. Wobec powyższego, przy analizie zaciągniętych przez Grupę kredytów oraz zobowiązań wynikających z obligacji korporacyjnych należy brać pod uwagę ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów spłaty tych kredytów lub wypełniania zobowiązań z obligacji korporacyjnych oraz ryzyko zmian stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania istniejącego zadłużenia. Istotny wzrost stóp procentowych może mieć istotny 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.

Wahania kursów walut mogą mieć wpływ na Grupę

Wahania kursów walut mogą mieć wpływ na działalność Grupy. Spółki z Grupy finansują realizację projektów biurowych i handlowo-rozrywkowych kredytami walutowymi w EUR. Kontrakty budowlane zawierane w związku z budową projektów denominowane są w PLN. Dla celów uruchomienia kredytów Grupa zabezpiecza ryzyko walutowe transakcjami hedgingowymi, przy czym nie można zapewnić, że takie zabezpieczenia będą w pełni skuteczne lub korzystne i dostosowane do warunków rynkowych na etapie uruchamiania finansowania. W okresie eksploatacji, kiedy następuje najczęściej kwartalna spłata zaciągniętych

kredytów walutowych w EUR Grupa osiąga przychody na ich obsługę z umów najmu, które są denominowane w EUR i płatne w PLN po kursie średnim NBP ogłoszonym przed datą wystawienia faktury. W związku z tym, obsługa kredytu zabezpieczona jest tzw. „hedgingiem naturalnym”, przy czym występuje niewielkie niedopasowanie czasowe strumieni płatności – wpływy od najemców uzyskiwane są na przestrzeni całego kwartału, a spłata kredytu dokonywana jest na jego koniec. Niekorzystne wahania kursów walutowych mogą mieć istotny 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.

Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami

Na Grupę mogą wpływać zmiany przepisów podatkowych i ich interpretacji

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym i nieprzewidywalnym zmianom. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą kontrowersje oraz spory, które zazwyczaj rozstrzygane są dopiero przez sądy administracyjne, przy czym także w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego 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. Z uwagi na powyższe, nie można wykluczyć potencjalnych sporów z organami podatkowymi, prowadzących do zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych, w tym realizacji obowiązków tych podmiotów jako płatników podatków, oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów. Taka sytuacja może mieć istotny 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. 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 wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do nowych przepisów podatkowych.

Mogą zostać wprowadzone zmiany legislacyjne 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. Przykładowo, na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa Unii Europejskiej. Duża ilość zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na uzyskiwane przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży budowlanej uzależniona jest od 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 bezpośrednie istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też zmianę kształtu umów z nabywcami lub najemcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć sytuację niepewności co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy). Powyższe czynniki mogą mieć istotny 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.

Grupa może nie spełniać wymogów przewidzianych w prawie koniecznych do rozpoczęcia inwestycji zaś organy administracji mogą wydawać decyzje opóźniające lub uniemożliwiające rozpoczęcie inwestycji

Realizacja projektów Grupy wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymagań określonych w przepisach prawa. Potwierdzeniem spełnienia większości z tych wymagań jest uzyskanie różnego rodzaju zgód, uzgodnień i pozwoleń (w tym decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę) wydawanych przez organy administracyjne. Posiadanie tych dokumentów stanowi formalnoprawny warunek rozpoczęcia, prowadzenia oraz oddania do użytkowania inwestycji budowlanej, zaś jakiegokolwiek błędy czy wewnętrzne sprzeczności

w tym dokumentach lub też realizacja inwestycji w sposób niezgodny z warunkami w nich określonymi mogą potencjalnie doprowadzić do wstrzymania procesu inwestycyjnego aż do czasu usunięcia stwierdzonych wad i nieprawidłowości. Z uwagi na fakt, iż wydawanie odpowiednich dokumentów dotyczących procesu budowlanego 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 wymaganej dokumentacji ani nie może zagwarantować, że wszystkie niezbędne dokumenty zostaną wydane w zaplanowanym okresie czasu oraz, że przed ich uprawomocnieniem się nie ulegną zaskarżeniu lub że uzyskane zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Nieuzyskanie chociażby części wymaganej dokumentacji, opóźnienie w ich uzyskaniu lub ich zmiana może negatywnie wpłynąć na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów przez Grupę. Ponadto nie można całkowicie wykluczyć także ryzyka zmian decyzji administracyjnych dotyczących zakończonych już projektów inwestycyjnych. Wszystkie te czynniki mogą mieć istotny 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.

Grupa może ponieść odpowiedzialność z tytułu ochrony 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 rekultywacji lub zapłaty kar pieniężnych. Ponadto realizacja projektów wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości podmioty z Grupy mogą być zobowiązane do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w gruncie może opóźnić zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości lub podnieść koszty inwestycji. Może to mieć istotny 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.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

Koszty realizacji projektów Grupy mogą wzrosnąć

Realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym. W efekcie, okres oczekiwania na pierwsze przychody z tytułu sprzedaży bądź wynajmu wybudowanych obiektów jest stosunkowo długi, jako że trwa on co najmniej kilkanaście miesięcy. Projekty deweloperskie Grupy wymagają poczynienia istotnych nakładów finansowych zarówno już w fazie przygotowań do rozpoczęcia danego projektu oraz 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, iż: (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 inwestycjach 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 wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących 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, 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 istotny 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.

Projekty inwestycyjne mogą nie zostać zrealizowane w terminie

Realizacja projektów inwestycyjnych jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnętrzne, a zwłaszcza zasoby Grupy, możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń, finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców lub nabywców. Ponadto realizacja niektórych projektów może stać się nieopłacalna lub niewykonalna z powodów, które są poza kontrolą Grupy, w tym zmiana warunków rynkowych, w szczególności spowolnienie na rynku nieruchomości i wzrost konkurencji, która może ograniczyć zdolność Grupy do pozyskania finansowania dla swoich projektów, zmniejszyć czynsze i ceny oraz zmiany kursów walut, które mogą znacząco zwiększyć koszty budowy. Wpływ tych czynników oraz pozostałych czynników ryzyka zamieszczonych w niniejszym Prospekcie, może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji budowlanych. Opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów lub całkowity brak ich realizacji mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a przez to mogą mieć istotny 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.

Utrata kluczowych najemców, w tym rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni, może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy

W ramach prowadzonej przez Grupę działalności, większość przychodów jest generowana z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym dla rentowności Grupy w dłuższej perspektywie jest zachowanie ciągłości najmu w nieruchomościach będących własnością Grupy oraz dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Ważnym elementem jest również utrzymanie wartości wyceny nieruchomości na stabilnym poziomie. Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. *anchor tenants*), dla projektów handlowych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia ich sukcesu komercyjnego. Kluczowi najemcy (w tym znani najemcy sieciowi i duże spółki wynajmujące powierzchnie w centrach handlowych oraz powierzchniach biurowych) odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych mniejszych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach spadku aktywności konsumentów albo w przypadku konkurowania z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność projektu. W zakresie rozwiązywanych i wygasających umów najmu, Grupa nie może zagwarantować, że dane nieruchomości zostaną natychmiast ponownie wynajęte na tych samych lub korzystniejszych warunkach. W przypadku, gdy najemca utraci płynność, nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. W związku z faktem, iż umowy najmu powierzchni w obiektach komercyjnych realizowanych przez spółki z Grupy podpisywane są na czas określony, tj.: (i) dla powierzchni w centrach handlowych od 3 do 10 lat, (ii) dla hipermarketów od 20 do 30 lat oraz (iii) dla biurowców od 3 do 6 lat, w opinii Spółki, wymiana najemców w tych projektach nie powoduje gwałtownej zmiany przychodów generowanych przez Grupę. Nie można jednak wykluczyć, że jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ona ponieść istotne koszty dodatkowe lub utracić część przychodów. Wzrost wskaźnika niewynajętych powierzchni może spowodować obniżkę przychodów z wynajmu istniejących nieruchomości i, w konsekwencji, niższą wycenę nieruchomości i całego portfela Grupy. Utrata kluczowych najemców, niewynajęte powierzchnie, które nie mogą być natychmiast wynajęte ponownie oraz stałe koszty ich utrzymania 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.

Grupa może nie być w stanie sprzedać nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży

Strategia Grupy zakłada między innymi generowanie przychodów ze sprzedaży niektórych, przeznaczonych do sprzedaży, nieruchomości Grupy. Nieruchomości 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 czas, który może być dłuższy od terminu zakładanego przez Grupę, z uwagi na szereg czynników niezależnych od Grupy. W tym czasie mogą w szczególności pogorszyć się warunki rynkowe lub podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości może odstąpić od swojego zamiaru. W konsekwencji, Spółka nie może zagwarantować, iż będzie w stanie sprzedać nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub że uzyska przychody ze sprzedaży w wysokości odpowiadającej wycenom dla poszczególnych nieruchomości. Takie ograniczenia lub działania

osób trzecich 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.

Dodatkowo klienci Grupy zawierają umowy deweloperskie albo przedwstępne umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali i dokonują, zgodnie z ustalonym harmonogramem, wpłat na poczet ceny za nabywane lokale. Zgodnie z warunkami tych umów w przypadku nieprzystąpienia przez klienta, z przyczyn nieależących po stronie spółki z Grupy, do zawarcia w formie aktu notarialnego ostatecznej umowy przenoszącej własność lokalu i odstąpienia w takiej sytuacji od tej umowy przez sprzedającego klient traci wpłacony zadek. W przypadku odstąpienia przez spółki z Grupy od zawartych umów deweloperskich albo przedwstępnych z klientami na skutek masowych rezygnacji przez klientów z zawarcia ostatecznych umów przeniesienia własności lokali, które mogą być spowodowane wystąpieniem różnych czynników, w tym nie uzyskaniem przez klienta całkowitego finansowania zewnętrznego ceny nabycia lokalu, będzie powodowało dla Grupy konieczność zwrotu tym klientom dokonanych przez nich wpłat, co w konsekwencji będzie się wiązało dla Grupy z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji przychodów z zakontraktowanych lokali.

Powyższe czynniki mogą mieć istotny 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.

Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego

Strategia Grupy zakłada wykorzystywanie w celu realizacji poszczególnych projektów deweloperskich kredytów bankowych. Zapotrzebowanie kapitałowe Grupy zależne jest od wielu czynników, w tym zwłaszcza od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. Pozyskanie środków na finansowanie realizacji inwestycji jest ściśle związane z etapem, na jakim znajduje się proces budowy i komercjalizacji danego projektu. Na Datę Prospektu, Zarząd przewiduje, że zapotrzebowanie Grupy na finansowanie projektów komercyjnych kredytami celowymi będzie kształtowało się w 2014 roku na poziomie około 250 mln EUR. 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 środki te zostaną podmiotom Grupy udostępnione na korzystnych warunkach. Opóźnienia w dostępie do źródeł finansowania zewnętrznego, mniej korzystne od założonych warunki tego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek, 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.

Całkowite zadłużenie Grupy może wzrosnąć

Grupa korzysta i zamierza nadal korzystać z finansowania dłużnego dla potrzeb finansowania inwestycji nieruchomościowych. Grupa ma obecnie jeden z historycznie niższych poziomów zadłużenia. Na dzień 31 marca 2014 roku, łączny poziom zadłużenia Grupy denominowanego w euro i złotych wynosił, odpowiednio, 438,11 mln EUR i 941,39 mln PLN. Przeciętny poziom dźwigni finansowej w branży sprawia jednak, że 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, wynajmu powierzchni lub obniżenia innych generowanych przychodów. Przykładowo, spadki wartości projektów na rynku nieruchomości mogą skutkować zmianą poziomów wskaźnika kwoty kredytu do wartości nieruchomości (tzw. *loan-to-value ratio* – LTV) uzgodnionych przez Grupę z bankami finansującymi. Może to skutkować niewywiązaniem się z postanowień umownych, a tym samym zobowiązaniem po stronie Grupy do spłacenia kredytodawcom części pożyczonych kwot przed terminem wymagalności. W przypadku niedokonania wymaganej spłaty, kredytodawcy będą uprawnieni do skorzystania z zabezpieczeń udzielonych kredytów.

Ponadto projekty w fazie rozwoju zazwyczaj wymagają znaczących nakładów kapitałowych na długo przed okresem, w którym można osiągnąć zysk z dokonanej inwestycji. Dlatego też poziom dźwigni finansowej powoduje, że 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 ogranicza możliwość ich szybkiej zamiany na gotówkę w celu spłaty zadłużenia, jak również może wymagać zaoferowania znacznego dyskonta w celu realizacji szybkiej sprzedaży. Ponadto wzrost stóp procentowych może spowodować wzrost kosztów pozyskanego przez Grupę finansowania dłużnego i tym samym może mieć wpływ na jej zyskowność.

Zaistnienie któregokolwiek ze wskazanych czynników może mieć istotny 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 naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

Warunki dokumentów finansowania Grupy zawierają zobowiązania, które wymagają utrzymywania m.in. określonych wskaźników finansowych. Naruszenie takich zobowiązań może skutkować powstaniem obowiązku natychmiastowej spłaty kredytu, w całości lub w części, wraz z wszelkimi powiązаныmi kosztami. W takiej sytuacji, Grupa może być zmuszona do przedpłaty części lub całości swoich zobowiązań kredytowych. Niektóre dokumenty finansowania spółek z Grupy zawierają również 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 wystąpienia sytuacji niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie zapisów w zakresie naruszeń krzyżowych, może automatycznie powodować niedotrzymanie zobowiązań w tych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłyby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i może znacznie zmniejszyć jej dostęp do kapitału.

Dodatkowo, w związku z udzielonymi kredytami, nieruchomości będące istotnymi dla Grupy rzeczowymi aktywami trwałymi, obciążone są hipotekami na ich zabezpieczenie. Tym samym istnieje ryzyko, że w przypadku trwałego zaprzestania spłaty zaciągniętych kredytów, nieruchomości należące do Grupy mogą zostać zajęte w celu zaspokojenia banków kredytujących. Ponadto udziały/akcje w spółkach finansowanych kredytami celowymi obciążone są zastawem rejestrowym na rzecz banków kredytujących. W przypadku niespłacenia kredytu zabezpieczonego zastawem rejestrowym na akcjach Spółki istnieje ryzyko przejęcia objętych zastawem udziałów/akcji w wymienionych wyżej spółkach zależnych od Spółki i ich całkowitego przejęcia, a tym samym utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Powyższe czynniki mogą mieć istotny 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.

Grupa może nie być w stanie osiągnąć oczekiwanych stóp zwrotu, jeśli rynki nieruchomości, na których Grupa prowadzi działalność osiągną stopień nasycenia i wzrośnie na nich konkurencja

Na każdym z rynków nieruchomości może dojść do sytuacji, w której podaż nieruchomości przewyższa popyt. Takie nasycenie rynku prowadzi do wzrostu liczby niewynajętych powierzchni lub spadku stawek czynszów na rynku i cen sprzedaży. W związku z faktem, iż umowy najmu powierzchni w obiektach komercyjnych realizowanych przez spółki z Grupy podpisywane są na czas określony, tj.: (i) dla powierzchni w centrach handlowych od 3 do 10 lat, (ii) dla hipermarketów od 20 do 30 lat oraz (iii) dla biurowców od 3 do 6 lat, zmiany rynkowe nie mają gwałtownego wpływu na działalność Grupy. Nie można jednak wykluczyć, że jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni wzrośnie lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów. Ponadto Grupa może nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości. Może to mieć istotny 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.

Na Grupę może wpływać konkurencja ze strony innych podmiotów

Grupa konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami. W ostatnich latach, rynek nieruchomości stał się rynkiem klienta, a duża liczba inwestorów zagranicznych dysponujących znacznymi zasobami kapitałowymi, spowodowała wzrost ryzyka konkurencji. Na wyniki osiągnięte przez Grupę może mieć wpływ strategia obrona przez podmioty konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystniejszych warunkach. Grupa może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie pozyskiwania gruntów. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność spółek z Grupy, może powstać zwiększona podaż mieszkań, powierzchni biurowych i handlowych, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia lub wynajmu. Ponadto, w przypadku konkurencji o najemców ze strony innych projektów, Grupa może mieć trudności z pozyskaniem najemców lub zawieraniu umów najmu na komercyjnie atrakcyjnych warunkach. Wzmocniona konkurencja ze strony nowych, jak i już funkcjonujących spółek deweloperskich może

mieć istotny 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.

Grupa może niewłaściwie wybrać lokalizację nieruchomości pod projekty deweloperskie, a miejsca, w których znajdują się nieruchomości Grupy są narażone na ryzyko regionalne i mogą stracić na atrakcyjności

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 mieszkań lub wynajmu powierzchni w danym projekcie za zakładaną cenę w określonym czasie i powodować konieczność obniżenia tej ceny, co może mieć wpływ na rentowność danego projektu deweloperskiego. Nie można wykluczyć, że Grupa nie uwzględniła wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości pod poszczególne projekty deweloperskie, a w konsekwencji, iż zakładane przychody ze sprzedaży mieszkań lub wynajmu powierzchni w tych projektach deweloperskich zostaną osiągnięte. Dodatkowo atrakcyjność lokalizacji każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w regionach, w których działa Grupa, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym regionalnym rynku. Upadłości, zamknięcia lub wyprowadzki dużych spółek lub spółek z poszczególnych lub kilku sektorów na skutek niekorzystnych wydarzeń, lub z innych powodów, mogą mieć niekorzystny wpływ na rentowność danej lokalizacji, a tym samym wpływ na portfel Grupy. Negatywne zmiany gospodarcze w jednej lub kilku lokalizacjach mogą obniżyć przychody Grupy z najmu lub doprowadzić do utraty przychodów z czynszu, wynikające z braku możliwości zapłaty czynszu w całości lub w części przez część najemców, jak również spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Dokonanie niewłaściwej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości Grupy lub negatywne zmiany w kilku lokalizacjach dotyczących istotnych nieruchomości Grupy mogą mieć istotny 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.

Grupa może nie być w stanie nabyć kolejnych gruntów pod nowe rentowne projekty deweloperskie

Realizacja obranej strategii Grupy oraz osiąganie 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 w tym zakresie, 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 istotny 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.

Grupa ponosi odpowiedzialność i może być narażona na roszczenia z tytułu wad konstrukcyjnych i odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

Budowa, najem i sprzedaż nieruchomości mogą wiązać się z roszczeniami z tytułu wadliwych robót budowlanych, naprawczych lub innych oraz wpływać negatywnie na wizerunek Grupy. Ponadto, jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia zobowiązań, a także zapłaty odszkodowań w przypadku, gdy Grupa naruszy te oświadczenia, gwarancje i zobowiązania. Przykładowo, spółki z Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Grupa nie może zapewnić, że roszczenia tego typu nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości, lub że prace naprawcze, czy też inne, nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, a także wiążąca się z nią utrata wizerunku nieruchomości lub projektów Grupy, niezależnie od tego, czy dane roszczenie będzie skuteczne, może mieć również istotny, niekorzystny wpływ na postrzeganie jej działalności, nieruchomości i projektów przez docelowych klientów, najemców lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy do korzystnego wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości i projektów w przyszłości, co z kolei mogłyby mieć istotny 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.

Dochodzenie roszczeń z tytułu rękoi i gwarancji od wykonawców robót budowlanych może być nieskuteczne

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. Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Grupy wobec wykonawców, wykonawcy przekazują kaucję gwarancyjną na poczet usunięcia ewentualnych wad stwierdzonych w protokole odbioru końcowego, standardowo w wysokości około 2,5% wartości umowy. Wykonawcy przedstawiają równocześnie gwarancję bankową lub polisę ubezpieczeniową standardowo w wysokości około 3% wartości umowy na zabezpieczenie nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy. Standardowo, wykonawcy udzielają gwarancji na wykonane roboty budowlane od daty podpisania protokołu końcowego na okresy 3, 5 i 10 lat w zależności od rodzaju robót budowlanych. Dodatkowo wykonawcy mogą ponosić odpowiedzialność na zasadach rękoi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zabezpieczenie roszczeń Grupy z tytułu rękoi i gwarancji jest konieczne z uwagi na fakt, iż wystąpienie przez właścicieli lokali i najemców obiektów biurowych i handlowych z roszczeniami z tytułu wad przeciwko spółkom z Grupy pociąga za sobą konieczność wystąpienia przez daną spółkę z roszczeniami zwrotnymi wobec wykonawców. W szczególnych przypadkach roszczenia te mogą zostać niezaspokojone lub niezaspokojone w całości, zwłaszcza, że wykonawca może nie być w stanie zaspokoić tych roszczeń z uwagi na swoją sytuację finansową, a wysokość roszczeń będzie wyższa niż ustanowione zabezpieczenia. Ponadto, w sytuacji słabszej koniunktury na rynku nieruchomości i kupna lokali przez klientów w terminie późniejszym niż zakończenie realizacji inwestycji i podpisanie protokołu końcowego odbioru, okres rękoi przysługującej klientom w stosunku do nabywanego lokalu lub też nieruchomości biurowej lub handlowej nie będzie pokrywał się z okresem gwarancji przysługującej danej spółce w stosunku do wykonawców, w konsekwencji czego całe ryzyko zaspokojenia roszczeń klientów zgłoszonych w okresie nie objętym okresem gwarancji udzielonej przez wykonawców spoczywać będzie na tej spółce. Wystąpienie powyżej wskazanych roszczeń może mieć istotny 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.

Za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom prawo przewiduje odpowiedzialność solidarną

Obecnie obowiązujące przepisy prawa zapewniają ochronę podwykonawców przed ryzykiem nieotrzymania wynagrodzenia za zlecone im roboty budowlane. W szczególności, zarówno generalny wykonawca zawierając umowę z podwykonawcą, jak i inwestor zawierający umowę z generalnym wykonawcą, ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, do zawarcia przez wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą (jak i zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą) wymagana jest zgoda inwestora, której wyrażenie domniemywa się, jeżeli inwestor budowlany, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń. Wybór wykonawców przez Grupę odbywa się na podstawie procesu przetargowego, przy czym jednym z istotnych kryteriów wyboru wykonawców jest ich sytuacja finansowa. 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, iż powyższe regulacje 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.

Grupa może nie osiągnąć zakładanych celów strategicznych

Strategia Grupy polega na realizacji projektów w trzech segmentach rynku nieruchomości: budynkach biurowych, projektach centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych oraz budownictwie mieszkaniowym. Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Spółkami z Grupy i których mogą oni nie być w stanie przewidzieć. Do takich czynników należą m.in. następujące czynniki: (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 nietrafnych 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 istotny 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.

Grupie może zostać zarzucone stosowanie niedozwolonych postanowień umownych

Przeważającą większość nabywców lokali w realizowanych przez Grupę inwestycjach budowlanych stanowią konsumenci, których prawo obejmuje szczególną ochroną prawną w zakresie zawierania umów z przedsiębiorcami na podstawie stosowanych przez przedsiębiorcę wzorców umownych. Wszelkie postanowienia umowy nie uzgodnione 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). Ponadto Prezes UOKiK prowadzi rejestr postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone na podstawie prawomocnych orzeczeń Sądu Ochrony Konsumentów i Konkurencji. Stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do powyższego rejestru stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Jednocześnie, wymaga podkreślenia, że dotychczasowa linia orzecznictwa sądów w sprawach niedozwolonych postanowień wzorców umów jest niekorzystna dla przedsiębiorców i zmierza do maksymalnego ograniczenia możliwości podziału ryzyka związanego z realizacją projektów budowlanych pomiędzy inwestorem a nabywcą lokalu. Nie można wykluczyć, że stosowane przez Grupę wzorce umów zawierają postanowienia, które są lub potencjalnie mogą w przyszłości zostać uznane za niedozwolone postanowienia umowne. Utrzymanie tych postanowień w umowach może narazić spółki z Grupy na kary nakładane przez Prezesa UOKiK oraz na roszczenia odszkodowawcze w przypadku, gdyby zastosowanie niedozwolonych postanowień umownych spowodowało powstanie po stronie konsumentów szkody.

Ponadto uznanie postanowień umów z konsumentami za niedozwolone postanowienia umowne lub zastosowanie postanowień mniej korzystnych dla konsumentów niż obowiązujące przepisy prawa, skutkować będzie ich bezskutecznością w stosunku do konsumenta bądź nieważnością tych postanowień. Aby minimalizować ryzyko związane ze stosowaniem niedozwolonych postanowień umownych, Grupa na bieżąco analizuje obowiązujące przepisy prawa oraz dokonuje niezbędnych zmian i dostosowuje umowy do obowiązujących przepisów prawa. Pomimo tego, nie można wykluczyć, że powyższe okoliczności mogą mieć istotny, 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.

Wahania wartości godziwej ze względu na aktualizację wyceny nieruchomości, jej nieprecyzyjność i ich wpływ na skonsolidowany bilans i rachunek zysków i strat

Nieruchomości Grupy generujące dochód oraz zaawansowane w procesie budowlanym nieruchomości w budowie są poddawane kwartalnej aktualizacji wyceny, w tym jeden raz w roku (z reguły na dzień 30 września każdego roku) ich wartość określana jest na podstawie stóp kapitalizacji określanych przez niezależnych rzeczoznawców zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Tym samym, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości inwestycyjnych rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy za okres, w którym zmiana występuje. Ponadto nieruchomości inwestycyjne w budowie, których wartości godziwej nie można określić w sposób wiarygodny, są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Jeśli kryteria utraty wartości zostaną spełnione, zysk lub strata są rozpoznawane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy. W związku z powyższym, Grupa może odnotowywać znaczące zyski i straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy też nie. Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych będą niestabilne, Grupa może odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny istniejących nieruchomości Grupy w przyszłości.

Grupa dokonuje wyceny części swoich nieruchomości według wartości godziwej, na podstawie stóp kapitalizacji wyznaczanych przez zewnętrznych rzeczoznawców działających na rynku nieruchomości. Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą różnić się od rzeczywistych przyszłych zdarzeń. Nie ma pewności, że wyceny nieruchomości Grupy będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży, ani że zostanie osiągnięta szacowana stopa kapitalizacji. Prognozy mogą okazać się nieprecyzyjne z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski oraz pozostałych rynków, na których Grupa prowadzi działalność, w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Jeżeli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w portfelu Grupy okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość nieruchomości w portfelu Grupy może istotnie różnić się od wskazanej w raportach wyceny. Nieprawidłowe wyceny nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności

Grupy. Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może również negatywnie wpłynąć na zobowiązania Grupy do utrzymywania założonego współczynnika wartości kredytu do wartości nieruchomości (LTV), w ramach umów finansowania projektów zawartych przez Grupę oraz pogorszyć zdolność Grupy do obsługi finansowania bankowego. Każde z tych zdarzeń 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.

Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany na skutek zgłoszenia roszczeń reprivatyzacyjnych

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 w celu odzyskania utraconych po wojnie nieruchomości i przedsiębiorstw lub uzyskania odszkodowań. 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. Przed polskimi sądami i organami administracji publicznej toczy się obecnie wiele postępowań o zwrot wywłaszczonych nieruchomości i duża część z nich kończy się odzyskaniem przez byłych właścicieli tytułu prawnego do tych nieruchomości bądź uzyskaniem odszkodowania od Skarbu Państwa. Dzieje się tak z uwagi, że w wielu indywidualnych przypadkach proces wywłaszczenia poszczególnych nieruchomości odbył się z naruszeniem przepisów prawa. W odniesieniu do nieruchomości posiadanych przez spółki z Grupy na Datę Prospektu nie zostały zgłoszone żadne roszczenia reprivatyzacyjne. Nie można jednak całkowicie wykluczyć możliwości wszczęcia w przyszłości postępowań reprivatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości posiadanych przez spółki z Grupy. Utrata tytułu prawnego do kilku z istotnych nieruchomości Grupy w wyniku takich roszczeń może mieć istotny 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.

Postępowania w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste mogą zostać rozstrzygnięte na niekorzyść dla Grupy

Spółki z Grupy są stronami postępowań dotyczących ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste posiadanych gruntów. W przypadku niekorzystnego dla spółek z Grupy zakończenia powyższych postępowań powstanie obowiązek zapłaty należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste wraz z należnymi odsetkami. Konieczność zapłaty zwiększonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla wielu nieruchomości 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.

Zakwestionowanie warunków umów z podmiotami powiązаныmi może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy

Spółki Grupy przeprowadzają transakcje z podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązаныmi, 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 dokumentacyjne odnoszące się do takich transakcji. Niemniej jednak, ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązаныmi, złożoność i niejednoznaczność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, jak też trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można wykluczyć, że poszczególne spółki Grupy nie zostaną poddane analizie przez organy podatkowe, w tym i organy kontroli skarbowej. Ewentualne zakwestionowanie metod określenia warunków rynkowych w zakresie powyższych transakcji może spowodować powstanie po stronie Grupy dodatkowych zobowiązań podatkowych. Jeśli niekorzystne dla Grupy decyzje organów podatkowych dotyczyłyby znacznej części transakcji w ramach Grupy, mogłyby to mieć istotny 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 w akcjonariacie

Największy udział w kapitale zakładowym Spółki posiada pośrednio Michał Sołowow, który to udział wynosi na Datę Prospektu 45,88%. Brak jest pewności, czy Michał Sołowow zachowa tak duży udział w Spółce w przyszłości 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.

Posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca

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 w przyszłości może być niemożliwe lub gospodarczo nieuzasadnione. Dodatkowo Grupa może ponieść znaczące szkody 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 zakładać przyszły przychód z tego projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto Grupa może także ponosić dalszą odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. 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 lub wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, 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

Spółka może odstąpić od przeprowadzenia Oferty lub Oferta może zostać zawieszona

Spółka może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, 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, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Spółki są powodami ważnymi. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagle lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Grupy (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powódzie), (ii) nagle i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny 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 istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji lub (v) nagle 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. W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki Inwestorów zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji bez podawania przyczyn może zostać podjęta przez 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

w przedmiocie zawieszenia Oferty danej serii może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty danej serii Obligacji, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji w Ofercie danej serii, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie w jednym z POK-ów firmy inwestycyjnej oferującej 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 zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu udostępnionego do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt.

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

Dodatkowo 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*”. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach jak przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

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

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

Ryzyko wydłużenia terminu 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 oferującej Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego. 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.

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 związane z rejestracją Obligacji w KDPW

Emisja Obligacji nastąpi poprzez zapisanie Obligacji na rachunkach Inwestorów prowadzonych przez uczestników KDPW. Emisja Obligacji może ulec opóźnieniu lub może nie dojść do skutku, w przypadku opóźnienia w rejestracji Obligacji w KDPW lub gdy KDPW ostatecznie odmówi zarejestrowania Obligacji. W takim przypadku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez 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 przepisami 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; lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia.

Zgodnie z przepisami 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. 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 narusząłyby 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 Ustawą 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.

Wystąpienie powyższych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na powodzenie Oferty.

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

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.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku gdy Spółka nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 157, art. 158 lub art. 160 Ustawy o Obrocie, w tym w szczególności wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 160 ust. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może (i) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (ii) nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 mln PLN, albo (iii) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, nakładając jednocześnie karę pieniężną do wysokości 1 mln PLN.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi, na okres nie dłuższy niż 10 dni. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW, na wniosek Spółki, może zawiesić obrót Obligacjami w celu zapewnienia inwestorom powszechnego i równego dostępu do informacji.

Wstrzymanie Dopuszczenia Obligacji do Obrotu lub opóźnienie rozpoczęcia notowań na GPW może mieć istotny 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, 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 dłuższy niż miesiąc. Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami w przypadku, gdy Obligacje przestały spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zarząd GPW, zgodnie z § 30 Regulaminu GPW, może zawiesić obrót papierami wartościowymi 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 Regulaminu GPW Zarząd GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie.

Zawieszenie obrotu Obligacjami na GPW może mieć istotny 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, 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, 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. KNF przysługuje także prawo do nałożenia kary pieniężnej do wysokości 1 mln PLN albo prawo do zastosowania obydwu sankcji wskazanych powyżej łącznie. 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;
- 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 uporczywie 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 osiągnana jest na poziomie podmiotów zależnych Spółki, dodatkowo większość aktywów Grupy stanowi własność podmiotów zależnych Spółki, pozostała część przychodów i aktywów jest, odpowiednio, osiągnana 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.

Zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań z Obligacji zależy od jej sytuacji finansowej

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. 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.

Wycena Obligacji i płynność obrotu mogą podlegać wahaniom

Obrót Obligacjami notowanymi na 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 wahan 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 nabydzie Obligacje będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

Stopa bazowa oprocentowania Obligacji może znacząco się zmieniać

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

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

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

Obligacje mogą podlegać wcześniejszemu wykupowi

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

ISTOTNE INFORMACJE

Zastrzeżenia

Potencjalni Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach zawartych w niniejszym Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii. Żadna osoba prawna nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń innych niż zawarte w niniejszym Prospekcie, Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii, a w przypadku udzielenia innych informacji lub złożenia innego oświadczenia, nie należy ich traktować jako informacji 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 Warunkach Oferty 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 (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW. Spółka podlega obowiązkowi 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 Rozporządzenie Prospektowe.

Do Prospektu przez odniesienie zostały włączone: (i) zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za dwa lata zakończone 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2013 roku („**Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe**”), (ii) zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („**MSSF**”) wraz z opiniami biegłego rewidenta z badania tych sprawozdań finansowych oraz (iii) niezbadane śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I kwartał 2014 roku („**Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe**”) sporządzone zgodnie z Międzynarodowym

Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE („MSR 34”) (Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe łącznie ze Skonsolidowanym Śródrocznym Sprawozdaniem Finansowym zwane są „Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi”).

Dodatkowo, do Prospektu zostało włączone przez odniesienie oświadczenie Zarządu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w 2013 roku.

Zarówno Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, jak i oświadczenie Zarządu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w 2013 roku 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 obecne przewidywania 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.

Dane finansowe

Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku 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 2012 roku i 31 grudnia 2013 roku 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, centrów handlowo-rozrywkowych, 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.

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 roku), zmienionego Traktatem o Unii Europejskiej (podpisanym w Maastricht w dniu 7 lutego 1992 roku) i Traktatem Amsterdamskim (podpisanym w Amsterdamie w dniu 2 października 1997 roku) oraz obejmującego Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1103/97 i 974/98; wszelkie odniesienia do „PLN”, „zł” lub „złoty” 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.

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**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 200.000.000 PLN („**Program Emisji**”) na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji („**Uchwała Zarządu**”) oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji („**Uchwała Rady Nadzorczej**”).

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii będą zawarte w punkcie 4 Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii, zawierającym Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji obligacji danej serii w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). Podstawowe Warunki Emisji oraz Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii powinny być analizowane łącznie.

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

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

„ Agent ds. Obliczeń ”	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
„ Banki Referencyjne ”	banki wskazane w Szczegółowych Warunkach Emisji 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
„ 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. Przewidywany Dzień Emisji wskazany jest w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii.
„ Dzień Ostatecznego Wykupu ”	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii.
„ Dzień Płatności Odsetek ”	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii.
„ Dzień Płatności ”	Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.
„ Dzień Roboczy ”	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną.

„Dzień Ustalenia Praw”	o ile Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, Dzień Roboczy przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności.
„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”	o ile Regulacje GPW lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w stosunku do którego będzie obowiązywała dana Stopa Procentowa. Jeżeli Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w dniu niebędącym dniem sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach GPW), Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w pierwszym dniu sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach GPW) poprzedzającym taki dzień.
„Dzień Wcześniejszego Wykupu”	dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazany w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii.
„Dzień Wykupu”	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu.
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„Kwota Płatności”	Wartość Nominalna lub Odsetki.
„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 Szczegółowych Warunkach Emisji 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”	odsetki od Obligacji.
„Okres Odsetkowy”	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 7.6.
„Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii”	szczegółowe warunki oferty 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 Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii.
„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 pkt. 10.1 Warunków Emisji, wraz ze wskazaniem odpowiednich pozycji w sprawozdaniach finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano.
„Prawo Upadłościowe i Naprawcze”	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2009 roku, Nr 175, poz. 1361 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 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.
„Przypadek Naruszenia”	każde ze zdarzeń lub okoliczności opisanych w pkt 11.2.
„Rachunek Papierów Wartościowych”	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
„Rachunek Zbiorczy”	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.
„Regulacje GPW”	Regulamin GPW wraz z wszelkimi zmianami, Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego GPW oraz uchwały i decyzje organów GPW.
„Regulacje KDPW”	Regulamin KDPW wraz z wszelkimi zmianami, Szczegółowe Zasady Działania KDPW wraz z wszelkimi zmianami oraz uchwały i decyzje organów KDPW.
„Spółka”	Echo Investment S.A.
„Stopa Bazowa”	dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym, stopa procentowa WIBOR (<i>Warsaw Interbank Offer Rate</i>) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii, podana 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 depozytów denominowanych w PLN.
„Stopa Procentowa”	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 7.3.
„Strona Internetowa Spółki”	strona internetowa o adresie www.echo.com.pl , zakładka Relacje Inwestorskie lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
„Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii”	szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii, w formie zgodnej ze wzorem zawartym w punkcie 4 Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii.
„Uchwała Rady Nadzorczej”	Uchwała Rady Nadzorczej Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji.
„Uchwała Zarządu”	Uchwała Zarządu Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.
„Uchwały o Programie”	Uchwała Rady Nadzorczej oraz Uchwała Zarządu łącznie
„Ustawa o Obligacjach”	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 roku, Nr 120, poz.1300 z późn. zm.).
„Ustawa o Obrocie”	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 roku, nr 183, poz. 1384 ze zm.).
„Ustawa o Ofercie Publicznej”	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst. jedn.: Dz.U.

z 2009 roku, nr 211, poz. 1439 ze zm.).

„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych”

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. Dz.U. z 2012 roku, poz. 361 ze zm.).

„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych”

Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2011 roku, Nr 74, poz. 397 ze zm.).

„Wartość Nominalna”

100 PLN (sto złotych).

„Warunki Emisji”

dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji wraz ze Szczegółowymi Warunkami Emisji 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 Dłużnych Papierów Wartościowych bez względu na osobę wierzyciela, zobowiązania z tytułu poręczeń i gwarancji.

1.2. Numeracja

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

2. EMITENT, PODSTAWA PRAWNA I AGENT DS. OBLICZEŃ

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.

2.2. Podstawa prawna

Obligacje emitowane są na podstawie (i) Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 9 pkt.1 Ustawy o Obligacjach, (ii) Uchwały Zarządu oraz (iii) Uchwały Rady Nadzorczej. Szczegółowe Warunki Emisji mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną ustalone przez Zarząd Spółki.

2.3. Agent ds. Obliczeń

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

3. FORMA, WARTOŚĆ NOMINALNA, ZABEZPIECZENIE I STATUS

3.1. Forma

Obligacje emitowane są jako niemające formy dokumentu obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej do 200.000.000 PLN (dwustu milionów złotych) w ramach Programu Emisji. Obligacje będą zdematerializowane poprzez rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

3.2. Serie

Obligacje są emitowane w seriach. Oznaczenie serii Obligacji, łączna maksymalna liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii oraz łączna maksymalna Wartość Nominalna Obligacji emitowanych w ramach danej serii jest wskazana w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii.

3.3. **Wartość nominalna**

Wartość Nominalna jednej Obligacji wynosi 100 PLN (sto złotych).

3.4. **Zabezpieczenie**

Obligacje nie są zabezpieczone.

3.5. **Status**

Zobowiązania z tytułu Obligacji stanowią bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Spółki, które są równe i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z tytułu Obligacji oraz, z zastrzeżeniem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa, będą równorzędne (*pari passu*) w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Spółki.

3.6. **Miejsce emisji**

Obligacje emitowane są w Warszawie.

4. **POWSTANIE PRAW, TYTUŁ I PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI**

4.1. **Powstanie praw**

Prawa z Obligacji powstają z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych w Dniu Emisji.

4.2. **Przydział**

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

4.3. **Tytuł**

Obligatariuszem jest 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.

4.4. **Przeniesienie praw z Obligacji**

Obligacje są zbywalne bez ograniczeń. Przeniesienie Obligacji następuje na zasadach określonych w Ustawie o Obrocie, Regulacjach GPW i Regulacjach KDPW dotyczących przenoszenia praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych.

5. **ZOBOWIĄZANIE DO ZAPŁATY**

5.1. **Obligacja**

Spółka stwierdza, że jest dłużnikiem i zobowiązuje się do zapłaty na rzecz osoby będącej Obligatariuszem z tytułu każdej Obligacji w odpowiednim Dniu Ustalenia Praw i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych wskazanych w pkt 5.2, zgodnie z Warunkami Emisji.

5.2. **Świadczenia z tytułu Obligacji**

W odpowiednim Dniu Wykupu lub Dniu Płatności Odsetek, Spółka zapłaci zgodnie z Warunkami Emisji:

- (a) Wartość Nominalną każdej Obligacji podlegającej wykupowi w Dniu Wykupu;
- (b) Odsetki od Wartości Nominalnej według Stopy Procentowej za okres od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia wykupu danej Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji (z wyłączeniem tego dnia),

z tytułu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza w Dniu Ustalenia Praw.

5.3. **Płatności**

Wszelkie świadczenia będą wypłacane w formie pieniężnej, w złotych polskich.

6. WYKUP OBLIGACJI

6.1. 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 Praw.

6.2. Wcześniejszy Wykup

Jeżeli przewidują to Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii, Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji danej serii przed Dniem Ostatecznego Wykupu poprzez zapłatę Wartości Nominalnej każdej Obligacji przeznaczonej do wcześniejszego wykupu oraz zapłatę dodatkowej premii, jeżeli taką premię przewidują Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii. Wcześniejszy wykup może nastąpić w jednym lub większej liczbie Dni Płatności Odsetek wskazanych w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii jako dzień wcześniejszego wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”). Spółka zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem, podając Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi.

6.3. Częściowy wcześniejszy wykup

W przypadku wcześniejszego wykupu części Obligacji, Obligacje posiadane przez każdego Obligatariusza będą podlegać wykupowi proporcjonalnie do łącznej liczby posiadanych przez niego Obligacji, zgodnie z następującym wzorem:

$$OOPW = OO * \frac{WOPW}{WO}$$

gdzie:

OOPW oznacza liczbę Obligacji danej serii posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi, zaokrągloną w dół do najbliższej liczby całkowitej,

OO oznacza liczbę wszystkich Obligacji danej serii posiadanych przez danego Obligatariusza,

WOPW oznacza liczbę Obligacji danej serii podlegających wcześniejszemu wykupowi,

WO oznacza liczbę wszystkich pozostających do wykupu Obligacji danej serii.

6.4. Forma wykupu

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

6.5. Umorzenie

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

7. ODSETKI

7.1. 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.

7.2. Oprocentowanie

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

7.3. Stopa Procentowa

Dla Obligacji o oprocentowaniu stałym Stopa Procentowa podana jest w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii. Dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym Stopą Procentową jest zmienna wartość stanowiąca sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej wskazanej w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej

Serii i (ii) stałej Marży określonej przez Spółkę w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii. Stopa Procentowa podawana jest w ujęciu rocznym.

7.4. **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.

7.5. **Dzień Płatności Odsetek**

Odsetki płatne są w każdym Dniu Płatności Odsetek. Dzień Płatności Odsetek dla Obligacji danej serii określony jest w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii.

7.6. **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).

7.7. **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, zgodnie z punktem 8.4.

7.8. **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).

7.9. **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 rzeczywistą liczbę dni, o której mowa w punkcie 7.8).

Wysokość Odsetek jest zaokrąglana do najbliższego grosza (przy czym wartość równa i większa od pół grosza będzie zaokrąglone w górę). Odsetki będą obliczane przez Agenta ds. Obliczeń.

7.10. **Ustalenie Stopy Bazowej**

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

dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w bezpośrednio poprzedzającym Okresie Odsetkowym.

7.11. **Zawiadomienie o Odsetkach**

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

8. **PLATNOŚCI**

8.1. **KDPW**

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW i właściwego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Płatności będą dokonywane na rzecz osób będących posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych, na których zapisane są prawa z Obligacji w Dniu Ustalenia Praw.

8.2. **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, wykup Obligacji lub zapłata Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po tym dniu, a Obligatariuszom nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki za taki okres.

8.3. **Obowiązujące przepisy**

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

8.4. **Odsetki ustawowe**

Z zastrzeżeniem postanowień punktu 8.2, w przypadku niedokonania zapłaty Wartości Nominalnej Obligacji w dniu jej wymagalności Spółka będzie zobowiązany do zapłaty Obligatariuszowi odsetek ustawowych, naliczanych od dnia wymagalności tego świadczenia do dnia zapłaty tego świadczenia, w wysokości wynikającej z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 roku w sprawie określenia odsetek ustawowych (Dz. U. nr 220 poz. 1434 z późn.zm.) lub aktu prawnego, który zastąpi to rozporządzenie.

8.5. **Niewystarczające środki**

Jeżeli Spółka przekaże 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.

9. **PODATKI**

9.1. **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 Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania Podatku wymagane jest przepisami prawa.

9.2. **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.

9.3. **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.

10. ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI

10.1. 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 prześle 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 10.1(a) i 10.1(b) dostępne będą (i) w siedzibie Spółki, (ii) publikowane na stronie internetowej Spółki <http://www.echo.com.pl/>.

10.2. 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).

11. PRZYPADKI NARUSZENIA

11.1. Przypadki Naruszenia

Każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu posiadanych przez siebie Obligacji w razie wystąpienia któregoś z poniższych przypadków (każdy z nich dalej zwany „Przypadkiem Naruszenia”):

- (a) Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Spółki na kwotę przekraczającą łącznie 10.000.000 PLN, a wierzytelność będąca przedmiotem sporu skutkującego wyżej opisanymi czynnościami nie zostanie spłacona przez Spółkę w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych.
- (b) Spółka ustanowi, zezwoli na ustanowienie lub zostaną ustanowione Zabezpieczenia Zadłużenia, jak również jakichkolwiek zobowiązań wobec podmiotów z grupy kapitałowej Spółki.
- (c) Spółka nie dokona w terminie:
 - (i) płatności jakiegokolwiek Kwoty Płatności w danym Dniu Płatności, lub

- (ii) jakichkolwiek płatności z tytułu Zadłużenia na kwotę przekraczającą łącznie 5.000.000 PLN.
- (d) Jakikolwiek Zadłużenie Spółki na kwotę przewyższającą łącznie 5.000.000 PLN (słownie: pięć 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) zachodzą okoliczności, wskutek których wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie Spółki stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności.
- Do naruszenia, o którym mowa w pkt. 11.1(d) nie dochodzi, jeśli Zadłużenie Spółki stanie się wymagalne i płatne na podstawie uzgodnienia wcześniejszej jego spłaty dokonanej przez Spółkę i wierzyciela, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 11.1(i)(iv) poniżej.
- (e) Przepisy powszechnie obowiązującego prawa mające zastosowanie do Spółki albo decyzje organów administracji publicznej spowodują uzasadnioną podstawę do przyjęcia, że emisja Obligacji, wywiązanie się Spółki z obowiązku zapłaty jakiegokolwiek Kwoty Płatności lub wykonanie przez Spółkę innych obowiązków wynikających z Warunków Emisji będzie niezgodne z prawem.
 - (f) W przypadku gdy Spółka nie wypełni lub nie przestrzega w terminie jakiegokolwiek innego (niż wskazane w pkt. 6.1 lub 7.1 powyżej) istotnego zobowiązania wynikającego z Obligacji, i stan ten trwa co najmniej pięć (5) Dni Roboczych od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia od któregośkolwiek z Obligatariuszy o zaistnieniu Przypadku Naruszenia.
 - (g) 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 5.000.000 PLN (słownie: pięć milionów złotych), jeśli wiarygodność będąca przedmiotem takiego orzeczenia bądź decyzji nie zostanie zapłacona 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.
 - (h) Którekolwiek z istotnych oświadczeń lub zapewnień złożonych przez Spółkę w Prospekcie lub w Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe, w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.
 - (i) Wystąpi zdarzenie faktyczne lub prawne, stwarzające możliwość postawienia Spółki w stan upadłości (z możliwością zawarcia układu lub obejmującej likwidację majątku upadłego) lub likwidacji, 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,
 - (iv) 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,
 - (v) Spółka złożyła w sądzie oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego,
 - (vi) wobec Spółki został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości na podstawie ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tj: Dz.U. z 2009 r., Nr 175, poz. 1361, ze zmianami), przy czym wniosek o ogłoszenie upadłości został złożony:
 - (1) przez Spółkę;
 - (2) przez wierzyciela będącego instytucją finansową w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 7 kodeksu spółek handlowych (tj: Dz. U. z 2000 r., Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.);

- (3) przez podmiot lub podmioty, inne niż wymienione powyżej, o ile w rozsądnej ocenie można uznać, że zachodzą podstawy do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości

lub

- (i) 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.
- (j) Spółka zaprzestała prowadzenia w całości lub w części swojej podstawowej działalności gospodarczej lub istnieje uzasadniona groźba takiego zdarzenia.
- (k) Spółka naruszyła zobowiązanie do utrzymania Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki na poziomie wskazanym w pkt. 10.2 Warunków Emisji.
- (l) Akcje Spółki przestaną być notowane na rynku regulowanym w Polsce.
- (m) W odniesieniu do Obligacji zostanie podjęta jakakolwiek decyzja, uchwała lub zostanie złożony przez Spółkę wniosek, dotyczące ich wykluczenia z notowań na rynku regulowanym GPW.
- (n) Którykolwiek posiadacz obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji wystąpił zgodnie z warunkami emisji takich obligacji z żądaniem natychmiastowego wykupu.
- (o) Spółka nie przekazała Poświadczenia Zgodności zgodnie z punktem 10.1 Warunków Emisji i opóźnienie takie w przekazaniu Poświadczenia Zgodności trwało dłużej niż 5 (pięć) Dni Roboczych.

11.2. Żądanie wykupu

Obligatariusz może żądać wykupu poprzez złożenie Spółce oświadczenia na piśmie, jednoznacznie wskazującego dany Przypadek Naruszenia oraz okoliczności potwierdzające jego wystąpienie. Obligacje posiadane przez Obligatariusza, który zażądał wykupu, stają się natychmiast wymagalne z dniem otrzymania przez Spółkę prawidłowo sporządzonego oświadczenia w sprawie żądania wykupu.

11.3. Wykup w razie Przypadku Naruszenia

Wykup w razie wystąpienia Przypadku Naruszenia następuje poprzez zapłatę przez Spółkę na rzecz Obligatariusza żądającego wykupu Wartości Nominalnej wymagalnych Obligacji wraz z Odsetkami narosłymi do dnia otrzymania oświadczenia Obligatariusza. Wykup w razie Przypadku Naruszenia następuje za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego Depozytariusza zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego Depozytariusza oraz innymi właściwymi przepisami. Dzień, w którym nastąpił wykup, w razie Przypadku Naruszenia uważany będzie za Dzień Wykupu w rozumieniu Warunków Emisji.

12. NOTOWANIE OBLIGACJI

Spółka zobowiązuje się spowodować, aby każda seria Obligacji została dopuszczona do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez GPW w terminie 90 dni od Daty Emisji danej serii Obligacji.

13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1. 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. Ogłoszenie lub zawiadomienie będzie uważane za doręczone Obligatariuszowi po upływie 7 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia lub zawiadomienia na Stronie Internetowej Spółki.

Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do Spółki będą przekazywane na adres Spółki: Echo Investment S.A., Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce.

14. AGENT DS. OBLICZEŃ

14.1. Obowiązek powołania Agenta

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

14.2. **Odpowiedzialność Agent**

W sprawach dotyczących Obligacji Agent ds. Obliczeń 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 ds. Obliczeń nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Spółki.

14.3. **Ograniczenie odpowiedzialności**

Agent ds. Obliczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Spółkę, Obligatariusza lub inną osobę na skutek określenia przez Agent ds. Obliczeń 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 ds. Obliczeń działał umyślnie lub z rażącym niedbalstwem. Agent ds. Obliczeń nie jest zobowiązany do weryfikacji stóp procentowych przekazanych Agentowi ds. Obliczeń przez Banki Referencyjne zgodnie z Warunkami Emisji.

14.4. **Inne usługi**

Agent ds. Obliczeń 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 Agent ds. Obliczeń. Wykonywanie przez Agent ds. Obliczeń określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi ds. Obliczeń 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.

15. **PRAWO WŁAŚCIWE**

Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.

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 Sprawozdaniem Finansowym.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	Kwartał zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2014	2013	2013	2012
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Przychody	111.843	137.885	527.870	582.765
Koszt własny sprzedaży	(45.882)	(63.390)	(235.625)	(277.297)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	65.961	74.495	292.245	305.468
Zysk/(strata) z nieruchomości inwestycyjnych	444.895	188.297	272.602	(60.836)
Koszty sprzedaży	(7.287)	(5.395)	(27.459)	(28.733)
Koszty ogólnego zarządu	(14.518)	(14.598)	(54.625)	(54.755)
Pozostałe przychody operacyjne	1.097	2.908	34.374	40.558
Pozostałe koszty operacyjne			(20.450)	(12.251)
Zysk operacyjny	490.148	245.707	496.687	189.451
Przychody finansowe	2.896	4.670	9.624	273
Koszty finansowe	(36.714)	(55.375)	(164.054)	(146.993)
Zysk/(strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(1.631)	(1.588)	3.154	18.065
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych	(10.143)	(36.531)	(26.110)	123.102
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	-	-	(9)	
Zysk/ (strata) brutto	444.556	156.883	319.292	183.898
Podatek dochodowy	(36.106)	(787)	11.866	190.227
Zysk/(strata) netto, w tym:	408.450	156.096	331.158	374.125
Zysk/(strata) przypadający/a akcjonariuszom jednostki dominującej	408.342	156.054	331.103	374.115
Zysk/(strata) udziałowców niekontrolujących	108	42	55	10

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Kwartał zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2014	2013	2013	2012
	(niezbadane)	(niezbadane)		
	(tys. PLN)			
Zysk netto	408.450	156.096	331.158	374.125
Inne całkowite dochody podlegające przeniesieniu w późniejszym okresie do wyniku finansowego:				
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(13.712)	5.527	2.715	(9.425)
Inne całkowite dochody netto	(13.712)	5.527	2.715	(9.425)
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:	394.738	161.623	333.873	364.700
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	394.630	161.581	333.818	364.690
Całkowity dochód przypadający na udziałowców niekontrolujących	108	42	55	10

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Stan na dzień 31 marca		Stan na dzień 31 grudnia	
	2014	2013	2013	2012
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)
	(tys. PLN)			
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	704	815	1.186	
Rzeczowe aktywa trwałe	75.309	75.406	55.875	
Nieruchomości inwestycyjne	3.922.910	3.070.276	2.882.760	
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	965.873	1.354.802	1.177.050	
Długoterminowe aktywa finansowe	76.647	57.996	57.929	
Pochodne instrumenty finansowe	640	5.962	626	
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44.606	30.888	11.243	
	5.086.689	4.596.145	4.186.669	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	514.922	499.499	463.120	
Należności z tytułu podatku dochodowego	8.238	4.483	1.519	
Należności z tytułu pozostałych podatków	81.259	507.276	47.852	
Należności handlowe i pozostałe	76.098	57.181	63.623	
Krótkoterminowe aktywa finansowe	19.622	42.072	62.999	
Pochodne instrumenty finansowe	6.258	1.954	1.508	
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	60.760	64.570	40.181	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	697.524	357.079	335.643	
	1.464.681	1.534.114	1.016.445	
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	94.152	250.059	
Razem	1.464.681	1.628.266	1.266.504	
AKTYWA RAZEM	6.551.370	6.224.411	5.453.173	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Zobowiązania długoterminowe	3.160.193	2.765.455	2.431.643	
Zobowiązania krótkoterminowe	2.330.544	2.193.802	2.285.728	
Zobowiązania krótkoterminowe	991.232	1.231.110	703.594	
Rezerwy	69.401	34.044	32.208	
	6.551.370	6.224.411	5.453.173	

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Kwartał zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2014	2013	2013	2012
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)
	(tys. PLN)			
Zysk/ (strata) brutto	444.556	156.883	319.292	183.898
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	187.552	49.312	228.292	212.119
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	18.934	(89.182)	64.722	(467.678)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	148.549	(60.273)	(249.904)	79.422
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	341.322	(94.616)	45.825	(185.561)
Środki pieniężne na początek okresu	416.962	371.448	375.824	561.385
Środki pieniężne na koniec okresu	758.284	276.832	421.649	375.824

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane wskaźniki finansowe

	Kwartał zakończony 31 marca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2014	2013	2013	2012
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)	
Wskaźnik zadłużenia*	38,99%	47,94%	44,45%	48,83%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto**	365,20%	113,21%	62,74%	64,20%
Stopa zwrotu z aktywów ROA***	6,23%	2,80%	5,32%	6,86%
Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE****	12,92%	6,02%	11,98%	15,39%
Wskaźnik bieżący*****	1,48	1,97	1,25	1,44
Wskaźnik szybki*****	0,96	1,00	0,84	0,8

* Wskaźnik zadłużenia = zadłużenie netto [przy czym, zadłużenie netto oblicza się, jako sumę kredytów i pożyczek (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania] / łączna wartość kapitału (przy czym, łączna wartość kapitału to kapitał własny plus zadłużenie netto).

** Wskaźnik marży zysku bilansowego netto = zysk netto / przychody.

*** Stopa zwrotu z aktywów ROA = zysk netto / aktywa ogółem.

**** Stopa zwrotu z kapitału własnego ROE = zysk netto / kapitał własny.

***** Wskaźnik płynności bieżący = aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe.

***** Wskaźnik płynności szybki = (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe.

Źródło: Spółka.

Od czasu opublikowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I kwartał zakończony 31 marca 2014 roku, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Grupy ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Grupy.

DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

Podsumowanie działalności

Grupa jest jedną z największych grup inwestycyjno-deweloperskich w Europie Środkowo-Wschodniej, a zarazem jedną z największych grup w tej branży z polskim kapitałem (źródło: *Construction Investment Journal, Top 50 Since the Crisis CEE's Top Office Developers: 2008-2012 report, March 2012*). Grupa działa na rynku nieruchomości od 18 lat i od początku swojej działalności zrealizowała 109 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) ponad 1 mln mkw. Na Datę Prospektu Grupa realizuje 15 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) około 200 tys. mkw oraz jeden projekt o powierzchni 43 tys. mkw powierzchni działek polegający na sprzedaży gotowych działek pod budownictwo jednorodzinne. Posiadany przez Grupę bank ziemi umożliwia realizację kolejnych około 1 mln mkw. powierzchni mieszkalnej i wynajmowalnej.

Podstawowa działalność Grupy obejmuje realizację projektów deweloperskich w ramach trzech następujących segmentów: (i) obiekty mieszkalne (przy czym, na dzień 31 marca 2014 roku, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zrealizowanych obiektów mieszkalnych Grupy wynosiła 245 tys. mkw., natomiast łączna powierzchnia użytkowa mieszkań obiektów mieszkalnych w realizacji wynosiła 54 tys. mkw.), (ii) centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe (przy czym, na dzień 31 marca 2014 roku, łączna powierzchnia wynajmowalna zrealizowanych centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych Grupy wynosiła 427 tys. mkw., natomiast łączna powierzchnia wynajmowalna centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych w realizacji wynosiła 19 tys. mkw.) oraz (iii) obiekty biurowe i hotelowe (przy czym, na dzień 31 marca 2014 roku, łączna powierzchnia wynajmowalna zrealizowanych obiektów biurowych i hotelowych Grupy wynosiła 251 tys. mkw., natomiast łączna powierzchnia wynajmowalna obiektów biurowych i hotelowych w realizacji wynosiła 137 tys. mkw.).

Grupa generuje przychody z wynajmu posiadanych powierzchni komercyjnych oraz sprzedaży projektów komercyjnych, ze sprzedaży mieszkań, z tytułu realizacji obiektów oraz z tytułu świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Grupa posiada portfel nieruchomości przeznaczonych na wynajem, który, na dzień 31 marca 2014 roku, wynosił 265 tys. mkw. powierzchni centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych oraz 97 tys. mkw. powierzchni biurowej.

W roku zakończonym w dniu 31 grudnia 2013 roku, przychody Grupy wyniosły 527,9 mln zł, a zysk brutto 319,3 mln zł (w porównaniu, z odpowiednio, 582,8 mln zł i 183,9 mln zł w 2012 roku). W 2013 roku, przychody Grupy były generowane, odpowiednio: (i) w 20% w segmencie mieszkań, (ii) w 57% w segmencie centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, oraz (iii) w 20% w segmencie biur i hoteli (w porównaniu z, odpowiednio, 30%, 52% oraz 16% w 2012 roku).

W pierwszym kwartale zakończonym 31 marca 2014 roku, przychody Grupy wyniosły 111,8 mln zł, a zysk brutto 444,6 mln zł (w porównaniu, z odpowiednio, 137,9 mln zł i 156,9 mln zł w pierwszym kwartale zakończonym 31 marca 2013 roku). W pierwszym kwartale zakończonym 2014 roku, przychody Grupy były generowane, odpowiednio: (i) w 10% w segmencie mieszkań, (ii) w 70% w segmencie centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, oraz (iii) w 17% w segmencie biur i hoteli (w porównaniu z, odpowiednio, 17%, 60% oraz 21% w pierwszym kwartale 2013 roku).

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy pełni Spółka, która nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Pozostałe spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą innej działalności gospodarczej niż ta, która wynika z projektu, do którego zostały przypisane.

Spółka organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, począwszy od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku, pośrednictwa przy jego wynajmie, zarządzania nim w trakcie eksploatacji i jego ostatecznej sprzedaży. Czynności te wykonuje we własnym imieniu lub też, jak to ma miejsce w większości przypadków, poprzez świadczenie usług dla specjalnie powołanej do tego celu spółki zależnej. Realizacja projektów deweloperskich następuje najczęściej poprzez celowe spółki zależne, co znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te prowadzą głównie działalność gospodarczą w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowe, centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacji i sprzedaży mieszkań oraz usług zarządzania nieruchomościami.

Grupa posiada nieruchomości na terenie Polski, Węgier i Rumunii oraz na Ukrainie, przy czym na Datę Prospektu wszystkie przychody Grupy są generowane z działalności prowadzonej w Polsce.

Historia

Spółka powstała w 1994 roku w wyniku przekształcenia w spółkę akcyjną spółki Echo Press sp. z o.o. utworzonej w 1992 roku. W 1995 roku Spółka uzyskała status spółki publicznej, a w 1996 roku jej akcje zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W tym też roku, nastąpiła zmiana przedmiotu działalności Spółki i Grupa rozpoczęła prowadzenie działalności na rynku nieruchomości. Nastąpiła również zmiana nazwy spółki z Echo Press S.A. na Echo Investment S.A.

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 i handlowo-rozrywkowe. 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 oraz kolejne biuro sprzedaży w Warszawie. Ruszyła również budowa Galerii Echo w Kielcach i Centrum Galaxy w Szczecinie oraz oddany został do użytku pierwszy w Łodzi biurowiec klasy A – Centrum Biznesu.

W 2002 roku realizowano i rozwijano program budowy regionalnych centrów handlowych i kompleksów handlowo-rozrywkowych 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 nastąpiło uroczyste otwarcie Centrum Olimpijskiego 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, Grupa rozpoczęła dywersyfikację swojej działalności poprzez nabywanie praw do nieruchomości na rynkach zagranicznych poprzez zakup praw do nieruchomości na Węgrzech (kolejne prawa do zagranicznych nieruchomości zostały nabyte w 2008 i 2009 roku, odpowiednio, w Rumunii i na Ukrainie). W 2006 roku Grupa oddała również do użytkowania centrum handlowe Pasaż Świętokrzyski w Kielcach, nabyła nowe grunty oraz rozpoczęła budowę nowej siedziby w Kielcach. Oddano również do użytkowania hotel Qubus w Krakowie i Kielcach. W 2007 roku, nastąpiło otwarcie centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu. Grupa zakupiła również nowe grunty i sprzedała grupie inwestycyjnej Catalyst Capital Centrum Rozrywki w Łodzi, biurowiec CBiF i centrum Pasaż Świętokrzyski w Kielcach. W 2009 roku Grupa nabyła 100% udziałów w ukraińskiej spółce Yevrobudgarant, dzięki czemu uzyskała prawo do nieruchomości w Kijowie. W 2010 roku Grupa powiększyła bank gruntów kupując działki w Warszawie i we Wrocławiu. Nastąpiła również sprzedaż biurowca Avatar zlokalizowanego w Krakowie i Athina Park zlokalizowanego w Warszawie.

W 2011 roku Spółka zmieniła logo, które zaczęło oficjalnie funkcjonować od dnia 1 września 2011 roku. Grupa zakończyła realizację i sprzedaż wielu projektów mieszkaniowych. W sierpniu 2011 roku została otwarta (po rozbudowie) Galeria Echo w Kielcach. Grupa nabyła również od grupy Orbis działki wraz z budynkami byłego krakowskiego hotelu Cracovia i dawnego hotelu Neptun w Szczecinie. Sfinalizowana została również umowa zakupu gruntu w Warszawie przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej (były hotel Mercure). Spółka sprzedała warszawski biurowiec Park Postępu oraz centra handlowe w Pabianicach i Bełchatowie. W 2012 roku, Grupa zakończyła realizację I etapu budowy biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu. Nastąpiło także otwarcie centrum wyprzedażowego Outlet Park w Szczecinie oraz Galerii Olimpia w Bełchatowie. Ponadto Grupa zakończyła realizację kolejnych inwestycji mieszkaniowych.

W 2013 roku Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży Centrum Handlowego ECHO w Tarnowie, Centrum Handlowego ECHO w Radomiu, Centrum Handlowego ECHO w Piotrkowie Trybunalskim oraz budynku biurowego stanowiącego I etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House we Wrocławiu. Środki pozyskane ze sprzedaży zostały zainwestowane w poszerzanie banku ziemi. Grupa rozpoczęła również 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 około 400 umów sprzedaży mieszkań. Nastąpiło również otwarcie Galerii Veneda w Łomży oraz II etapu inwestycji Aquarius Business House oraz oddanie do użytkowania hotelu 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 jest bezpośrednio i pośrednio właścicielem wszystkich certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez ww. fundusze (patrz również „Działalność Grupy – Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez Grupę”). 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 podpisała ostateczną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego stanowiącego II etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą. Oddane zostały do użytkowania budynki biurowe stanowiące 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 – największego centrum handlowo-rozrywkowego w aglomeracji kalisko-ostrowskiej. Grupa rozpoczęła realizację I etapu kompleksu biurowego Opolska Business Park w Krakowie, 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.

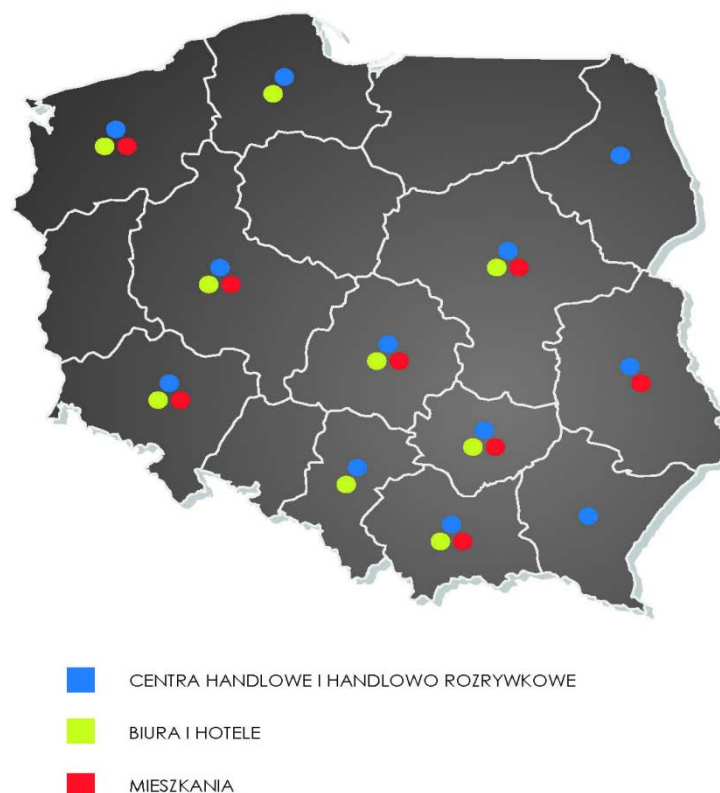
Od początku swojej działalności do Daty Prospektu Grupa z powodzeniem realizuje liczne projekty w segmentach: mieszkaniowym, centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, biurowym oraz hotelowym. Patrz również „- Segmenty działalności”.

Główne obszary działalności

Na Datę Prospektu zdecydowana większość działalności Grupy prowadzona jest w Polsce.

Poniższa mapka przedstawia wojewódzki zasięg działalności Grupy na terenie Polski.

Rysunek nr 1



* Mapka obrazuje zarówno lokalizacje, w których Grupa prowadzi obecnie działalność, jak i lokalizacje, w których Grupa prowadziła działalność w przeszłości.

Źródło: Spółka.

Poza działalnością prowadzoną w Polsce, Grupa posiada również nieruchomości gruntowe na terenie Węgier, Rumunii i Ukrainy. Posiadane przez Grupę zagraniczne nieruchomości stanowią bank ziemi, na którym, w sprzyjających warunkach politycznych i gospodarczo-ekonomicznych, Grupa zamierza zrealizować zaplanowane inwestycje (w tym projekt handlowo-rozrywkowy Mundo na Węgrzech o powierzchni wynajmowalnej około 36.200 mkw. oraz centrum handlowo-rozrywkowe w Rumunii o powierzchni

wynajmowalnej około 29.800 mkw.). Inwestycje zagraniczne są na etapie przygotowywania realizacji. Ze względu na obecną sytuację polityczną na Ukrainie realizacja zaplanowanego projektu biurowego została tymczasowo wstrzymana. Patrz również „*Segmenty działalności – Centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe – Portfel nieruchomości handlowych*”.

Segmenty działalności

Podstawowymi segmentami, w których Grupa prowadzi działalność są następujące sektory rynku nieruchomości:

- (i) mieszkania,
- (ii) centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe, oraz
- (iii) biura i hotele.

Poza działalnością w wyżej wymienionych segmentach, Grupa zajmuje się również zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami, które przyczyniają się do efektywnego funkcjonowania jej inwestycji we wszystkich obszarach biznesowych działalności Grupy.

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

Tabela nr 1

	Kwartał zakończony 31 marca 2014		Rok zakończony 31 grudnia 2013 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2012 r.	
	Przychody (mln PLN)	Udział (%)	Przychody (mln PLN)	Udział (%)	Przychody (mln PLN)	Udział (%)
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe	78	70%	302	57	301	52
Powierzchnie mieszkaniowe	11	10%	104	20	177	30
Obiekty biurowe i hotelowe	19	17%	104	20	94	16
Nieprzypisane do ww. segmentów	4	3%	18	3	11	2
Łączne przychody	112	100%	528	100	583	100

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Działalność Grupy w poszczególnych segmentach została szczegółowo opisana poniżej.

Mieszkania

W segmencie mieszkaniowym, Grupa realizuje różnego rodzaju inwestycje, w tym luksusowe apartamentowce, budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie oraz osiedla domów jednorodzinnych. W wybranych lokalizacjach (np. w Łodzi) Grupa realizuje mieszkania w segmencie popularnym.

Przy wyborze inwestycji mieszkaniowych do realizacji Grupa kieruje się przede wszystkim komfortem, prestiżem i bezpieczeństwem swoich 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.

Tabela nr 2

Rok	Wydarzenie
1996	realizacja pierwszego budynku mieszkalnego w Kielcach, a następnie luksusowego apartamentowca Flower House w Warszawie oddanie do użytkowania pierwszych budynków mieszkalnych w Warszawie
1997	rozpoczęcie realizacji kolejnych budynków mieszkalnych w Warszawie: Melody House przy al. Szucha i apartamentów przy ul. Nalewki oraz zespołu mieszkalnego Kasztel w Krakowie przy ul. Turniejowej oddanie do użytkowania warszawskich apartamentowców Flower House i Melody House oraz pierwszego projektu Grupy – budynku mieszkalnego w Kielcach rozpoczęcie realizacji zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie przy al. Jana Pawła II.
1998	rozpoczęcie budowy apartamentowców: Osiedla 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

Rok	Wydarzenie
	oddanie do użytku Osiedla Zeusa oraz apartamentowca przy ul. Nalewki w Warszawie
1999	rozpoczęcie realizacji kolejny 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
	oddanie mieszkań w osiedlach i apartamentowcach w Kielcach, Szczecinie i Krakowie
2002	rozpoczęcie realizacji kolejnych projektów mieszkaniowych, m.in. budowa zespołu usługowo-apartamentowego Kirkor w Warszawie
	rozpoczęcie realizacji prestiżowego projektu, apartamentowca Mondrian House w Warszawie
2003	rozpoczęcie prac nad Małymi Naramowicami w Poznaniu oraz budowa Osiedla Inflancka w Warszawie
2004	rozpoczęcie realizacji kolejnego projektu mieszkaniowego – Dom Pod Pegazem w Krakowie
	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”)
2005	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
	zakończenie realizacji Osiedla Inflancka w Warszawie (II etap)
	rozpoczęcie realizacji budynku apartamentowego w Poznaniu oraz osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc
2007	zakup nieruchomości z przeznaczeniem na realizację projektów mieszkaniowych w Łodzi, i Wrocławiu
	zakończenie realizacji obiektów mieszkaniowych: III etapu Osiedla Inflancka (około 7.000 mkw., 130 mieszkań), II etapu inwestycji przy ul. Zwycięzców (około 15.100 mkw., 230 mieszkań), III etapu Osiedla Naramowice w Poznaniu (155 mieszkań)
	zakończenie realizacji II etapu inwestycji Bilcza 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)
2008	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
2010	sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Poznaniu i Bilczy k. Kielc
	rozpoczęcie realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej - Osiedla Południowego k. Kielc
	budowa i sprzedaż budynku apartamentowego Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej
	zakończenie I etapu realizacji osiedla Kasztanowa Aleja w Poznaniu oraz budowa Domu Pod Słowikiem w Krakowie
	rozpoczęcie realizacji projektu Rezydencje Leśne w warszawskich Młocinach
	sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Poznaniu, Warszawie i Bilczy k. Kielc
2011	zakończenie realizacji Klimt House – prestiżowego apartamentowca zlokalizowanego na Starym Mokotowie w Warszawie
	zakończenie realizacji osiedla Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu i zespołu apartamentowego Dom Pod Słowikiem w Krakowie
	rozpoczęcie realizacji II etapu osiedla Kasztanowa Aleja
	sprzedaż domów szeregowych w ramach poznańskiej inwestycji Małe Naramowice Pod Klonami oraz II etapu Osiedla Południowego k. Kielc
	rozpoczęcie realizacji Osiedla Jarzębinowego w Łodzi
	sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Poznaniu, Warszawie i Bilczy k. Kielc
	poszerzenie oferty o projekt Zielone Tarasy obejmujący realizację domów szeregowych w pobliżu Al. Solidarności w Kielcach
2012	budynek apartamentowy Klimt House w zestawieniu najbardziej luksusowych nieruchomości według tygodnika „Wprost”
	rozpoczęcie realizacji Osiedla Jaśminowego w dzielnicy Naramowice, w północno-wschodniej części Poznania oraz kameralnego kompleksu mieszkaniowego Hortus Apartaments na Woli Justowskiej w Krakowie
	realizacja projektu mieszkaniowego Nowy Mokotów przy ul. Konstruktorskiej 10 oraz kolejnego etapu projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja
	uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie dla realizowanego w Łodzi Osiedla Jarzębinowego (w I etapie powstało 120 mieszkań o powierzchni od 32 do 87 mkw.)
	rekordowy rok pod względem sprzedaży mieszkań
	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”, a poznańskie osiedle Małe Naramowice Pod Klonami zwyciężyło w konkursie Złote Ville 2013 w kategorii najlepszych inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w Wielkopolsce
2013	

Rok	Wydarzenie
	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
	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
2014	II etap inwestycji Kasztanowa Aleja w Poznaniu uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

Źródło: Spółka.

Grupa planuje dalszy intensywny rozwój w segmencie mieszkaniowym. Posiada bogaty bank ziemi i wiele projektów, których realizację planuje rozpocząć w 2014 roku.

Portfel nieruchomości mieszkaniowych

Poniższa tabela przedstawia portfel zrealizowanych przez Grupę projektów mieszkaniowych będących nadal w sprzedaży, według stanu na dzień 31 marca 2014 roku.

Tabela nr 3

Miasto	Lokalizacja	Nazwa projektu	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań [sztuk]
Kielce	Dyminy	Osiedle Południowe I	73.018	91
Kielce	Dyminy	Osiedle Południowe II	43.341	49
Kraków	Krasickiego	Dom Pod Słowikiem	5.209	82
Łódź	Okopowa	Osiedle Jarzębinowe I	6.934	121
Poznań	Czarnucha	Pod Klonami	9.288	145
Poznań	Wojskowa	Kasztanowa Aleja I	8.667	141
Poznań	Rubież	Naramowice Rynek	11.405	155
Warszawa	Kazimierzowska	Klimt House	5.121	61
Warszawa	Młociny	Rezydencje Leśne	52.882	32
Wrocław	Jedności Narodowej	Przy Słowiańskim Wzgórzu	14.205	215
Razem			230.070	1.092

Źródło: Spółka.

Centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe

Rynek centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych 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.

W związku z wysokim stopniem nasycenia rynku centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, przy projektowaniu swoich centrów Grupa stara się realizować jak najbardziej kompleksową ofertę poświęcając dużo uwagi zapewnieniu szeroko rozumianej rozrywki i koncentracji wielu funkcji użytkowych w jednym miejscu, co odpowiada aktualnym trendom rynkowym. Obiekty Grupy wyposażane są m.in. w wielosalowe kina, kręgielnie, kawiarnie, restauracje, galerie sklepów i punktów usługowych. Na terenie centrów Grupy organizowane są również imprezy kulturalne, w tym koncerty, wystawy malarskie i festyny.

Najemcami powierzchni komercyjnych Grupy są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Na Datę Prospektu do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: (i) hipermarkety (np. Tesco, Auchan(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, Super- Pharm).

Historia działalności Grupy w segmencie centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych.

Tabela nr 4

Rok	Wydarzenie
1999	uruchomienie programu budowy centrów handlowych w całej Polsce (pierwsze powstały w Siemianowicach Śląskich, Belchatowie, Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim, Jeleniej Górze, Tarnowie i Przemyślu)
2000	oddanie do użytkowania pierwszych ośmiu centrów handlowych wynajętych w 100%
	rozpoczęcie realizacji Centrum Galaxy w Szczecinie oraz Galerii Echo w Kielcach
2001	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
2004	rozpoczęcie realizacji nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowo-usługowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu
2005	sprzedaż siedmiu centrów handlowych (w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu)
	oddanie do użytkowania centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach
2006	nabycie gruntów w Poznaniu i Słupsku pod realizację projektów handlowo-rozrywkowych
	oddanie do użytkowania centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu
	nabycie gruntów pod realizację dużego centrum handlowo-rozrywkowego w Brasov, w Rumunii
	sprzedaż Centrum Rozrywki w Łodzi i centrum Pasaż Świętokrzyski w Kielcach
2007	zakup gruntów pod centra handlowo-rozrywkowe w Kaliszu i Koszalinie
2008	rozpoczęcie realizacji rozbudowy Galerii Echo w Kielcach
	rozpoczęcie budowy Galerii Olimpia w Belchatowie i Galerii Veneda w Łomży
	oddanie do użytkowania (po rozbudowie) największego centrum w portfelu Grupy – Galerii Echo w Kielcach
2011	sprzedaż centrów handlowych w Pabianicach i Belchatowie
	realizacja regionalnych centrów handlowych – Galerii Amber w Kaliszu oraz Galerii Veneda w Łomży
2012	otwarcie pierwszego centrum wyprzedażowego w regionie zachodniopomorskim, Outlet Park Szczecin oraz Galerii Olimpia w Belchatowie
	rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowego w Jeleniej Górze oraz otwarcie Galerii Veneda w Łomży
2013	zawarcie ostatecznych umów sprzedaży trzech centrów handlowych: w Tarnowie, Radomiu oraz Piotrkowie Trybunalskim
2014	otwarcie w marcu 2014 roku Galerii Amber w Kaliszu – największego centrum handlowo-rozrywkowego w aglomeracji kalisko-ostrowskiej

Źródło: Spółka.

Obecnie, Grupa ogranicza swoją działalność w segmencie centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych ze względu na wysoki poziom nasycenia tego rynku w Polsce (patrz również „Informacje finansowe – Informacje o tendencjach”).

Portfel nieruchomości handlowych

Na Datę Prospektu portfel Grupy obejmuje dziewięć oddanych do eksploatacji centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, które zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela nr 5

Miasto	Lokalizacja	Nazwa	GLA (mkw.)	NOI (mln EUR)
Kielce	ul. Świętokrzyska	Galeria Echo	70.400	13,6
Wrocław	Plac Grunwaldzki	Pasaż Grunwaldzki	48.500	14,0
Szczecin	Al. Wyzwolenia	Galaxy	41.200	12,2
Belchatów	ul. Kolejowa	Galeria Olimpia	21.300	3,2
Szczecin	Al. Struga	Outlet Park	16.400	3,2
Łomża	ul. Zawadzka 38	Galeria Veneda	15.000	2,3
Jelenia Góra	Al. Jana Pawła II	Galeria Echo*	12.800	1,2
Przemyśl	ul. 29 Listopada	Galeria Echo	5.700	0,5
Kalisz	ul. Górnośląska 82	Galeria Amber	33.600	5,1
RAZEM			264.900	55,3

* Projekt w rozbudowie – w zestawieniu pokazana część centrum będąca obecnie w eksploatacji

Źródło: Spółka.

Najważniejszymi inwestycjami Grupy w segmencie centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych są następujące projekty: (i) centrum handlowo-rozrywkowe „Galeria Echo” w Kielcach, które zostało oddane do użytkowania (po rozbudowie) w sierpniu 2011 roku i posiada powierzchnię wynajmowalną około 70.400 mkw., (ii) centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, które zostało

otwarte w kwietniu 2007 roku i posiada około 48.500 mkw. powierzchni wynajmowalnej oraz (iii) Centrum Galaxy w Szczecinie o powierzchni wynajmowalnej około 41.200 mkw. (przy czym, Grupa planuje jego rozbudowę o dodatkowe 15.700 mkw.). Wskazane inwestycje odpowiadały za około 42% przychodów Grupy w 2013 roku.

W portfelu nieruchomości przeznaczonych pod budowę centrów handlowo-rozrywkowych, Grupa posiada również nieruchomości zlokalizowane poza Polską, w tym następujące nieruchomości: (i) nieruchomość o powierzchni około 6,84 ha w Budapeszcie, na Węgrzech (nabytą w 2006 roku) oraz (ii) nieruchomość położoną w mieście Brasov, w Rumuni o powierzchni około 4,0 ha (nabytą w 2008 roku) Inwestycje zagraniczne są na etapie przygotowywania realizacji.

Poniżej przedstawione zostały szczegółowe opisy nieruchomości handlowych Grupy, które zostały uznane za istotne ze względu na NOI przekraczające 10 mln PLN.

(i) Galeria Echo w Kielcach

Galeria Echo w Kielcach to jeden z największych obiektów handlowo-rozrywkowych w Polsce i największa tego typu inwestycja w regionie. Obiekt powstał w wyniku modernizacji i rozbudowy funkcjonującego w latach ubiegłych centrum handlowego i został otwarty w dniu 18 sierpnia 2011 roku. Galerię Echo odwiedziło około 90 mln osób (dane od stycznia 2003 roku do lutego 2014 roku) według informacji z Systemu Liczenia Klientów (tj. opracowanego przez spółkę Reveal Systems elektronicznego systemu ewidencji osób odwiedzających poszczególne centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe Grupy – FootFall). Powierzchnia całkowita Galerii Echo to około 159.000 mkw., w tym około 70.400 mkw. powierzchni handlowej, która mieści około 300 sklepów. Posiada w swojej ofercie większość marek znanych i popularnych polskich, europejskich i światowych. Głównymi najemcami Galerii Echo są: Tesco, Helios, Grupa Inditex, Grupa LPP, C&A, H&M, TK Maxx, RTV EURO AGD, BC Club, Pure Health and Fitness, Smyk, Empik oraz New Yorker. Oprócz sklepów, obiekt jest wyposażony także w część gastronomiczną i rozrywkową oraz wielopoziomowy parking na około 2.300 miejsc.

(ii) Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu

Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu powstał w kwietniu 2007 roku w centrum Wrocławia i jest jednym z największych centrów handlowo-rozrywkowych na Dolnym Śląsku. Pasaż Grunwaldzki odwiedziło około 71 mln osób (dane za okres od kwietnia 2007 roku do lutego 2014 roku) według informacji z Systemu Liczenia Klientów. Powierzchnia całkowita Pasażu Grunwaldzkiego to około 120.000 mkw., w tym około 48.500 mkw. powierzchni handlowej, która mieści około 200 punktów handlowych, usługowych oraz restauracyjnych. W centrum znajduje się 11-salowe Multikino, klub sportowy oraz strefa food court. Głównymi najemcami Pasażu Grunwaldzkiego są: Multikino, Saturn, Społem, C&A, H&M, Grupa Inditex, Grupa LPP, Intersport, Empik, Smyk oraz New Yorker. Obiekt wyposażony jest również w plac zabaw oraz zadaszony parking na około 1.400 miejsc.

(iii) Centrum Galaxy w Szczecinie

Centrum Galaxy w Szczecinie to największe centrum handlowe w regionie zachodniopomorskim i jedyne o takim programie funkcjonalnym w Szczecinie. Centrum Galaxy odwiedziło ponad 147 milionów osób (dane za okres od stycznia 2004 roku do lutego 2014 roku) według informacji z Systemu Liczenia Klientów. Centrum Galaxy jest wyposażone w część handlowo-usługowo-rozrywkową, wielokondygnacyjny parking na około 1.300 miejsc oraz parking podziemny na około 600 miejsc. Powierzchnia całkowita Centrum Galaxy to około 94.000 mkw., w tym około 41.200 mkw. powierzchni handlowej, która mieści około 170 sklepów różnych branż oraz hipermarket Real. Głównymi najemcami Centrum Galaxy są: hipermarket Real, Mutikino, BC Club, H&M, Grupa Inditex, Grupa LPP, Martes Sport, RTV EURO AGD, Smyk oraz Empik. W pierwszej połowie 2015 roku planowane jest rozpoczęcie rozbudowy Centrum Galaxy, w tym realizacja zadaszonych alei handlowej z wewnętrznym placem oraz nowej części obiektu o powierzchni około 15.700 mkw. W Centrum Galaxy ma powstać klub fitness, nowe sklepy i kolejnych około 200 miejsc parkingowych. Zgodnie z założeniami, dzięki rozbudowie, obiekt będzie posiadał około 60.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej.

Biura i hotele

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 następujących miastach Polski: Warszawie, Katowicach, Gdańsku, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu oraz Łodzi. Grupa przygotowuje także nowe inwestycje.

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 biurów, Grupa stara się realizować swoje 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 wynajmowalnej oraz przewidują odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.

Na Datę Prospektu do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: Grant Thornton Frąckowiak, Roche Polska, Ikea Shared Services, McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services, Nordea Bank Polska, Tieto Polska, Polkomtel, ING Usługi Finansowe S.A., Pramerica Życie TUiR, Raiffeisen Bank Polska, Sygnity, Medicover, Altkom Investments, Mentor Graphics Polska, Kennametal Polska, Tebodin SAP-Projekt, Samsung Electronics Polska oraz IBM Global Services Delivery Centre i Schneider Electric Polska.

Historia działalności Grupy w segmencie biur i hoteli

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze zdarzenia w historii działalności Grupy w segmencie biur i hoteli.

Tabela nr 6

Rok	Wydarzenie
	rozpoczęcie realizacji pierwszego budynku biurowego w Warszawie, BJS International (obecnie, City Gate) oraz kompleksu hotelowo-rozrywkowo-biurowego w Łodzi, Łódź Business Center
1997	rozpoczęcie budowy hotelu Ibis w Warszawie
1998	rozpoczęcie realizacji kolejnego dużego projektu: zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie
1999	rozpoczęcie realizacji hotelu Ibis w Warszawie
	zakończenie realizacji hoteli w Warszawie, Łodzi i Poznaniu
	współpraca z Accor
2000	rozpoczęcie prac nad kompleksami hotelowymi Ibis – Novotel w Krakowie i Szczecinie
	oddanie do użytku pierwszego w Łodzi biurowca klasy A – Centrum Biznesu
	zakończenie realizacji części zespołu biurowo-apartamentowego Babka Tower
2001	rozpoczęcie działalności inwestycyjnej (w celu dywersyfikacji portfela nieruchomości przeznaczonych na wynajem) poprzez nabycie budynku biurowego przy ul. Sienkiewicza w Łodzi
	oddanie kompleksu hotelowego dla Grupy Accor w Krakowie
2002	rozpoczęcie realizacji hotelu Qubus w Gliwicach oraz dużego projektu hotelowego dla Groupe Envergure w Warszawie
	ukończenie hotelu Qubus w Gliwicach
2003	rozpoczęcie budowy nowoczesnego kompleksu biurowego Athina Park
	oddanie do użytku dla francuskiego operatora Envergure trzech hoteli: Premier Class, Campanille i Kyriad w Warszawie
2004	rozpoczęcie budowy hotelu Qubus w Krakowie oraz prac wstępnych przy kolejnym obiekcie dla tego samego operatora w Kielcach
	oddanie do użytkowania biurowca w Warszawie przy ul. Postępu 3 (obiekt w całości został wynajęty spółce Polkomtel S.A.) oraz zespołu budynków biurowych Athina Park w Warszawie
2005	nabycie nieruchomości w Warszawie przy ul. Postępu 21 z przeznaczeniem na realizację projektu biurowego
	zakup nieruchomości w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod realizację biurowca
	oddanie do użytkowania hotelu Qubus w Krakowie oraz w Kielcach
2006	rozpoczęcie realizacji nowoczesnego parku biurowego w Kielcach przy al. Solidarności
	zakończenie realizacji inwestycji 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
2007	rozpoczęcie prac nad realizacją zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 oraz I etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu
	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 wraz z wielopoziomym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21
2008	rozpoczęcie realizacji budynku biurowego klasy A w Krakowie przy ul. Lea oraz nowoczesnego budynku biurowego „Oxygen” w Szczecinie przy ul. Malczewskiego
2009	nabycie 100% udziałów w ukraińskiej firmie YEVBUDGARANT i uzyskanie prawa do nieruchomości przy ul. Diehtiarivskiej w Kijowie (na działce o powierzchni 4,3 ha. Grupa planuje realizację parku biurowego)
2010	zakończenie budowy i oddanie do użytkowania nowoczesnego biurowca klasy A – Avatar w Krakowie wraz z nadziemnym i podziemnym parkingiem (biurowiec został wynajęty w 100% przez Fortis Bank Polska S.A.)

Rok	Wydarzenie
	uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ostatniego z czterech budynków parku biurowego wybudowanego na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21
	rozpoczęcie budowy nowoczesnego biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu
2011	sprzedaż w całości wynajętego warszawskiego biurowca Park Postępu austriackiej spółce ImmoPoland
	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 – nowoczesnego 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
2012	zakup nieruchomości pod nowy projekt biurowy w Warszawie przy ul. Taśmowej
	ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego stanowiącego I etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą
	rozpoczęcie realizacji największego i najbardziej prestiżowego projektu biurowego Grupy, budynku biurowo-usługowo-handlowego „Q22” w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej
	rozpoczęcie realizacji nowoczesnego biurowca klasy A w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna, Tryton Business House i biurowca West Gate we Wrocławiu oraz budowy II etapu Parku Rozwoju w Warszawie
	rozpoczęcie realizacji II etapu zespołu biurowego A4 Business Park zlokalizowanego przy ul. Francuskiej w Katowicach
2013	otwarcie zrealizowanego przez Grupę projektu hotelowego – 4-gwiazdkowego hotelu Novotel Łódź Centrum.
	zawarcie 31 stycznia 2014 roku ostatecznej umowy sprzedaży budynku biurowego stanowiącego II etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House we Wrocławiu wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą
	oddanie do użytkowania w lutym 2014 roku I etapu kompleksu biurowego Park Rozwoju w Warszawie
	oddanie do użytkowania w marcu 2014 roku I etapu zespołu biurowego A4 Business Park w Katowicach, w skład którego wchodzi budynek biurowy oraz parking wolnostojący na 546 miejsc
	rozpoczęcie realizacji I etapu kompleksu biurowego Opolska Business Park w Krakowie przy zbiegu ul. Opolskiej i 29 Listopada
2014	

Źródło: Spółka.

Grupa planuje nadal umacniać swój udział w segmencie biur i realizować w przyszłości liczne projekty z tego segmentu, głównie na terytorium Polski.

Portfel nieruchomości biurowych

Na Datę Prospektu portfel nieruchomości biurowych Grupy obejmuje siedem projektów biurowych, które zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela nr 7

Miasto	Lokalizacja	Nazwa	GLA	NOI
			(mkw.)	(mln EUR)
Kielce	Al. Solidarności	Astra Park	11.200*	1,6**
Poznań	ul. Baraniaka	Malta Office Park	29.000	5,3
Szczecin	ul. Malczewskiego	Oxygen	13.900	2,8
Warszawa	Al. Jana Pawła II	Babka Tower	6.200	1,1
Warszawa	ul. Postępu	Biurowiec Polkomtel	10.200***	1,9
Warszawa	ul. Konstruktorska 12	Park Rozwoju (etap I)	17.400	3,1
Katowice	ul. Francuska 42	A4 Business Park (etap I)	9.300	1,5
RAZEM			97.200	17,3

*Projekt Astra Park nie zawiera powierzchni zajmowanej przez Grupę Kapitałową Echo (całkowita powierzchnia GLA wynosi 16.200 mkw.).

** Wartość NOI dla Projektu Astra Park nie uwzględnia przychodów Grupy (całkowite NOI wynosi 2,5 mln EUR).

*** 10.200 mkw. to powierzchnia projektu przypadająca na Grupę, stanowiąca 50% całkowitej powierzchni projektu.

Źródło: Spółka.

W portfelu nieruchomości przeznaczonych pod budowę biur, Grupa posiada również nieruchomość zlokalizowaną poza Polską, tj. w Kijowie, na Ukrainie (nabytą w 2009 roku poprzez nabycie ukraińskiej spółki Yevrobudgarant) o powierzchni około 4,3 ha. Projekt zagraniczny jest na etapie przygotowywania realizacji.

Poniżej przedstawione zostały szczegółowe opisy nieruchomości biurowych Grupy, które zostały uznane za istotne ze względu na NOI przekraczające 2 mln EUR.

(i) Malta Office Park

Malta Office Park to zlokalizowany w Poznaniu nowoczesny park biurowy składający się z sześciu budynków klasy A: czterech 5-kondygnacyjnych i dwóch 6-kondygnacyjnych o łącznej powierzchni wynajmowalnej wynoszącej około 29.000 mkw. Najemcy i ich klienci mają do dyspozycji blisko 600 miejsc postojowych na parkingu nadziemnym i podziemnym. Do grona najemców należą m.in.: McKinsey, Grant Thornton Frąckowiak, Samsung Electronics Polska, Ikea, NextiraOne, Altkom Akademia, Data System Group, Mentor Graphics, Tebodin, Roche Polska, AXA, Lexum, Medicover, Ogicom, Pramerica Życie, Allianz, Martela, OCE Poland, Sygnity, Raiffeisen.

(ii) Oxygen

Oxygen to 9-kondygnacyjny biurowiec zlokalizowany w Szczecinie przy skrzyżowaniu ul. Malczewskiego i al. Wyzwolenia. Obiekt oferuje łącznie około 13.900 mkw. powierzchni wynajmowalnej. Do dyspozycji pracowników i klientów biurowca jest około 181 miejsc postojowych na parkingach naziemnym i podziemnym. Budynek został oddany do użytkowania w III kwartale 2010 roku. Do grona najemców należą m.in.: Tieto Poland sp. z o.o., Nordea Bank Polska S.A., Medicover sp. z o.o., Coloplast Shared Services sp. z o.o., Enea S.A.

(iii) Astra Park

Astra Park to nowoczesny kompleks biurowy zlokalizowany w Kielcach przy al. Solidarności 36 na działce o powierzchni ponad 35.000 mkw. W jego skład wchodzi trzy budynki, z których każdy ma pięć kondygnacji naziemnych i jedną podziemną. Łączna powierzchnia wynajmowalna Astra Park to około 16.200 mkw. W biurowcu, oddanym do użytku w 2007 roku, siedziby mają m.in. Spółka, Rovese S.A. oraz Barlinek S.A. Najemcy dysponują łącznie około 424 miejscami parkingowymi na parkingu naziemnym.

(iv) Park Rozwoju

Park Rozwoju to nowoczesny kompleks biurowy realizowany przez Grupę w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Docelowo zespół biurowy będzie składał się z dwóch budynków i zlokalizowanej w łączniku restauracji. Łączna powierzchnia kompleksu to około 32.000 mkw. Budynki dysponować będą dwupoziomowym parkingiem podziemnym i parkingiem naziemnym oferującymi łącznie około 740 miejsc postojowych. Projekt jest realizowany w dwóch etapach. W lutym 2014 roku I etap kompleksu biurowego Park Rozwoju o powierzchni wynajmowalnej około 17.400 mkw. uzyskał pozwolenie na użytkowanie. Najemcy pierwszego etapu inwestycji to spółki: Ericsson sp. z o.o., Schneider Electric Polska sp. z o.o., Centralny Ośrodek Informatyki, Rovese S.A. i Spółka. Na Datę Prospektu, realizowany jest II etap projektu, a jego zakończenie planowane jest na I półrocze 2015 roku.

Hotele

Grupa prowadzi działalność również na rynku obiektów hotelowych. 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 posiada projektów hotelowych oraz nie ma w planach realizacji kolejnych obiektów hotelowych. Nie jest jednak wykluczone, iż w przyszłości, Spółka będzie realizować kolejne inwestycje hotelowe.

Pozostała działalność

Grupa zajmuje się również zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami, które przyczyniają się do efektywnego funkcjonowania posiadanych przez Grupę inwestycji. Procesy te obejmują szczegółowe badania marketingowe, ścisłą i elastyczną współpracę z najemcami, planową politykę promocyjną, a także aktywną re-komercjalizację powierzchni.

W 2002 roku, na potrzeby zarządzania nieruchomościami Grupy, w ramach Grupy została wyodrębniona spółka, która na Datę Prospektu działa pod firmą „Echo Investment Property Management – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” sp.k. („**Echo Investment Property Management**”). Celem działalności tej spółki jest stałe i perspektywiczne podnoszenie wartości ekonomicznej inwestycji Grupy. Na Datę Prospektu Echo Investment Property Management zarządza ponad 400.000 mkw. powierzchni, obejmującej centra handlowe, biura oraz budynki mieszkalne w całej Polsce.

Zarządzanie i administrowanie dotyczy każdego rodzaju nieruchomości, a w szczególności powierzchni handlowych, obiektów biurowych i wspólnot mieszkaniowych. Nieruchomości o charakterze komercyjnym, tj. centra handlowe i biura, wymagają aktywnego zarządzania strukturą najemców, dbaniem o prawidłowe funkcjonowanie danego projektu, komercjalizację i rekomercjalizację oraz profesjonalnej obsługi najemców. Zarządzanie wspólnotą mieszkaniową skoncentrowane jest głównie na prawidłowej obsłudze mieszkańców, zapewnieniu im komfortu i bezpieczeństwa mieszkania w danym obiekcie.

Projekty nieruchomościowe

Grupa uważnie analizuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji projektów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. 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. Poniżej przedstawiono opis istotnych projektów Grupy w podziale na poszczególne segmenty jej działalności.

Nakłady

W poniższej tabeli przedstawiono poziom nakładów Grupy na realizację projektów nieruchomościowych w poszczególnych segmentach w 2012 i 2013 roku oraz w I kwartale 2014 roku. Nakłady zawarte w poniższej tabeli uwzględniają nakłady inwestycyjne na realizację projektów, czyli projektowanie, wykonawstwo i nadzory zewnętrzne. Wartości te nie uwzględniają zakupu działek.

Tabela nr 8

	Kwartał zakończony w	Rok zakończony w dniu 31 grudnia	
	dniu 31 marca	2013	2012
	2014	(mln PLN)	
	(niebadane)	(niebadane)	(niebadane)
Mieszkania	12	70	64
Centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe	26	130	296
Biura i hotele	72	200	130
RAZEM	110	400	490

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 emisji obligacji oraz kredytów inwestycyjnych celowych). Od początku swojej działalności, Grupa dywersyfikuje źródła pozyskiwania długu z rynku bankowego.

Na Datę Prospektu środki pieniężne na realizację projektów nieruchomościowych Grupy pochodzą z trzech źródeł:

- (i) kredyty bieżące – spółki z Grupy są stronami umów kredytowych zawartych z bankami działającymi na rynku polskim na okres od 1 roku do 3 lat, w ramach których Grupa ma możliwość uruchamiania kredytów bieżących i obrotowych (na Datę Prospektu łączna kwota dostępnych limitów tych kredytów wynosiła 230 mln PLN). Grupa planuje w przyszłości kontynuować umowy dotyczące finansowania bieżącego i obrotowego;
- (ii) obligacje niepubliczne – Grupa posiada podpisany z mBankiem S.A. (dawniej BRE Bank S.A.) pakiet umów umożliwiający niepubliczne emisje obligacji do kwoty 1 mld PLN (na Datę Prospektu wyemitowana kwota wynosiła 1 mld PLN, w tym 289,5 mln PLN zapadające 30 czerwca 2014 roku). Grupa planuje w przyszłości rolować wyemitowane obligacje w ramach programu niepublicznego;
- (iii) kredyty inwestycyjne celowe – spółki z Grupy zaciągają średnio- i długoterminowe kredyty przeznaczone na finansowanie nakładów budowlanych i innych kosztów związanych z realizacją projektów biurowych, handlowych i handlowo-rozrywkowych w tzw. formule „Project Finance”. Kredyty te uruchamiane są w okresie realizacji projektów, a ich spłata dokonywana jest ze środków pochodzących z wynajmu powierzchni znajdującej się w tych obiektach. Grupa planuje finansowanie swoich przyszłych projektów nieruchomościowych ze środków pozyskanych w ramach finansowania inwestycyjnego.

Grupa planuje do powyższych źródeł pozyskania środków dołączyć Program Emisji obligacji publicznych w kwocie do 200 mln PLN w celu uzupełnienia i zróżnicowania potencjalnych składników finansowania działalności Grupy.

Projekty nieruchomościowe w poszczególnych segmentach działalności Grupy

Mieszkania

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

Tabela nr 9

Projekt	PUM/pow. działki (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Warszawa, Nowy Mokotów (etap I)	11.600	II poł. 2012	II poł. 2014
Poznań, Sowińskiego (etap I)	7.100	I poł. 2014	II poł. 2015
Poznań, Naramowice, Pod Klonami II-III szeregowa	3.700	II poł. 2013	I poł. 2016
Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (etap I)	6.000	I poł. 2013	I poł. 2015
Kraków, Hortus Apartments	3.000	II poł. 2012	II poł. 2014
Kraków, Bronowicka	3.000	II poł. 2013	II poł. 2015
Wrocław, Grota Roweckiego (etap I)	5.900	II poł. 2013	II poł. 2015
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II)	5.500	I poł. 2014	II poł. 2015
PROJEKTY W SPRZEDAŻY [PUM]	45.800	-	-
Warszawa, Nowy Mokotów (etap II-IV)	30.500	II poł. 2014	II poł. 2018
Warszawa, Princess, Puławska	4.700	I poł. 2015	II poł. 2016
Poznań, Naramowice, Osiedle Jaśminowe (etap II – IV)	13.500	I poł. 2015	I poł. 2019
Poznań, Jackowskiego	8.000	I poł. 2015	II poł. 2016
Poznań, Sowińskiego (etap I-IV)	12.700	II poł. 2014	I poł. 2019
Kraków, Kościuszki	5.200	I poł. 2015	II poł. 2016
Kraków, Tyniecka / Czarodziejska	5.700	II poł. 2014	I poł. 2016
Kraków, Rydla	8.700	I poł. 2015	I poł. 2017
Wrocław, Grota Roweckiego (etap II – III)	12.500	II poł. 2015	II poł. 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap II-V)	34.400	II poł. 2015	II poł. 2021
Łódź, Wodna (etap I – II)	13.700	I poł. 2015	II poł. 2018
Kielce, Zielone Tarasy	2.100	II poł. 2014	II poł. 2015
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM]	151.700	-	-
PROJEKTY MIESZKANIOWE RAZEM :	197.500		
Dyminy, Osiedle Południowe (etap III)	43.400	II poł. 2013	II poł. 2014
Poznań, Sołacz	13.700	I poł. 2015	II poł. 2016
Warszawa, Rezydencje Leśne (projekt w trakcie sprzedaży)	52.900	II poł. 2010	II poł. 2012
SPRZEDAŻ DZIAŁEK [POWIERZCHNIA DZIAŁEK W MKW]	110.000	-	-
Lublin, ul. Poligonowa*	1.060.000	-	-
Poznań Naramowice*	350.000	-	-
GRUNTY INWESTYCYJNE [POWIERZCHNIA DZIAŁEK W MKW]	1.410.000	-	-

* Projekty, przy których nie podano dat znajdują się w fazie koncepcyjnej.

Źródło: Spółka.

Poniżej przedstawiono krótki opis poszczególnych projektów w przygotowaniu oraz w realizacji Grupy (w ujęciu alfabetycznym).

(i) Kielce (okolice), Osiedle Południowe w Dyminach

Grupa zakończyła realizację infrastruktury dla I i II etapu projektu osiedla domów. Rozpoczęto realizację III etapu inwestycji. Osiedle obejmować będzie około 182 działki na sprzedaż na powierzchni łącznej około 43.400 mkw. Spółka sprzedaje działki wraz z projektami domów.

(ii) Kielce, Zielone Tarasy

Na posiadanej nieruchomości Grupa planuje realizację 12 domów jednorodzinnych o powierzchni łącznej około 2.100 mkw. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na drugą połowę 2014 roku, a zakończenie na drugą połowę 2015 roku.

(iii) Kraków, Hortus Apartments

Hortus Apartments powstaje przy ul. Piotra Borowego na Woli Justowskiej – prestiżowej dzielnicy miasta. Inwestycja składa się z czterech trzykondygnacyjnych budynków o łącznej powierzchni około 3.000 mkw. Zakończenie realizacji inwestycji jest planowane na drugie półrocze 2014 roku.

(iv) Kraków, Bronowicka 42

Na posiadanej nieruchomości Grupa, w drugiej połowie 2013 roku, rozpoczęła realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż około 3.000 mkw. W ofercie znajduje się 60 lokali mieszkalnych oraz trzy lokale usługowe. Oddanie inwestycji do użytkowania planowane jest na III kwartał 2015 roku.

(v) Kraków, Kościuszki

Trwają prace koncepcyjne nad projektem budowlanym. Na posiadanej nieruchomości Grupa planuje, w pierwszej połowie 2015 roku, rozpoczęcie realizacji budynku mieszkalnego o powierzchni około 5.200 mkw. W ofercie znajduje się 70 lokali mieszkalnych. Zakończenie inwestycji planowane jest na drugą połowę 2016 roku.

(vi) Kraków, projekt przy ul. Tynieckiej i ul. Czarodziejskiej

Na posiadanej nieruchomości Grupa planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie około 5.700 mkw. Uzyskanie pozwoleń administracyjnych i rozpoczęcie realizacji projektu przewidziane jest na drugą połowę 2014 roku. Zakończenie inwestycji planowane jest na pierwszą połowę 2016 roku.

(vii) Kraków, Rydla

Trwają prace koncepcyjne nad projektem. Na posiadanej nieruchomości Grupa planuje, w pierwszej połowie 2015 roku, rozpoczęcie realizacji budynku mieszkalnego o powierzchni około 8.700 mkw. Zakończenie inwestycji planowane jest na pierwszą połowę 2017 roku.

(viii) Lublin, projekt przy ul. Poligonowej

Projekt w fazie koncepcyjnej. W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja projektu mieszkaniowego o powierzchni około 71.000 mkw. na należącej do Grupy nieruchomości o powierzchni około 1.060.000 mkw.

(ix) Łódź, Osiedle Jarzębinowe

W 2013 roku, Grupa uzyskała ostateczne pozwolenie na użytkowanie I etapu. Inwestycja składa się z dwóch 5-piętrowych budynków zaprojektowanych na wspólnej kondygnacji stanowiącej parking podziemny. W I etapie powstało 120 mieszkań o powierzchni od około 32 do około 87 mkw. W marcu 2014 roku rozpoczęła się realizacja II etapu Osiedla Jarzębinowego. W ramach tego etapu powstanie sześciopiętrowy budynek w którym znajdzie się 97 mieszkań o powierzchniach od 32 do 113 mkw. Kolejne etapy inwestycji (III-V) są w fazie przygotowania. Łączna powierzchnia lokali powstałych w ramach wszystkich pięciu etapów inwestycji wyniesie około 46.800 mkw. Termin zakończenia realizacji wszystkich etapów inwestycji planowany jest na drugie półrocze 2021 roku.

(x) Łódź, projekt przy ul. Wodnej

Na należącej do Grupy nieruchomości planowana jest realizacja budynków mieszkalnych. Nowa koncepcja zakłada wybudowanie około 220 mieszkań o łącznej powierzchni na sprzedaż około 13.700 mkw. Grupa uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Pozwolenie na budowę uzyskano w listopadzie 2012 roku. Realizacja projektu nastąpi etapami. Rozpoczęcie I etapu realizacji planowane jest w pierwszej połowie 2015 roku, a zakończenie w drugiej połowie 2018 roku.

(xi) Poznań, Osiedle Naramowice, Pod Klonami

W I półroczu 2010 roku, rozpoczęto realizację wielorodzinnego projektu Pod Klonami, na który składa się 10 willi podmiejskich wielorodzinnych oraz 35 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (etap I –III). Powierzchnia na sprzedaż będzie wynosić łącznie około 13.960 mkw. Etap I projektu został już ukończony, obecnie w realizacji jest etap II i III o powierzchni na sprzedaż około 3.700 mkw. Prace realizacyjne związane z zabudową szeregową prowadzone są w dwóch etapach i zakończą się w pierwszym półroczu 2016 roku.

(xii) Poznań, Osiedle Jaśminowe

Na posiadanej nieruchomości w obrębie Naramowic w Poznaniu przy ul. Karpia i Sielawy Grupa planuje realizację kompleksu mieszkaniowego 14 budynków wielorodzinnych oraz otwartego garażu wielopoziomowego. Inwestycja podzielona będzie na cztery etapy. Łącznie powstanie 375 mieszkań

o powierzchni sprzedawalnej blisko 19.500 mkw. W czerwcu 2013 roku, rozpoczęła się realizacja I etapu inwestycji, na który składają się cztery budynki mieszkalne oraz garaż wielopoziomowy. W ramach I etapu inwestycji w I kwartale 2015 roku do użytkowania zostanie oddanych 114 mieszkań o łącznej powierzchni około 6.000 mkw.

(xiii) Poznań, Jackowskiego

Na nieruchomości Grupa planuje realizację budynku mieszkalnego oferującego 154 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej około 8.000 mkw. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na początek 2015 roku, a zakończenie w drugiej połowie 2016 roku.

(xiv) Poznań, projekt przy ul. Sowińskiego

Na nieruchomości Grupa planuje realizację 13 budynków mieszkalnych oferujących 343 mieszkań o powierzchni użytkowej łącznej około 19.800 mkw. Inwestycja realizowana będzie w czterech etapach. W I połowie 2014 roku rozpoczęła się realizacja I etapu inwestycji Oddanie do użytkowania całego projektu planowane jest na pierwszą połowę 2019 roku.

(xv) Poznań, projekt przy ul. Litewskiej i Grudzieniec (Sołacz)

Realizowane są działania zmierzające do przygotowania sprzedaży działek wchodzących w skład nieruchomości. Łączna powierzchnia działek, które będą oferowane to około 13.700 mkw. Grupa planuje sprzedaż działek wraz z gotowymi projektami. Przyjęto, iż sprzedaż rozpocznie się w pierwszym półroczu 2015 roku i zakończy się w drugiej połowie 2016 roku.

(xvi) Warszawa, Nowy Mokotów

W listopadzie 2012 roku, rozpoczęto realizację I etapu projektu mieszkaniowego przy ul. Konstruktorskiej 10. Etap I zakłada budowę 200 lokali mieszkalnych i sześciu lokali usługowych o łącznej powierzchni około 11.600 mkw. Zakończenie pierwszego etapu i oddanie go do użytkowania planowane jest na drugą połowę 2014 roku. Inwestycja będzie realizowana w czterech etapach, w ramach których zostanie zaoferowanych około 700 lokali o łącznej powierzchni około 42.100 mkw. Zakończenie realizacji całości projektu planowane jest na drugą połowę 2018 roku.

(xvii) Warszawa, Rezydencje Leśne, Las Młociński

Grupa zakończyła realizację infrastruktury osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni około 6,3 ha zostaną wydzielone 32 działki. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to około 52.900 mkw. Projekt jest w trakcie sprzedaży.

(xviii) Warszawa, projekt przy ul. Puławskiej

Prowadzone są ostatnie prace koncepcyjne dla projektu zlokalizowanego na Mokotowie. Planowana powierzchnia tego wielokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego o kaskadowej zabudowie wynosić będzie około 4.700 mkw. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2015 roku, a zakończenie na drugą połowę 2016 roku.

(xix) Wrocław, Grota 111

Na należącej do Grupy nieruchomości, o powierzchni około 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego obejmującego blisko 300 mieszkań o powierzchni użytkowej około 18.400 mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Realizacja pierwszego etapu, w ramach którego powstanie 100 mieszkań o powierzchni około 5.900 mkw., rozpoczęła się w 2013 roku i zakończy się w drugiej połowie 2015 roku. Zakończenie realizacji całej inwestycji nastąpi w drugiej połowie 2019 roku.

Centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe

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

Tabela nr 10

Projekt	GLA/POW. DZIAŁKI (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Jelenia Góra Galeria Sudecka, (rozbudowa)	18.600	II poł. 2013	I poł. 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	18.600	-	-
Szczecin Galaxy, (rozbudowa)	15.700	I poł. 2015	II poł. 2016
Katowice, ul. Kościuszki	30.500	I poł. 2015	II poł. 2016
Szczecin Outlet Park,(etap II)	8.300	II poł. 2015	I poł. 2016
Poznań Metropolis	33.300	I poł. 2016	I poł. 2018
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	87.800	-	-
Brasov Korona, (Rumunia)*	29.800	-	-
Budapeszt Mundo, (Węgry)*	36.300	-	-
PROJEKTY ZA GRANICĄ W PRZYGOTOWANIU	66.100	-	-
PROJEKTY RAZEM [GLA]	172.500	-	-
Koszalin**	39.300	-	-
Słupsk, ul. Grottgera**	65.700	-	-
GRUNTY INWESTYCYJNE [POWIERZCHNIA DZIAŁEK]	105.000	-	-

* Stan procedur administracyjnych pozwala na rozpoczęcie realizacji w 2014 roku, jednak, na Datę Prospektu, realizacja nie została jeszcze rozpoczęta.

** Projekty, przy których nie podano dat, a zamiast GLA podano powierzchnie działek, znajdują się w fazie koncepcyjnej.

Źródło: Spółka.

Poniżej przedstawiono szczegółowe opisy poszczególnych projektów centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych Grupy w realizacji i w przygotowaniu (w ujęciu alfabetycznym).

(i) Jelenia Góra, centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Sudecka

W drugim półroczu 2013 roku Spółka rozpoczęła rozbudowę istniejącego Centrum Handlowego Galeria Sudecka zlokalizowanego przy al. Jana Pawła II 51 w Jeleniej Górze. Rozbudowa istniejącego centrum handlowego zakłada zwiększenie powierzchni wynajmowalnej i rozszerzenie oferty o branżę rozrywkową. Galeria Sudecka po zakończonej rozbudowie o około 18.600 mkw. dysponować będzie powierzchnią na wynajem około 31.400 mkw. oraz miejscami postojowymi w liczbie około 1.200 szt. Poza nowym obwodowym pasażem z większą liczbą lokali handlowych, rozbudowany obiekt zyska strefę restauracyjną oraz kompleks kinowy. Rozbudowana Galeria Sudecka zostanie oddana do użytkowania w pierwszej połowie 2015 roku.

(ii) Katowice, projekt przy ul. Kościuszki

Na nieruchomości zakupionej w 2010 roku, o powierzchni ponad 54.000 mkw., planowana jest realizacja centrum handlowego o powierzchni wynajmowalnej około 30.500 mkw. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na pierwszą połowę 2015 roku, a zakończenie na drugie półrocze 2016 roku.

(iii) Koszalin, centrum handlowo-rozrywkowe

W Koszalinie, przy ul. Krakusa i Wandy, na nieruchomości o powierzchni około 39.300 mkw., planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Projekt jest w fazie koncepcyjnej.

(iv) Poznań, Metropolis

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej, Grupa planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego Metropolis, oferującego około 33.300 mkw. powierzchni wynajmowalnej. Projekt jest na etapie ustalenia koncepcji architektonicznej. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2016 roku, a zakończenie na pierwsze półrocze 2018 roku.

(v) Szczecin, Galaxy (rozbudowa)

Na pierwsze półrocze 2015 roku planowane jest rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galaxy w Szczecinie. W ramach rozbudowy powstanie zadaszona aleja handlowa z wewnętrznym placem oraz nowa część obiektu o powierzchni około 15.700 mkw. W galerii powstanie klub fitness, nowe sklepy i kolejnych 200 miejsc parkingowych. Dzięki rozbudowie, obiekt będzie posiadał około 60.000 mkw. łącznej powierzchni wynajmowalnej.

(vi) Szczecin, centrum wyprzedażowe Outlet Park

W listopadzie 2012 roku, do użytkowania został oddany I etap inwestycji Outlet Park przy ul. A. Struga w Szczecinie. W ręce najemców została przekazana powierzchnia około 16.500 mkw. Na Datę Prospektu na etapie przygotowań jest II etap projektu, w ramach której obiekt ma zostać rozbudowany o około 8.300 mkw. Łączna powierzchnia wynajmowalna realizowanego etapowo projektu wyniesie około 24.800 mkw. Spółka planuje zakończyć realizację II etapu inwestycji w pierwszym półroczu 2016 roku.

(vii) Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

Grupa planuje także rozbudowę niektórych innych posiadanych centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych. Działania Grupy skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów, w tym projektów w regionalnych miastach Polski, oraz zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w tym rozbudowie projektów już istniejących.

Biura i hotele

Biura

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

Tabela nr 11

Projekt	GLA (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Warszawa Park Rozwoju (etap II)	15.600	II poł. 2013	I poł. 2015
Warszawa Q22	52.500	II poł. 2013	II poł. 2016
Wrocław West Gate	16.200	I poł. 2013	II poł. 2014
Katowice A4 Business Park (etap II)	9.300	II poł. 2013	II poł. 2014
Gdańsk Tryton	24.600	II poł. 2013	I poł. 2015
Kraków Opolska (etap I)	19.200	I poł. 2014	II poł. 2015
PROJEKTY W BUDOWIE	137.400	-	-
Warszawa Beethovena (etap I)	18.100	II poł. 2014	I poł. 2016
Warszawa Beethovena (etap II – III)	36.700	I poł. 2016	I poł. 2019
Warszawa Taśmowa (etap I)	15.000	II poł. 2014	I poł. 2016
Warszawa Taśmowa (etap II – IV)	44.400	II poł. 2015	I poł. 2020
Kraków Opolska (etap II – III)	38.400	II poł. 2015	II poł. 2018
Wrocław Plac Grunwaldzki	16.900	II poł. 2014	II poł. 2015
Wrocław Sucha I-II	28.200	I poł. 2015	I poł. 2017
Katowice A4 Business Park (etap III)	12.400	II poł. 2014	I poł. 2016
Poznań Hetmańska (etap I – III)	36.900	I poł. 2015	II poł. 2020
Łódź Aurus (etap I)	9.600	II poł. 2014	II poł. 2015
Łódź Aurus (etap II)	9.600	II poł. 2015	II poł. 2016
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	266.200	-	-
Kijów Dehtiarivska (etap I-VI)*	107.600	-	-
PROJEKTY ZA GRANICĄ [W PRZYGOTOWANIU]	107.600	-	-
PROJEKTY RAZEM	511.200	-	-
Kraków, Cracovia**	17.400	-	-
GRUNTY INWESTYCYJNE [POWIERZCHNIA DZIAŁEK]	17.400	-	-

* Rozpoczęcie realizacji jest uzależnione od ustabilizowania się sytuacji politycznej na Ukrainie.

** Projekt w fazie koncepcyjnej.

Źródło: Spółka.

Poniżej przedstawiono szczegółowy opis poszczególnych projektów biurowych realizowanych i w przygotowaniu Grupy (w ujęciu alfabetycznym).

(i) Gdańsk, projekt Tryton

Tryton Business House powstaje w charakterystycznym punkcie Gdańska, przy skrzyżowaniu ul. Jana z Kolna i Wałów Piastowskich, w sąsiedztwie ścisłego centrum miasta. Realizacja tego budynku biurowego klasy A o powierzchni wynajmowalnej około 24.600 mkw. rozpoczęła się w drugim półroczu 2013 roku. Inwestycja realizowana jest w jednym etapie. Planowany termin zakończenia realizacji to I połowa 2015 roku.

(ii) Katowice, projekt przy ul. Francuskiej

W Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja trzech budynków biurowych klasy A o łącznej powierzchni wynajmowalnej około 30.700 mkw. wraz z parkingiem wielopiętrowym. Obiekt zrealizowany zostanie w trzech etapach. I etap otrzymał pozwolenie na użytkowanie w lutym 2014 roku. W ramach tego etapu powstał 7-kondygnacyjny biurowiec, o powierzchni GLA około 9.000 mkw. W ramach etapu II powstaje 10-kondygnacyjny biurowiec o powierzchni GLA około 9.300 mkw. Oddanie II etapu planowane jest na drugie półrocze 2014 roku. W ramach etapu III, powstanie budynek o GLA około 12.400 mkw., którego oddanie jest planowane na pierwszą połowę 2016 roku.

(iii) Kraków, projekt przy ul. Opolskiej

W Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowany jest nowoczesny projekt biurowy klasy A, o powierzchni wynajmowalnej około 57.600 mkw. Inwestycja składa się z trzech 12-kondygnacyjnych budynków oraz parkingu naziemnego i podziemnego. Obiekt realizowany będzie w trzech etapach. Rozpoczęła się realizacja I etapu, natomiast zakończenie planowane jest na drugą połowę 2015 roku. W I etapie powstanie około 19.200 mkw. powierzchni wynajmowalnej oraz około 446 miejsc postojowych. Realizacja II i III etapu, w ramach których powstanie około 38.400 mkw. powierzchni wynajmowalnej, planowane jest na drugą połowę 2015 roku, a zakończenie na drugą połowę 2018 roku.

(iv) Łódź, projekt Aurus

W Łodzi przy ul. Piłsudskiego planowana jest realizacja dwóch budynków biurowych klasy A o łącznej powierzchni wynajmowalnej około 19.200 mkw. Projekt realizowany będzie w dwóch etapach. Zgodnie z planami, realizacja pierwszego z nich rozpocznie się w drugim półroczu 2014 roku, natomiast drugiego w drugiej połowie 2015 roku. Decyzja o rozpoczęciu realizacji będzie podjęta z uwzględnieniem sytuacji na rynku biurowym w Łodzi. Zakończenie realizacji inwestycji planowane jest na drugą połowę 2016 roku.

(v) Warszawa, projekt przy ul. Beethovena

W Warszawie przy ul. Beethovena Grupa planuje budowę parku biurowego o łącznej powierzchni wynajmowalnej około 54.800 mkw. Projekt realizowany będzie w trzech etapach. Rozpoczęcie realizacji pierwszego z nich zaplanowane jest na drugą połowę 2014 roku, a kolejnych na pierwszą połowę 2016 roku. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić w pierwszej połowie 2019 roku.

(vi) Warszawa, projekt przy al. Jana Pawła II

W grudniu 2011 roku Grupa zawarła ostateczną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej u zbiegu ul. Jana Pawła II oraz ul. Grzybowskiej. W 2013 roku Grupa rozpoczęła na tej nieruchomości realizację prestiżowego projektu biurowego – 155-metrowego biurowca Q22 oferującego około 52.500 mkw. powierzchni biurowej. Prace realizacyjne rozpoczęły się w październiku 2013 roku. Otwarcie obiektu planowane jest na drugie półrocze 2016 roku.

(vii) Warszawa, projekt przy ul. Konstruktorskiej

W Warszawie przy ul. Konstruktorskiej Grupa realizuje II etap kompleksu biurowego pod nazwą Park Rozwoju. Zakończenie drugiego etapu inwestycji zaplanowano na I półrocze 2015 roku. Park Rozwoju będą stanowić dwa niezależne obiekty biurowo-usługowo-handlowych klasy A o łącznej powierzchni wynajmowalnej około 33.000 mkw. wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną do funkcjonowania infrastrukturą techniczną. Łączna liczba miejsc parkingowych obsługujących kompleks to około 740.

(viii) Warszawa, projekt przy ul. Taśmowej

Na zakupionej w Warszawie nieruchomości przy ul. Taśmowej, Grupa planuje realizację parku biurowego składającego się z czterech budynków o łącznej powierzchni wynajmowalnej około 59.400 mkw. Inwestycja będzie realizowana w czterech etapach. Realizacja pierwszego budynku, stanowiącego zarazem I etap inwestycji, rozpocznie się w II półroczu 2014 roku. Oddanie do użytkowania pierwszego budynku o powierzchni wynajmowalnej około 15.000 mkw. planowane jest na I półrocze 2016 roku. Zakończenie realizacji całego projektu planowane jest na pierwsze półrocze 2020 roku.

(ix) Wrocław, West Gate

We Wrocławiu przy skrzyżowaniu ul. Na Ostatnim Groszu i ul. Lotniczej Grupa, w pierwszej połowie 2013 roku, rozpoczęła realizację budynku biurowo-usługowego pod nazwą West Gate. W projekcie powstanie około 16.200 mkw. powierzchni użytkowej i około 323 miejsca parkingowe. Planowane zakończenie realizacji inwestycji przypada na drugie półrocze 2014 roku.

(x) Wrocław, Plac Grunwaldzki

W drugim półroczu 2014 roku we Wrocławiu Grupa planuje rozpoczęcie realizacji budynku biurowego o powierzchni GLA około 16.900 mkw. Budynek będzie posiadał parking podziemny i sześć kondygnacji nadziemnych. Zakończenie realizacji tej inwestycji planowane jest na drugą połowę 2015 roku.

(xi) Wrocław, Sucha

Projekt znajduje się obecnie w fazie koncepcyjnej. Grupa jest na etapie wyboru biura projektowego. Wstępne założenia przewidują realizację budynku biurowego w dwóch etapach o łącznej powierzchni GLA około 28.200 mkw. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2015 roku, a zakończenie w pierwszym półroczu 2017 roku.

Hotele

Na Datę Prospektu Grupa nie prowadzi ani nie planuje realizacji żadnych projektów w zakresie obiektów hotelowych.

Wykonawcy

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

Wśród wykonawców obiektów realizowanych przez Grupę można wymienić: (i) Eiffage Polska Budownictwo S.A., (ii) Modzelewski & Rodek sp. z o.o., (iii) Warbud S.A., (iv) Krak-Chem sp. z o.o. oraz (v) Fabet Konstrukcje sp. z o.o.

Klienci

Klientami Grupy są najemcy powierzchni komercyjnych oraz podmioty, na rzecz których Grupa świadczy usługi realizacji inwestycji. W przypadku sprzedaży projektów w całości, klientami Grupy są podmioty inwestujące w nieruchomości.

Mieszkania

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

Centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe

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).

Biura i hotele

Na Datę Prospektu do kluczowych najemców powierzchni biurowych należą: Grand Thornton Frąckowiak, Roche Polska, Ikea Shared Services, McKinsey Emea Shared Services, Coloplast Shared Services, Nordea Bank Polska, Tieto Polska, Polkomtel, ING Usługi Finansowe S.A., Pramerica Życie TUiR, Raiffeisen Bank Polska, Sygnity, Medicover, Altkom Investments, Mentor Graphics Polska, Kennametal Polska, Tebodin SAP-Projekt, Samsung Electronics Polska oraz IBM Global Services Delivery Centre i Schneider Electric Polska.

W segmencie hotelowym, Grupa realizowała dotychczas inwestycje dla sieci Accor, grupy Envergure oraz Qubus Hotel System.

Konkurencja

Grupa kapitałowa funkcjonuje na krajowym i europejskim (Rumunia, Węgry, Ukraina) rynku nieruchomości. W ostatnich latach, rynek nieruchomości stał się rynkiem klienta, a duża liczba zagranicznych inwestorów, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych, spowodowała wzrost ryzyka konkurencji (patrz „Czynniki ryzyka – Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy – Na Grupę może wpływać konkurencja ze strony innych podmiotów”). W odniesieniu do potencjalnie nowych podmiotów ryzyko ograniczane jest przez wysokie bariery wejścia (duża kapitałochłonność). W ocenie Spółki, przewaga

konkurencyjną Grupy jest szerokie doświadczenie w realizacji projektów i znajomość rynku oraz realizacja projektów w atrakcyjnych dla klientów lokalizacjach.

W przypadku Grupy, pozycja konkurencyjna analizowana jest w podziale na poszczególne segmenty działalności oraz w odniesieniu do konkretnych projektów Grupy. We wszystkich segmentach, Grupa konkuruje z polskimi deweloperami (w tym z deweloperami, których działalność jest ograniczona wyłącznie do rynków lokalnych). Dodatkowo na rynku centrów handlowych oraz na rynku powierzchni biurowych działają deweloperzy zagraniczni.

Przewagi konkurencyjne

W ocenie Spółki, Grupa posiada następujące przewagi konkurencyjne:

(i) *Silna pozycja Grupy na rynku polskim*

Grupa jest obecna na polskim rynku nieruchomości już 18 lat. Posiada ugruntowaną pozycję na rynku deweloperskim oraz dużą wiarygodność i transparentność potwierdzoną przez notowanie akcji Spółki na GPW. Zdobyte podczas wielu lat stabilnej działalności doświadczenie przekłada się na wysoką jakość i standard wykończenia oferowanych powierzchni mieszkalnych i użytkowych. Zdobyte doświadczenie i znajomość rynku skutkuje realizacją projektów w atrakcyjnych, przyciągających klientów lokalizacjach. Jakość oferty i zbudowane przez lata zaufanie klientów powoduje, iż najemcy z istniejących centrów handlowych Grupy decydują się na wynajem powierzchni w nowo oddawanych obiektach. Odpowiedni portfel najemców, stale prowadzone akcje marketingowe i społeczne powodują, że centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe Grupy są jednymi z najczęściej odwiedzanych w swoich regionach. Profesjonalizm Grupy został doceniony wieloma nagrodami i pozyskanymi certyfikatami.

(ii) *Bank ziemi*

Grupa posiada znaczący „bank ziemi” umożliwiający realizację kolejnych projektów we wszystkich segmentach działalności Grupy, o powierzchni mieszkalnej i wynajmowalnej wynoszącej około 1.000.000 mkw.

Grupa posiada korzystnie zlokalizowane grunty dla nowych projektów biurowych w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi. Ponadto Grupa posiada grunty przeznaczone pod inwestycje mieszkaniowe w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Łodzi, Lublinie oraz w Kielcach. Grupa posiada również nieruchomości pod centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe m.in. w Katowicach, Krakowie, Słupsku i Koszalinie. W ocenie Spółki, rynek centrów handlowych wchodzi jednak w fazę dojrzałą, w związku z czym Spółka nie przewiduje tak dynamicznego rozwoju tego segmentu jak segmentu biurowego. Patrz również „- Strategia”.

Grupa stale obserwuje rynek w celu pozyskania kolejnych terenów inwestycyjnych. Posiadane zasoby terenów inwestycyjnych stwarzają Grupie korzystne perspektywy rozwoju na przyszłość, a wykonane już częściowo prace przygotowawcze będą pozwalać na ciągłe uruchamianie kolejnych projektów w latach następnych.

(iii) *Dywersyfikacja działalności i posiadanego portfela nieruchomości*

Grupa prowadzi swoją działalność w trzech głównych segmentach rynku nieruchomości: (i) mieszkania (tj. sprzedaż mieszkań), (ii) centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe (tj. najem powierzchni handlowych i rozrywkowych i sprzedaż projektów handlowych i handlowo-rozrywkowych) oraz (iii) biura i hotele (tj. najem powierzchni biurowych oraz sprzedaż projektów biurowych i hotelowych).

Spółka uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji konkretnych projektów podejmowane są indywidualnie, na bazie aktualnych analiz. W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian rynkowych, duże projekty realizowane są w kilku etapach.

Grupa posiada w swoim portfelu siedem biurowców i parków biurowych oraz dziewięć centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, co zapewnia stabilny poziom przepływów pieniężnych z posiadanego portfela nieruchomości. Ponadto Grupa realizuje projekty mieszkaniowe w średnim i wyższym standardzie dające możliwość wygenerowania większej marży niż w segmencie popularnym. W roku 2014 i latach następnych, biorąc pod uwagę ożywienie na rynku mieszkań, Grupa zamierza uruchomić kolejne inwestycje. Ich ilość i realizacja w poszczególnych latach będzie uzależniona od czynników popytowo-podażowych, takich jak siła nabywcza, dostęp do kredytów, poziom wynagrodzeń czy ceny rynkowe mieszkań.

(iv) Wykwalifikowana i doświadczona kadra zarządcza

Członkowie Zarządu posiadają wysokie kwalifikacje, bogate doświadczenie oraz szeroką wiedzę na temat rynku nieruchomości i branży budowlanej. Wszyscy członkowie Zarządu ukończyli studia budowlane i pracują od wielu lat w Spółce. Zarząd kierował Grupą z sukcesami zarówno w czasach dobrej sytuacji gospodarczej, jak i w skomplikowanych warunkach kryzysu gospodarczego.

Grupa zatrudnia doświadczonych specjalistów z każdego z kluczowych obszarów działalności deweloperskiej, w tym doświadczonych Project Managerów i Site Managerów. Dodatkowo Grupa posiada własne zespoły wycen i kontraktacji, zespoły architektów, leasing managerów, specjalistów od marketingu i zespół Property Management o najwyższych kwalifikacjach. Projekty realizowane przez Grupę są koordynowane i nadzorowane przez zespoły doświadczonych specjalistów. Taka struktura organizacyjna zapewnia Grupie gruntowną znajomość rynku, na którym Grupa prowadzi działalność. Pozwala to na skuteczną identyfikację możliwości biznesowych, potrzeb klientów, a także ułatwia negocjacje z wykonawcami, dostawcami usług i instytucjami finansowymi. Ponadto znajomość procesów przyspiesza uzyskanie zezwoleń od organów nadzorczych i terminową realizację projektów.

(v) Wieloletnie relacje z bankami i zdolność do pozyskiwania finansowania

Grupa posiada doświadczenie i wysoką wiarygodność finansową wypracowaną podczas wieloletniej współpracy z bankami o stabilnej sytuacji finansowej w zakresie kredytowania, lokowania nadwyżek środków pieniężnych, współpracy na rynku transakcji pochodnych w zakresie transakcji walutowych (*forward*) i stóp procentowych (*IRS*). Wzajemne zaufanie owocuje udzielanymi spółkom z Grupy przez banki działające na rynku polskim kredytami bieżącymi i obrotowymi na okres od 1 roku do 3 lat, których limity na Datę Prospektu wynoszą łącznie 230 mln PLN. Spółka posiada podpisany w 2004 roku z mBankiem S.A. (dawniej BRE Bank S.A.) pakiet umów umożliwiający niepubliczne emisje obligacji do kwoty 1 mld PLN. Emisje obligacji Spółki są z powodzeniem plasowane przez agenta emisji. Na Datę Prospektu wyemitowana kwota wynosiła 1 mld PLN (w tym 289,5 mln PLN zapadające 30 czerwca 2014 roku). Spółki z Grupy zaciągają średnio- i długoterminowe kredyty inwestycyjne celowe przeznaczone na finansowanie nakładów budowlanych i innych kosztów związanych z realizacją projektów biurowych, handlowych i handlowo-rozrywkowych w tzw. formule „Project Finance”. Kredyty te pozyskiwane są zarówno w polskich, jak i zagranicznych instytucjach finansowych i uruchamiane są w okresie realizacji projektów, a ich spłata dokonywana jest ze środków pochodzących z wynajmu powierzchni znajdującej się w tych obiektach lub też ze środków pozyskanych ze sprzedaży tych projektów. Spółka planuje finansowanie przyszłych projektów inwestycyjnych Grupy ze środków pozyskanych w ramach finansowania inwestycyjnego. Przykładowo, w tak trudnym dla rynku nieruchomości okresie kryzysu, jaki przypadał na 2009 rok, Grupa pozyskała finansowanie celowe na realizację projektów komercyjnych w kwocie około 200 mln EUR.

(vi) Pozostałe przewagi konkurencyjne

W ocenie Spółki do pozostałych przewag konkurencyjnych Grupy należą: (i) jasno sprecyzowana strategia rozwoju, (ii) stabilny akcjonariat Spółki o sprecyzowanej i konsekwentnej polityce właścicielskiej, (iii) uregulowana sfera prawna (w tym brak istotnych postępowań sądowych toczących się wobec Spółki lub zagrażających Spółce), (iv) dobre relacje z najemcami potwierdzone licznymi nagrodami, (v) wysoka jakość projektów Grupy, (vi) znacząca liczba transakcji sprzedaży ustabilizowanych nieruchomości oraz (vii) umiejętność pozyskiwania i zatrzymywania renomowanych najemców.

Otoczenie konkurencyjne

Poniżej opisano otoczenie konkurencyjne Grupy w poszczególnych segmentach, w których prowadzi ona działalność.

Mieszkania

Grupa prowadzi budowę i sprzedaż mieszkań, działek budowlanych i domów w największych miastach Polski (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź) oraz w Kielcach. Działalność Grupy w tym segmencie, koncentruje się na sprzedaży mieszkań w segmencie średnim i wyższym (apartamenty).

Najwięksi deweloperzy, z którymi Grupa konkuruje w największych miastach Polski to: Robygn (1.731 sprzedanych mieszkań w 2013 roku), Dom Development (1.605 mieszkań sprzedanych w 2013 roku), Murapol (1.359 mieszkań sprzedanych w 2013 roku), Atal (1.301 mieszkań sprzedanych w 2013 roku), Polnord, J.W. Construction (941 sprzedanych mieszkań w 2013 roku), Budimex (742 sprzedane mieszkanie w 2013

roku), Ronson (572 sprzedane mieszkania w 2013 roku), Marvipol (552 sprzedane mieszkania w 2013 roku), którzy sprzedają mieszkania we wszystkich segmentach, w tym głównie w popularnym.

Dodatkowo w każdym z miast, w których obecna jest Grupa, działają lokalni deweloperzy, których działalność najczęściej koncentruje się na segmencie popularnym.

Centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe

We Wrocławiu i Szczecinie największe centra handlowe Grupy konkurują z projektami największych deweloperów działających na tych rynkach, w tym: ECE, Atrium, Apsys i Blackstone.

W mniejszych miastach, takich jak Kielce, Bełchatów, Łomża, Kalisz, Jelenia Góra, centra handlowe Grupy są największe w regionie i udział Grupy w rynku jest znacząco większy od konkurencji. W tych miastach, Grupa konkuruje z Rank Progres oraz Libra Projekt.

Biura i hotele

Biura

Grupa posiada nieruchomości biurowe w Warszawie i Poznaniu (tzw. rynki dojrzałe) oraz w Kielcach i Szczecinie (tzw. rynki rozwijające się).

W Warszawie Grupa konkuruje bezpośrednio z następującymi deweloperami: Ghelamco, Skanska, HB Reavis, Hochtief Development, Swede Centre oraz GTC. W Poznaniu Grupa konkuruje z następującymi deweloperami: Skanska, GTC, Swede Centre, Wechta. W Szczecinie Grupa konkuruje głównie z lokalnymi deweloperami, w tym z: SGI Baltics, Pazim, Koncepta oraz Realkapital.

Hotele

Od początku swojej działalności Grupa prowadziła kompleksową realizację hoteli w standardzie „pod klucz” dla kluczowych międzynarodowych sieci hoteli, pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Zagadnienie konkurencji w tym segmencie jest jednak elementem nieistotnym dla Grupy, gdyż od razu po zakończeniu realizacji produkt jest przekazywany zleceniodawcy.

Strategia

Misją Grupy jest zapewnienie najwyższej jakości oferowanych powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych przy zachowaniu konkurencyjnych cen nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy oraz zwiększanie wartości projektów, których proces realizacji został przeprowadzony w całości w celu ich sprzedaży i realizacji marży deweloperskiej.

Grupa koncentruje swoją działalność głównie na rynku polskim, ze względu na jego dużą stabilność gospodarczą i polityczną. Stabilna dynamika PKB Polski oraz stały wzrost popytu sprzyjają budowaniu przez Grupę wartości firmy, w oparciu o konsekwentną poprawę rentowności prowadzonej działalności. Grupa na bieżąco analizuje sytuację na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej, aby w odpowiednim czasie móc podjąć decyzje o rozpoczęciu realizacji projektów na posiadanych tam gruntach.

Grupa zamierza nie tylko budować i sprzedawać, ale również kupować gotowe nieruchomości. Grupa analizuje funkcjonujące projekty komercyjne i poszukuje aktywów, które posiadają potencjał podwyższenia ich wartości m.in. poprzez poprawę zestawu najemców, rozbudowę lub przebudowę, czy też zmianę strategii zarządzania i polityki marketingu. Grupa planuje kupować takie aktywa od funduszy, banków oraz innych deweloperów. Grupa planuje istotne przyspieszenie rotacji nieruchomości w posiadanym portfelu Grupy.

Grupa zamierza osiągnąć swoje cele poprzez realizację następujących elementów swojej strategii:

(i) *Koncentracja działalności na segmencie biurowym i mieszkaniowym*

Grupa zamierza koncentrować swoją działalność na realizacji nowoczesnych parków biurowych i samodzielnych budynków biurowych oraz projektów mieszkaniowych obserwując w tych segmentach duże możliwości rozwoju i stale rosnący popyt. Jednocześnie, w związku z wyraźnym nasyceniem rynku obiektami handlowymi, Grupa spodziewa się napotkać istotną barierę dla dalszego dynamicznego rozwoju tego segmentu. Grupa planuje dokończenie realizacji projektów handlowych na posiadanych gruntach oraz analizuje rynek w celu odpowiedniej reakcji w przypadku szczególnych okazji zakupowych.

(ii) Realizacja i sprzedaż kompletnych projektów deweloperskich

Grupa zamierza nadal rozwijać swoją działalność poprzez realizację i sprzedaż spełniających najwyższe standardy jakości, bezpieczeństwa i wymogów środowiskowych nieruchomości w każdym z segmentów rynku nieruchomości, na którym działa.

(iii) Dostosowanie procesu realizacji inwestycji do panującej sytuacji rynkowej

Grupa zamierza optymalizować proces realizacji swoich inwestycji poprzez uzależnienie realizacji projektów deweloperskich od satysfakcjonującego poziomu wynajmu lub sprzedaży oraz od zapewnienia finansowania. Grupa w każdym przypadku rozważy również etapową realizację planowanych inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań trendów popytu i cen na rynkach lokalnych.

(iv) Optymalizacja portfolio nieruchomości Grupy

Grupa zamierza w dalszym ciągu optymalizować portfel swoich nieruchomości poprzez sprzedaż projektów dojrzałych, realizację nowych projektów, rozbudowę obecnie istniejących oraz poszukiwanie okazji zakupowych zarówno gruntów jak i zrealizowanych nieruchomości.

W ramach powyższych założeń, Grupa koncentruje się przede wszystkim na: (i) posiadaniu optymalnego produktu, (ii) realizacji rentownych projektów, (iii) sprawnej realizacji inwestycji, (iv) prostej i czytelnej organizacji spółki oraz (v) pozyskaniu stabilnego finansowania.

W ocenie Spółki, dzięki strategii budowy optymalnego portfela nieruchomości oraz szerokiemu „bankowi ziemi”, Grupa jest dobrze przygotowana, żeby mierzyć się ze zmieniającą się sytuacją rynkową oraz z sukcesem wykorzystywać swoje przewagi konkurencyjne.

Inwestycje

Opis głównych inwestycji dokonanych od daty ostatnio opublikowanego sprawozdania finansowego

Od dnia 31 marca 2014 roku, tj. od daty skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy za I kwartał zakończony 31 marca 2014 roku, 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 niniejszym rozdziale w części „- Projekty nieruchomościowe” powyżej.

Istotne umowy

W ramach normalnej działalności Spółka oraz pozostałe spółki z Grupy zawierają wiele umów, w tym przede wszystkim: umowy najmu, umowy o wykonanie robót budowlanych, umowy deweloperskie, umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali, umowy o obsługę posiadanych nieruchomości (dostawa mediów, sprzątnięcie, ochrona, administrowanie, wywóz śmieci), 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 2012 roku do Daty Prospektu, a które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Grupę działalności. Poza umowami zawartymi w normalnym toku działalności, spółki z Grupy są również stronami umów finansowych mających 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 60 mln PLN.

Poza opisanymi poniżej umowami, spółki z Grupy nie są stronami żadnych istotnych umów, które nie zostały zawarte w ramach normalnego toku ich działalności, 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

(i) Umowy sprzedaży/zakupu nieruchomości lub praw użytkowania wieczystego

Umowa sprzedaży II etapu projektu biurowego we Wrocławiu zawarta w dniu 31 stycznia 2014 roku pomiędzy spółką Projekt Echo-104 sp. z o.o. a Skua sp. z o.o.

W dniu 31 stycznia 2014 roku pomiędzy podmiotem zależnym od Spółki, spółką Projekt Echo – 104 sp. z o.o. a spółką pod firmą: Skua sp. z o.o. zawarta została ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego stanowiącego II etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą. Łączna wartość podpisanej umowy sprzedaży projektu biurowego wynosi 22,7 mln EUR, co na dzień podpisania umowy stanowiło równowartość 96,2 mln PLN netto oraz należny podatek VAT.

Umowa sprzedaży I etapu projektu biurowego we Wrocławiu zawarta pomiędzy Aquarius Business House – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. a Horta sp. z o.o. w dniu 2 lipca 2013 roku

W dniu 2 lipca 2013 roku pomiędzy podmiotem zależnym od Spółki, spółką Aquarius Business House – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. a spółką Horta sp. z o.o. zawarta została ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i Borowskiej wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego stanowiącego I etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą. Łączna wartość podpisanej umowy sprzedaży projektu biurowego wyniosła 41,9 mln EUR, powiększona o obowiązujący podatek VAT, co na dzień podpisania umowy stanowiło równowartość 181,3 mln PLN netto.

Umowy sprzedaży centrów handlowych zawarte z BRE Leasing sp. z o.o. w dniu 24 kwietnia 2013 roku

(i) Umowa zawarta przez spółkę Galeria Tarnów – Projekt Echo 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 24 kwietnia 2013 roku pomiędzy spółką z Grupy, Galeria Tarnów-Projekt Echo 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., a BRE Leasing sp. z o.o. została podpisana ostateczna umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków posadowionych na gruncie wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Tarnowie, przy ul. Błonie 2. Wartość umowy wyniosła 22,8 mln EUR, co na dzień podpisania umowy stanowiło równowartość 94,3 mln PLN netto.

(ii) Umowa zawarta przez spółkę PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 24 kwietnia 2013 roku została zawarta pomiędzy spółką z Grupy, PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., a BRE Leasing sp. z o.o. ostateczna umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Sikorskiego 13/17. Wartość umowy wyniosła 20,0 mln EUR, co stanowiło na dzień zawarcia umowy równowartość 82,6 mln PLN netto.

(iii) Umowa zawarta przez spółkę PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

W dniu 24 kwietnia 2013 roku została zawarta pomiędzy spółką z Grupy, PPR - Projekt Echo - 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., a BRE Leasing sp. z o.o. ostateczna umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości wraz z ruchomościami, które stanowią Centrum Handlowe ECHO w Radomiu przy ul. Żółkiewskiego 4. Wartość umowy wyniosła 23,7 mln EUR, co stanowiło na dzień zawarcia umowy równowartość 98,3 mln PLN netto.

Umowa nabycia nieruchomości zawarta w dniu 15 października 2012 roku pomiędzy spółką Projekt 4 – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. a Agencją Rozwoju Przemysłu S.A.

W dniu 15 października 2012 roku spółka Projekt 4 – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarła z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. umowy nabycia nieruchomości w Warszawie o powierzchni 30.804 mkw. zlokalizowanych przy ul. Taśmowej 10/12. Wartość umowy nabycia nieruchomości wyniosła 60 mln PLN. Na nabytej nieruchomości Grupa planuje realizację zespołu sześciu budynków biurowych o powierzchni około 60.000 mkw.

Umowy najmu zawarte w dniu 15 marca 2012 roku ze spółką Real,- Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka sp.k.

Dnia 15 marca 2012 roku podmioty zależne od Spółki (tj. Galeria Sudecka - Projekt Echo – 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., PPR – Projekt Echo – 77 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

SKA, Galeria Tarnów – Projekt Echo – 43 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) zawarły ze spółką Real,- Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka sp.k. cztery umowy najmu powierzchni handlowych na okres 10 lat w centrach handlowych należących do poszczególnych spółek zależnych. Łączna wartość wynikająca z podpisanych przez ww. spółki czterech umów najmu dla okresu 10 lat wyniosła 38,2 mln EUR, co na dzień zawarcia umowy stanowiło równowartość około 158,0 mln PLN.

(ii) Umowy o wykonanie stanu surowego obiektu

Umowa o wykonanie stanu surowego obiektu zawarta w dniu 25 września 2013 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 70 sp. z o.o. a spółką Modzelewski & Rodek sp. z o.o.

W dniu 25 września 2013 roku podmiot zależny od Spółki, spółka Projekt Echo – 70 sp. z o.o. zawarła ze spółką Modzelewski & Rodek sp. z o.o. jako wykonawcą umowę o wykonanie stanu surowego obiektu: Budynek Biurowo-Uslugowo-Handlowy „Q22” w Warszawie, Al. Jana Pawła II, ul. Grzybowska wraz z garażem podziemnym, otoczeniem, infrastrukturą zewnętrzną, infrastrukturą drogową, uzbrojeniem podziemnym, parkingami oraz zagospodarowaniem terenu. Wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, jest ryczałtowe i wynosi: 98,5 mln PLN netto. Do wynagrodzenia dolicza się należny podatek od towarów i usług VAT. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy jest równoznaczny z datą podpisania umowy, a termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został określony w umowie na dzień 30 września 2015 roku.

Umowy zawarte poza normalnym tokiem działalności Grupy

Umowy finansowe

Umowa kredytowa zawarta w dniu 31 marca 2014 roku pomiędzy spółką A4 Business Park – „Iris Capital” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. a BNP Paribas Bankiem Polskim S.A.

W dniu 31 marca 2014 roku, spółka zależna od Spółki, A4 Business Park – „Iris Capital” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A., zawarła z BNP Paribas Bankiem Polskim S.A. umowę kredytową. Na warunkach określonych w przedmiotowej umowie, bank oddał do dyspozycji spółki: (i) środki pieniężne z kredytu budowlanego w kwocie 24,8 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy w ramach I i II etapu budowy kompleksu budynków biurowych pod nazwą „A4 Business Park Katowice” w Katowicach, (ii) środki pieniężne z kredytu VAT w kwocie 5,0 mln PLN z przeznaczeniem na zapłatę lub refinansowanie VAT należnego od spółki oraz (iii) środki pieniężne z kredytu inwestycyjnego z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia z tytułu zadłużenia wykorzystanych w kredycie budowlanym w kwocie 29,0 mln EUR. Środki pozyskane na podstawie kredytu powinny zostać wykorzystane w związku z realizacją przez spółkę budynków w ramach I i II etapu budowy kompleksu budynków biurowych pod nazwą „A4 Business Park Katowice” w Katowicach. Terminy ostatecznej spłaty środków pieniężnych z tytułu umowy zostały określone w następujący sposób: (i) w odniesieniu do kredytu budowlanego – dzień przypadający 14 i 24 miesiące od dnia zawarcia umowy, jednak nie później niż 6 miesięcy od wymaganej daty zakończenia budowy dla budynku 1 i 2, (ii) w odniesieniu do kredytu VAT – dzień przypadający 24 miesiące od dnia zawarcia umowy, jednak nie później niż 6 miesięcy od wymaganej daty zakończenia budowy dla budynku 2, (iii) w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego – dzień przypadający nie później niż 60 miesięcy od daty spłaty kredytu budowlanego kredytem inwestycyjnym.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 23 grudnia 2013 roku pomiędzy spółką Projekt Echo – 103 sp. z o.o. a bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniu 23 grudnia 2013 roku w związku z planowanym zawarciem umowy przeniesienia aktywów stanowiących Centrum Handlowe „Outlet Park” w Szczecinie ze spółki Projekt 5 – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. na spółkę Projekt Echo – 103 sp. z o.o., spółka Projekt Echo – 103 sp. z o.o., zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu. Na warunkach określonych umową, bank udzielił spółce kredytu w kwocie 21,5 mln EUR. Środki pozyskane na podstawie umowy kredytowej spółka powinna przeznaczyć na finansowanie nabycia Centrum Handlowego typu outlet „Outlet Park” w Szczecinie przy ul. Struga 42. Termin spłaty kredytu został określony nie później niż na dzień 31 grudnia 2028 roku.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 17 grudnia 2013 roku pomiędzy spółką Galaxy – Projekt Echo - 106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością –S.K.A. a bankami Hypothekbank Frankfurt AG oraz Bankiem Zachodnim WBK S.A.

W dniu 17 grudnia 2013 roku spółka Galaxy – Projekt Echo-106 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. zawarła z bankami Hypothekbank Frankfurt AG oraz Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 81,8 mln EUR. Środki pozyskane na podstawie umowy spółka wykorzystwała na

finansowanie nabycia Centrum Handlowo-Rozrywkowego Galaxy w Szczecinie przy Al. Wyzwolenia 18 i ul. Malczewskiego. Termin spłaty kredytu to 30 września 2019 roku.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 5 grudnia 2013 roku pomiędzy spółką Farrina Investments Sp. z o.o. a bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG

W dniu 5 grudnia 2013 roku spółka Farrina Investments sp. z o.o. zawarła z bankiem Westdeutsche ImmobilienBank AG umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 37,0 mln EUR. Środki pozyskane na podstawie umowy spółka wykorzystwała na finansowanie nabycia kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu przy ul. Arcybiskupa Antoniego Baraniaka. Termin spłaty kredytu to 19 sierpnia 2014 roku.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 11 października 2013 roku pomiędzy spółką Projekt Echo Galeria Kielce – Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością –S.K.A. (poprzednio: Projekt 9 - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.) a bankiem Hypothekenbank Frankfurt AG

W dniu 11 października 2013 roku spółka Echo Galeria Kielce – Magellan West Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością –S.K.A. (poprzednio: Projekt 9 - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.) zawarła z bankiem Hypothekenbank Frankfurt AG umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 65,9 mln EUR. Środki pozyskane na podstawie umowy spółka wykorzystwała na finansowanie nabycia Centrum Handlowo-Rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach przy ul. Świętokrzyskiej 20. Termin spłaty kredytu to 21 grudnia 2016 roku.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 28 sierpnia 2013 roku pomiędzy spółką Park Rozwoju – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A. a Bankiem Zachodnim WBK S.A.

W dniu 28 sierpnia 2013 roku spółka Park Rozwoju – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A. zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 22,4 mln EUR oraz pozyskała środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 5,0 mln PLN. Środki pozyskane na podstawie umowy Spółka powinna wykorzystać na budowę pierwszej fazy budynku biurowego wchodzącego w skład kompleksu biurowego pod nazwą „Park Rozwoju” zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej 10. Termin spłaty kredytu jest uzależniony od transz wypłacanego kredytu określonych w umowie, z których ostatni został określony nie później niż na dzień 28 lutego 2023 roku.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 17 lipca 2013 roku pomiędzy spółką Projekt 8 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A. a Hypothekenbank Frankfurt AG

W dniu 17 lipca 2013 roku spółka Projekt 8 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A. zawarła z bankiem Hypothekenbank Frankfurt AG kredyt inwestycyjny w wysokości 105,6 mln EUR, co na dzień zawarcia umowy stanowiło równowartość 450,2 mln PLN. Środki pozyskane na podstawie umowy spółka wykorzystwała na finansowanie nabycia Centrum Handlowo-Rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu. Termin spłaty kredytu został oznaczony w umowie na dzień 30 września 2018 roku.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 27 lipca 2012 roku pomiędzy spółką Projekt Echo-39 sp. z o.o. (obecnie Echo – Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) a bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 27 lipca 2012 roku spółka Projekt Echo-39 sp. z o.o. (obecnie Echo – Galeria Amber Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu budowlanego i inwestycyjnego w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 47,0 mln EUR oraz kredytu VAT w kwocie nie przekraczającej 7,0 mln PLN. Środki pozyskane na podstawie umowy spółka powinna wykorzystać na budowę Galerii Amber w Kaliszu u zbiegu ul. Górnośląskiej i Trasy Bursztynowej.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 29 grudnia 2011 roku pomiędzy spółką Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 sp. z o.o. S.K.A. a Nordea Bank Polska S.A.

W dniu 29 grudnia 2011 roku spółka Galeria Olimpia – Projekt Echo – 98 sp. z o.o. S.K.A. zawarła z Nordea Bank Polska S.A. umowę kredytu. Na warunkach określonych w umowie, bank oddał do dyspozycji spółki środki pieniężne stanowiące kredyt budowlany i inwestycyjny w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 15,4 mln EUR oraz środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 6,6 mln PLN. Środki pozyskane na podstawie umowy spółka powinna wykorzystać na budowę centrum handlowego Olimpia w Belchatowie przy ul. Kolejowej i ul. Armii Krajowej. Termin spłaty kredytu jest uzależniony od transz wypłacanego kredytu, określonych w umowie, z których ostatni został określony nie później niż na dzień 30 czerwca 2018 roku.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 15 grudnia 2011 roku pomiędzy spółką Veneda – Projekt Echo – 97 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. a Raiffeisen Bank Polska S.A.

W dniu 15 grudnia 2011 roku spółka z Grupy, Veneda – Projekt Echo – 97 sp. z o.o. S.K.A., zawarła z Raiffeisen Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową. Na warunkach określonych w umowie, bank oddał do dyspozycji spółki środki pieniężne stanowiące kredyt konstrukcyjny i inwestycyjny w maksymalnej kwocie nie przekraczającej 14,4 mln EUR oraz środki pieniężne stanowiące kredyt VAT w kwocie nie przekraczającej 5,0 mln PLN. Środki pozyskane na podstawie umowy spółka powinna wykorzystać na budowę centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży przy ul. Sikorskiego i ul. Zawadzkiej. Termin spłaty kredytu jest uzależniony od transz wypłacanego kredytu, określonych w umowie, z których ostatni został określony nie później niż na dzień 30 września 2019 roku.

Umowy kredytowe zawarte w dniu 20 kwietnia 2011 roku oraz 19 grudnia 2013 roku pomiędzy spółką Galeria Sudecka – Projekt Echo – 43 sp. z o.o. S.K.A. a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.

W dniu 20 kwietnia 2011 roku spółka zależna Spółki, Galeria Sudecka – Projekt Echo – 43 sp. z o.o. S.K.A., zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytową. Na mocy postanowień umowy, bank oddał do dyspozycji spółki kredyt w kwocie nieprzekraczającej najniższej z poniższych kwot: 18,0 mln EUR lub 70% wartości rynkowej nieruchomości, przy czym, na dzień zawarcia umowy, kwota 18,0 mln EUR stanowiła równoważność 71,3 mln PLN. Środki pozyskane na podstawie umowy spółka powinna wykorzystać wyłącznie w celu refinansowania poniesionych przez nią nakładów na realizację projektu Centrum Handlowego Echo w Jeleniej Górze, poprzez spłatę pożyczek współników lub udzielenie pożyczek dla spółek z Grupy, z przeznaczeniem na prowadzone projekty. Termin spłaty kredytu został określony nie później niż na dzień 31 grudnia 2015 roku.

W dniu 19 grudnia 2013 roku spółka zależna Spółki, Galeria Sudecka – Projekt Echo – 43 sp. z o.o. S.K.A., zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu. Na mocy postanowień umowy, bank oddał do dyspozycji spółki środki pieniężne w transzy refinansowej wynoszące 14,1 mln EUR z przeznaczeniem na refinansowanie należności głównej z tytułu kredytu udzielonego spółce w dniu 20 kwietnia 2011 roku, środki pieniężne w transzy budowlanej w maksymalnej kwocie 21,5 mln EUR, środki pieniężne w transzy VAT w maksymalnej kwocie 7,0 mln PLN oraz środki pieniężne w transzy inwestycyjnej z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia z tytułu zadłużenia wykorzystanych w transzach refinansowej i budowlanej do maksymalnej kwoty 35,6 mln EUR. Środki pozyskane na podstawie przedmiotowej umowy zostaną wykorzystane w związku z realizacją projektu centrum handlowego w Jeleniej Górze zwanego po rozbudowie „Galeria Sudecka”. Termin spłaty środków pieniężnych z tytułu umowy został określony na: (i) datę konwersji transzy refinansowej i budowlanej na transzę inwestycyjną (w odniesieniu do środków z tych transz), (ii) dzień 30 czerwca 2022 roku (w odniesieniu do transzy inwestycyjnej) oraz (iii) wcześniejszą z dat: 30 czerwca 2015 roku albo 6 miesięcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku albo 18 miesięcy od daty wypłaty środków z transzy VAT (w odniesieniu do transzy VAT).

Umowa kredytowa zawarta w dniu 14 czerwca 2007 roku pomiędzy spółką Astra Park – Projekt Echo – 69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (poprzednio: Ustra sp. z o.o.) a bankiem Hypothekenbank Frankfurt AG (poprzednio: EUROHYPO A.G.)

W dniu 14 czerwca 2007 roku spółka Astra Park – Projekt Echo-69 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (poprzednio: Ustra sp. z o.o.) zawarła z bankiem Hypothekenbank Frankfurt AG (poprzednio: EUROHYPO A.G.) umowę kredytu budowlanego i inwestycyjnego do maksymalnej kwoty nieprzekraczającej 24,0 mln EUR. Środki pozyskane na podstawie umowy spółka wykorzystwała na budowę kompleksu biurowego Astra Park w Kielcach, przy Al. Solidarności 36. Termin spłaty kredytu to 31 grudnia 2020 roku.

Umowa kredytowa w formie limitu kredytowego wielocelowego zawarta dnia 21 sierpnia 2006 roku pomiędzy Echo Investment Spółką Akcyjną a Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna

Dnia 21 sierpnia 2006 roku Spółka zawarła z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę kredytu w formie limitu wielocelowego na kwotę 80 mln PLN. Aneks nr 7 z dnia 17 sierpnia 2012 roku, limit kredytowy został podwyższony do kwoty 100 mln PLN oraz został przedłużony okres obowiązywania kredytu na kolejne trzy lata tj. do dnia 19 sierpnia 2015 roku. Środki pozyskane na podstawie umowy, Spółka powinna wykorzystać na finansowanie bieżącej działalności.

Umowa kredytowa zawarta w dniu 21 grudnia 2004 roku pomiędzy spółką WAN 11 sp. z o.o. a Bankiem Eurohypo AG

W dniu 21 grudnia 2004 roku spółka WAN 11 sp. z o.o. zawarła z Bankiem Eurohypo AG umowę kredytową do maksymalnej kwoty 32,1 mln EUR. Kredyt powinien zostać przeznaczony na sfinansowanie oraz refinansowanie projektu realizowanego przez spółkę oraz finansowanie bieżącej działalności. Okres kredytowania obowiązuje najpóźniej do dnia 29 stycznia 2016 roku.

Poza opisanymi powyżej umowami finansowymi, Spółka zawarła również z BRE Bankiem S.A. (obecnie mBank S.A.) umowy dotyczące ustanowienia programu emisji obligacji. Patrz „- *Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy*” poniżej.

Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy

W dniu 15 kwietnia 2004 roku 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 emitowane 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 pod Programem Obligacji wynosi 1 mld PLN (z czego 289,5 mln PLN zapada 30 czerwca 2014 r.), zgodnie z tabelą poniżej.

Tabela nr 12

Charakter instrumentu	Notowanie na Catalist	Wartość emisji (tys. PLN)	Data emisji	Data wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje*	Nie	289.500	28 czerwca 2007 r.	30 czerwca 2014 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje	Tak	115.000	18 maja 2012 r.	18 maja 2015 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje	Nie	145.000	11 lutego 2011 r.	11 lutego 2016 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje	Tak	200.000	31 stycznia 2013 r.	28 kwietnia 2017 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje	Tak	80.000	19 czerwca 2013 r.	19 czerwca 2018 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje	Tak	100.000	19 lutego 2014 r.	19 lutego 2019 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje**	Tak	70.500	15 maja 2014	15 maja 2019 r.	WIBOR 6M + marża
Razem	-	1.000.000	-	-	-

* Dnia 15 maja 2014 roku Zarząd Spółki Echo Investment S.A. podjął decyzję o wykupieniu i umorzeniu 105 sztuk obligacji na łączną wartość nominalną 10,5 mln PLN z emisji, której termin wykupu przypada na 30 czerwca 2014 roku..

** Obligacje są w trakcie rejestracji w KDPW i zostały objęte wnioskiem o notowanie na rynku Catalist.

Źródło: Spółka

Niezależnie od obligacji wyemitowanych w ramach Programu Obligacji, spółki z Grupy wyemitowały obligacje wewnątrz korporacyjne, których wartość nominalna na Datę Prospektu wynosi 1.079 mln PLN. Obligacje wewnątrz korporacyjne mają neutralny wpływ na sytuację ekonomiczną Grupy i są związane z procesem zarządzania środkami pieniężnymi w ramach Grupy.

Ubezpieczenia

Grupa współpracuje z największymi towarzystwami ubezpieczeniowymi działającymi na rynku polskim, w tym z: (i) Generali T.U. S.A., (ii) Compensa T.U. S.A. Vienna Insurance Group, (iii) Ergo Hestia S.A., (iv) PZU S.A., (v) TUiR Allianz Polska S.A., (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, a nawet szerszy niż zakres ubezpieczeń zwyczajowo przyjęty przez spółki prowadzące w Polsce działalność o profilu działalności Grupy. Większość spółek z Grupy będących właścicielami biurów i centrów handlowych oraz centrów handlowo-rozrywkowych, zgodnie z wymogami zawartych przez nie umów kredytowych, posiada ubezpieczenie od ryzyka przerwania działalności

gospodarczej, w szczególności od utraty wpływów z najmu należnych za okres 12-24 miesięcy (w zależności od spółki).

Każda ze spółek z Grupy, w której rozpoczyna się proces realizacji inwestycji, 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 inwestycji (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 inwestycji. Grupa wymaga również przedstawienia przez wykonawców, z którymi podpisuje umowy, polisy OC na pokrycie ewentualnych roszczeń poszkodowanych.

Spółki z grupy terminowo płacą należne składki ubezpieczeniowe.

Pracownicy

Na dzień 31 marca 2014 roku Grupa zatrudniała łącznie 369 pracowników.

Poniższa tabela stanowi zestawienie danych dotyczących zatrudnienia w Grupie na dzień 31 grudnia 2012 roku, 31 grudnia 2013 roku oraz 31 marca 2014 roku.

Tabela nr 13

	Stan na dzień 31 marca	Stan na dzień 31 grudnia	
	2014	2013	2012
Liczba pracowników	369	352	343

Źródło: Spółka.

Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe

W ramach zwykłej działalności Grupy, spółki z Grupy są uczestnikami postępowań sądowych, które, zdaniem Spółki, mają charakter typowy i powtarzalny i, 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 najmu i sprzedaży. Są to w szczególności postępowania o zapłatę czynszów najmu, o zapłatę odszkodowania z tytułu umów sprzedaży na rzecz kontrahentów spółek z Grupy, o eksmisję najemców spółek z Grupy, a także o zapłatę wynagrodzenia dla podwykonawców.

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 inwestycji budowlanych.

Przez okres ostatnich 12 miesięcy, spółki z Grupy nie były stroną ani uczestnikiem żadnego istotnego postępowania administracyjnego, sądowego ani arbitrażowego, które mogą lub mogły wywrzeć istotny wpływ na sytuację finansową lub działalność Grupy, a także na zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Własność intelektualna

Grupa posiada prawa ochronne do znaku towarowego ECHO Investment, pochodnych znaków towarowych (np. echo INVESTMENT, ECHO investment facility management oraz ECHO investment property management) oraz innych znaków towarowych wykorzystywanych na potrzeby prowadzonej przez nią działalności (np. ECHO GALERIA, ARENA, Centrum Galaxy oraz PASAŻ GRUNWALDZKI). Znaki te są rejestrowane w UPRP, 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 Spółki, Spółka ani jej Istotne Spółki Zależne nie są w jakimkolwiek istotnym stopniu uzależnione od znaków towarowych, patentów, umów przemysłowych ani nowych procesów technologicznych.

Systemy informatyczne

Grupa korzysta z systemów informatycznych wspomagających funkcjonowanie kluczowych obszarów jej działalności. Prawa do wykorzystywanych przez Grupę systemów informatycznych przysługują Grupie na podstawie udzielonych spółkom z Grupy licencji na korzystanie z oprogramowania.

Najważniejsze licencje, które zostały udzielone Spółce na oprogramowanie wspierające jej działalność obejmują następujące programy: (i) Primavera (zarządzanie budżetami i harmonogramami projektów deweloperskich), (ii) Archibus (zarządzanie obiektami na wynajem oraz procesami wynajmu i rozliczeń powierzchni najmu), (iii) Microsoft CRM (zarządzanie procesami sprzedaży mieszkań), (iv) IFS (zarządzanie procesami finansowymi, rachunkowość podatkowa i finansowa), (v) Microsoft SharePoint (zarządzanie pracą grupową, dokumentami i automatyzacja przepływu procesów biznesowych), (vi) Microsoft SQL (raportowanie zarządce i business intelligence), (vii) Microsoft Office (wyposażenie indywidualnych stanowisk pracy) oraz (viii) inne systemy wspierające zaplecze biurowe (w tym np. kadrowo-płacowe, bankowość elektroniczna oraz ewidencje sprzętu i wyposażenia).

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 zagospodarowanie przestrzenne dla swoich projektów, Grupa dokonuje przeglądów środowiskowych, które zwyczajowo mają miejsce przy takich projektach. Wobec spółek z Grupy nie są prowadzone żadne postępowania administracyjne ani sądowe w sprawie naruszeń norm czy przepisów ochrony środowiska. Zdaniem Spółki, spółki Grupy spełniają wymogi dotyczące korzystania ze środowiska w procesie inwestycyjnym i nie są jej znane żadne istotne naruszenia z zakresu ochrony środowiska.

Spółka zarządzająca obiektami należącymi do Grupy, Echo Investment Property Management, posiada certyfikat potwierdzający zgodność stosowanego systemu zarządzania środowiskowego z wymaganiami normy ISO 14001:2004. Ponadto Spółka posiada certyfikaty (dla budynku i zarządcy) BREEAM IN USE, które uzyskała jako zarządca dla budynku biurowego Oxygen w Szczecinie i Centrum Galaxy w Szczecinie. Jest to system, który ocenia i pomaga w efektywnym zarządzaniu budynkami, zwracając jednocześnie uwagę na proekologiczne i przyjazne użytkownikom aspekty, w tym: zarządzanie odpadami, ekologia, oświetlenie w obiekcie, zużycie wody i innych mediów oraz wpływ na środowisko.

INFORMACJE FINANSOWE

Historyczne informacje finansowe

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie:

- (i) Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe,
- (ii) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, oraz
- (iii) Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe.

Informacje finansowe, o których mowa powyżej są dostępne 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.

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) *Wzrost wolumenu sprzedaży detalicznej*

Obecna sytuacja rynkowa wskazuje na ustabilizowanie się sytuacji na rynku handlu detalicznego. Można zaobserwować symptomy wzrostu wydatków gospodarstw domowych na konsumpcję (wzrost wskaźnika dynamiki sprzedaży), co może przełożyć się na wzrost obrotów najemców. W związku z powyższym można wnioskować, że nie będzie presji na obniżanie stawek najmu. Natomiast umowy podpisywane przed globalnym kryzysem finansowym nie będą przedłużane na ówczesnych stawkach, co może spowodować częściowy spadek przychodów, przy czym, udział tych umów w ogólnej liczbie umów, których stronami są spółki z Grupy jest relatywnie niewielki, a ewentualny spadek przychodów będzie rozłożony w długim okresie. Ponadto umowy najmu zawierane przez spółki z Grupy są waloryzowane wskaźnikiem inflacji dla euro, co powoduje, że zmiana wartości pieniądza w czasie nie powinna wpływać na wielkość przychodów Grupy.

(ii) *Wzrost wolumenu i cen na rynku mieszkaniowym*

Grupa obserwuje wzrostowe trendy sprzedaży i zainteresowanie mieszkaniami. W 2013 roku sprzedaż mieszkań utrzymywała się na wysokim poziomie. Grupa oczekuje, że trend ten będzie kontynuowany również w 2014 roku.

(iii) *Poprawa sytuacji na rynku pracy, w tym dalsze zmiany strukturalne, rosnący udział sektora usług, w szczególności sektora BPO (Business Process Outsourcing)*

Wraz z wyraźnym ożywieniem polskiej gospodarki, sytuacja na rynku pracy poprawia się, przekładając się na stopniowo zwiększające się zatrudnienie. 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, zarówno ze względu na rozpoczęcie działalności przez nowe spółki, jak również przez rozwój największych graczy na tym rynku. 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.

W najbliższym czasie, 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 zarówno w dużych, jak i mniejszych miastach.

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 inwestycjach biurowych.

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

Obniżenie stóp procentowych w pierwszym półroczu 2013 roku oraz utrzymywanie ich na niezmiennym poziomie w kolejnych kwartałach sprzyja ożywieniu krajowej gospodarki oraz stabilizacji na rynkach finansowych. W czasach światowego kryzysu ekonomicznego Polska umocniła swoją pozycję w Europie. Globalny kryzys gospodarczy w relatywnie małym stopniu zaszkodził Polsce, która jako jedyny kraj w Europie nie doświadczyła recesji, a ponadto rozwijała się w najszybszym na kontynencie tempie. Inwestorzy zagraniczni 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 coraz częściej zadłużają się w celu zakupu własnego mieszkania. W ostatnim okresie akcja kredytowa dla sektora prywatnego niezmiernie przyspieszyła, stopniowo wzrasta dynamika kredytów konsumpcyjnych. Większa dostępność kredytów hipotecznych przekłada się na wyższą sprzedaż lokali mieszkalnych oferowanych przez spółki z Grupy.

(v) *Nasylenie rynku centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych*

W ostatnich latach w Polsce wybudowano wiele centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, w związku z czym coraz trudniej jest znaleźć atrakcyjną lokalizację dla nowego obiektu handlowego. Na skutek powyższego, Grupa znacznie zmniejszyła liczbę nowo budowanych centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych, zwiększając natomiast liczbę nowych projektów realizowanych w segmencie biurowym i mieszkaniowym.

(vi) *Rosnąca sprzedaż internetowa*

W dalszym ciągu można zaobserwować wzrost sprzedaży internetowej. Centra handlowe i centra handlowo-rozrywkowe dostosowują się do nowej rzeczywistości, coraz częściej współpracując z podmiotami z branży usługowej i rozrywkowej oraz koncentrując się na branżach, w których handel internetowy napotyka na silne bariery 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

Poniżej opisano istotne dla działalności Grupy zdarzenia mające miejsce w okresie pomiędzy dniem 31 grudnia 2013 roku a Datą Prospektu, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy. Poza opisanymi zdarzeniami, we wskazanym okresie nie miały miejsca inne znaczące zdarzenia. Ponadto, w okresie od dnia 31 grudnia 2013 roku do Daty Prospektu nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Grupy.

(i) *Ostateczna umowa sprzedaży II etapu projektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu*

W dniu 31 stycznia 2014 roku pomiędzy podmiotem zależnym od Spółki, spółką Projekt Echo – 104 sp. z o.o. a spółką Skua sp. z o.o. zawarta została ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Swobodnej i ul. Borowskiej wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku biurowego stanowiącego II etap w realizowanym projekcie biurowym Aquarius Business House wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą. Łączna wartość zawartej umowy wyniosła 22,7 mln EUR, co na dzień podpisania umowy stanowiło równowartość 96,2 mln PLN netto (plus VAT). Echo Investment Property Management będzie zarządzać biurowcem do grudnia 2017 roku. Na Datę Prospektu powierzchnia biurowa projektu jest wynajęta w 100%.

(ii) *Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla I etapu kompleksu biurowego - Park Rozwoju*

W dniu 18 lutego 2014 roku Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie I etapu kompleksu biurowego Park Rozwoju, realizowanego w Warszawie przy ul. Konstruktorskiej. Projekt jest realizowany w dwóch etapach. Realizacja pierwszego budynku, który właśnie uzyskał pozwolenie na użytkowanie rozpoczęła się jesienią 2012 roku. Zakończenie II etapu inwestycji zaplanowano na I półrocze 2015 roku. Park Rozwoju będzie się składał z dwóch budynków i zlokalizowanej w łączniku restauracji. Łączna powierzchnia kompleksu to około 33.000 mkw. (w tym powierzchnia GLA I etapu to około 17.400 mkw.). Budynki dysponować będą dwupoziomowym parkingiem podziemnym i parkingiem naziemnym oferującymi łącznie około 740 miejsc postojowych.

(iii) *Emisja obligacji na 100 mln PLN w ramach Programu Emisji Obligacji z mBankiem S.A. na 1 mld PLN*

Spółka wyemitowała w dniu 19 lutego 2014 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosiła 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dniu 19 lutego 2019 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Spółki. Środki z emisji zostaną przeznaczone na rolowanie obligacji, których termin wykupu przypada na czerwiec 2014 roku. Patrz również „Działalność Grupy – Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy”.

(iv) *Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla I etapu obiektu biurowego - A4 Business Park*

Dnia 24 lutego 2014 roku Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie I etapu inwestycji A4 Business Park, realizowanej w Katowicach przy ul. Francuskiej. Pierwszy etap inwestycji to 7-kondygnacyjny biurowiec o powierzchni około 9.000 mkw. Całą powierzchnię pierwszego etapu inwestycji wynajął koncern informatyczny IBM. Cały park biurowy A4 Business Park będzie składał się z trzech budynków biurowych i kubaturowego parkingu wielopoziomowego. Na Datę Prospektu trwa realizacja II fazy inwestycji.

(v) *Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla Galerii Amber*

W dniu 4 marca 2014 roku Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla Centrum Handlowo-Rozrywkowego Galeria Amber. Galeria Amber została otwarta w dniu 20 marca 2014 roku. W obiekcie znalazł się hipermarket oraz około 140 sklepów i punktów usługowych wraz z kawiarniami i restauracjami. Do grona najemców Galerii Amber należą m.in.: hipermarket E.Leclerc, H&M, C&A, New Yorker, Reserved, Intersport, RTV Euro AGD, Home&You, Smyk, Empik, Deichmann, CCC, Mohito, Sinsay, Cropp Town, House, Orsay, Monnari, Kazar, Ryłko, Wojas, Ecco, Matras, Vistula, Lavard, Pierre Cardin, Ochnik, Yes, Vision Express, SunLoox, a w branży gastronomicznej m.in. KFC, McDonald's i North Fish. Działalność rozpoczęło też kino Helios oraz klub fitness Fabryka Formy. Powierzchnia wynajmowalna Galerii Amber to około 33.600 mkw.

(vi) *Umowa kredytowa zawarta w dniu 31 marca 2014 roku pomiędzy spółką A4 Business Park – „Iris Capital” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A. a BNP Paribas Bankiem Polskim S.A.*

W dniu 31 marca 2014 roku, spółka zależna od Spółki, A4 Business Park – „Iris Capital” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A., zawarła z BNP Paribas Bankiem Polskim S.A. umowę kredytową. Na warunkach określonych w przedmiotowej umowie, bank oddał do dyspozycji spółki: (i) środki pieniężne z kredytu budowlanego w kwocie 24,8 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy w ramach I i II etapu budowy kompleksu budynków biurowych pod nazwą „A4 Business Park Katowice” w Katowicach, (ii) środki pieniężne z kredytu VAT w kwocie 5,0 mln PLN z przeznaczeniem na zapłatę lub refinansowanie VAT należnego od spółki oraz (iii) środki pieniężne z kredytu inwestycyjnego z przeznaczeniem na refinansowanie zadłużenia z tytułu zadłużenia wykorzystanych w kredycie budowlanym w kwocie 29,0 mln EUR. Środki pozyskane na podstawie kredytu powinny zostać wykorzystane w związku z realizacją przez spółkę budynków w ramach I i II etapu budowy kompleksu budynków biurowych pod nazwą „A4 Business Park Katowice” w Katowicach. Terminy ostatecznej spłaty środków pieniężnych z tytułu umowy zostały określone w następujący sposób: (i) w odniesieniu do kredytu budowlanego – dzień przypadający 14 i 24 miesiące od dnia zawarcia umowy, jednak nie później niż 6 miesięcy od wymaganej daty zakończenia budowy dla budynku 1 i 2, (ii) w odniesieniu do kredytu VAT – dzień przypadający 24 miesiące od dnia zawarcia umowy, jednak nie później niż 6 miesięcy od wymaganej daty zakończenia budowy

dla budynku 2, (iii) w odniesieniu do kredytu inwestycyjnego – dzień przypadający nie później niż 60 miesięcy od daty spłaty kredytu budowlanego kredytem inwestycyjnym.

- (vii) ***Emisja obligacji na 70,5 mln PLN w ramach Programu Emisji Obligacji z mBankiem S.A. na 1 mld PLN i umorzenie 105 sztuk obligacji na łączną wartość nominalną 10,5 mln PLN z emisji, której termin wykupu przypada na 30 czerwca 2014 roku.***

Spółka wyemitowała w dniu 15 maja 2014 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 70,5 mln PLN. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynosiła 10 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane na okres kończący się w dniu 15 maja 2019 roku. Oprocentowanie obligacji ustalone zostało w oparciu o zmienną stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Odsetki wypłacone będą w okresach półrocznych. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Z obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Spółki. Środki z emisji zostaną przeznaczone na rolowanie obligacji, których termin wykupu przypada na czerwiec 2014 roku. Patrz również „Działalność Grupy – Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy”.

W dniu 15 maja 2014 roku Zarząd Spółki Echo Investment S.A. podjął decyzje o wykupie i umorzeniu 105 sztuk obligacji na łączną wartość nominalną 10,5 mln PLN wyemitowanych w dniu 28 czerwca 2007 roku, z terminem wykupu w dniu 30 czerwca 2014 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.

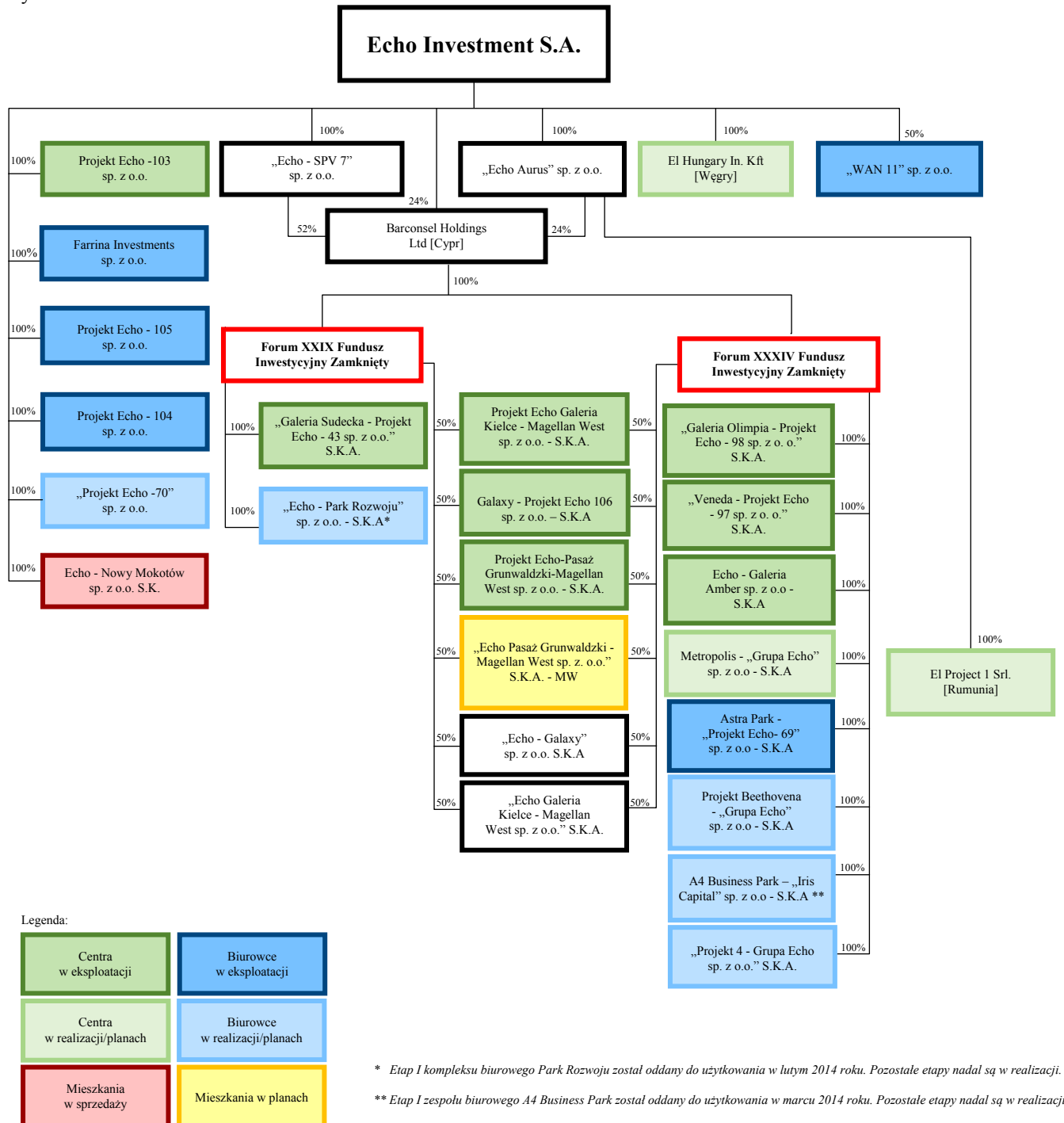
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa

Na Datę Prospektu w skład Grupy wchodzi Spółka oraz 113 spółek bezpośrednio i pośrednio zależnych od Spółki. Ponadto Spółka posiada jedną spółkę współzależną oraz jedną spółkę stowarzyszoną. Spółka jest jednostką dominującą Grupy, która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

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

Rysunek nr 2



Źródło: Spółka.

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 roku, 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 roku. Od tego też roku, działalność Spółki koncentruje się na prowadzeniu działalności deweloperskiej. Początkowo Spółka była zarejestrowana w Rejestrze Handlowym pod numerem RHB 2054, a w dniu 10 kwietnia 2001 roku Spółka 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.

Począwszy od dnia 5 marca 1996 roku wszystkie akcje Spółki są wprowadzone do 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 przede wszystkim kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, 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.

Znaczeni 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 według stanu na Datę Prospektu.

Tabela nr 14

Lp.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział (%)	Liczba głosów	Udział (%)
1.	MICHAŁ SOŁOWOW pośrednio przez podmioty zależne, w tym:	189.361.930	45,88	189.361.930	45,88
	<i>Barcocapital Investment Limited</i>	171.477.880	41,55	171.477.880	41,55
	<i>Calgeron Investment Limited</i>	17.884.050	4,33	17.884.050	4,33
2.	AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	41.269.050	10,00	41.269.050	10,00
3.	ING OFE	38.513.969	9,33	38.513.969	9,33
4.	PZU ŻŁOTA JESIEŃ OFE	22.011.702	5,33	22.011.702	5,33
5.	Pozostali	121.533.931	29,46	121.533.931	29,46
	Razem	412.690.582	100,00	412.690.582	100,00

Źródło: Spółka (na podstawie zawiadomień akcjonariuszy przekazywanych Spółce na podstawie Ustawy o Ofercie Publicznej).

Na Datę Prospektu akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu są: (i) Michał Solowow, (ii) Aviva OFE Aviva BZ WBK, (iii) ING OFE oraz (iv) PZU Żłota Jesień OFE.

Kontrola nad Spółką

Akcje Spółki notowane są na rynku podstawowym GPW i żaden akcjonariusz nie posiada więcej niż 50% w ogólnej liczbie głosów Spółki. Głównym akcjonariuszem Spółki jest Michał Solowow, który na Datę Prospektu posiada pośrednio łącznie 189.361.930 akcji Spółki, czyli 45,88% akcji w kapitale zakładowym Spółki.

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

Istotne Spółki Zależne

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.

Projekt Echo – 103 sp. z o.o.

Spółka posiada 999 udziałów o łącznej wartości 49.950,00 zł, co daje jej 99,9% udziałów w kapitale zakładowym Projekt Echo – 103 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	Projekt Echo – 103 sp. z o.o.
KRS:	440687
Siedziba:	ul. Struga 42, 70-784 Szczecin
Kapitał zakładowy:	50.000,00 zł.
Podstawowy przedmiot działalności:	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Farrina Investments sp. z o.o.

Spółka posiada 999 udziałów o łącznej wartości 49.950,00 zł, co daje jej 99,9% udziałów w kapitale zakładowym Farrina Investments sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna:	Farrina Investments sp. z o.o.
KRS:	429965
Siedziba:	Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy:	50.000,00 zł.
Podstawowy przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i budową dróg i autostrad, dróg szynowych i kolei

podziemnej, mostów i tuneli, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Projekt Echo – 105 sp. z o.o.

Spółka posiada 999 udziałów o łącznej wartości 49.950,00 zł, co daje jej 99,9% udziałów w kapitale zakładowym Projekt Echo – 105 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo – 105 sp. z o.o.
KRS: 449045
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł.
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt Echo - 104 sp. z o.o.

Spółka posiada 999 udziałów o łącznej wartości 49.950,00 zł, co daje jej 99,9% udziałów w kapitale zakładowym Projekt Echo - 104 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo - 104 sp. z o.o.
KRS: 446924
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Projekt Echo - 70 sp. z o.o.

Spółka posiada 999 udziałów o łącznej wartości 49.950,00 zł, co daje jej 99,9% udziałów w kapitale zakładowym Projekt Echo - 70 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo - 70 sp. z o.o.
KRS: 271630
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Przygotowanie terenu pod budowę, wznoszenie kompletnych budynków i budowli lub ich części, inżynieria lądowa i wodna, wykonywanie instalacji budowlanych, wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych, obsługa nieruchomości.

Echo - Nowy Mokotów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.

Nazwa i forma prawna: Echo - Nowy Mokotów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.
KRS: 391167
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków, i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Echo - SPV 7 sp. z o.o.

Spółka posiada 378.591 udziałów o łącznej wartości 189.295.500,00 zł, co daje jej 99,9% udziałów w kapitale zakładowym Echo - SPV 7 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Echo - SPV 7 sp. z o.o.
KRS: 70412
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 189.297.500,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A

Nazwa i forma prawna: Galeria Sudecka - Projekt Echo - 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A
KRS: 380072
Siedziba: Al. Jana Pawła II 51, 58-506 Jelenia Góra
Kapitał zakładowy: 74.199.950,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Echo – Park Rozwoju spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Echo – Park Rozwoju spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS: 397368
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 1.050.000,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Echo - Aurus sp. z o.o.

Spółka posiada 399.115 udziałów o łącznej wartości 199.557.500,00 zł, co daje jej udział 99,9% w kapitale zakładowym Echo - Aurus sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Echo - Aurus sp. z o.o.

KRS: 189787
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 199.572.500,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.
KRS: 440066
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Galaxy - Projekt Echo - 106 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Galaxy - Projekt Echo – 106 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.
KRS: 440159
Siedziba: ul. Wyzwolenia 18, 70-554 Szczecin
Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Projekt Echo – Pasaż Grunwaldzki - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo – Pasaż Grunwaldzki-Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.
KRS: 440165
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Echo Pasaż Grunwaldzki - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

KRS: 387317

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 386.599.000,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

KRS: 385291

Siedziba: Al. Wyzwolenia 18, 70-554 Szczecin

Kapitał zakładowy: 382.599.000,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Echo Galeria Kielce - Magellan West spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

KRS: 414027

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 13.694.000,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Galeria Olimpia - Projekt Echo - 98 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

KRS: 396402

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 16.320.500,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Veneda - Projekt Echo - 97 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Veneda - Projekt Echo - 97 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
KRS: 396369
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 6.780.500,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

Echo - Galeria Amber spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Echo - Galeria Amber spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
KRS: 434897
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 6.000.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Metropolis – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Metropolis - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.
KRS: 422994
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 100.499.950,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Astra Park – Projekt Echo – 69 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Astra Park - Projekt Echo - 69 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
KRS: 421616
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 36.940.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt Beethovena – Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt Beethovena - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.
KRS: 413869
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 20.049.950,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

A4 Business Park – Iris Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.

Nazwa i forma prawna: A4 Business Park – Iris Capital spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - S.K.A.
KRS: 445973
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 2.250.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Projekt 4 - Grupa Echo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt 4 - Grupa Echo 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: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków i budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, roboty budowlane specjalistyczne, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

WAN 11 sp. z o.o.

Spółka posiada 30.000 udziałów o łącznej wartości 1.500.000,00 zł, co daje jej 50% udziałów w kapitale zakładowym WAN 11 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: WAN 11 sp. z o.o.
KRS: 176001
Siedziba: Al. Jana Pawła II 80/157, 00-175 Warszawa
Kapitał zakładowy: 3.000.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, działalność firm centralnych (*head offices*) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

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 wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z ustanowionym ewentualnie 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.

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

Tabela nr 15

Lp.	Imię i nazwisko członka Zarządu	Funkcja	Data pierwszego powołania do Zarządu	Data upływu obecnej kadencji*
1.	Piotr Gromniak	Prezes Zarządu	10 października 2000 r.	30 maja 2017 r.
2.	Artur Langner	Wiceprezes Zarządu	14 czerwca 2005 r.	30 maja 2017 r.
3.	Waldemar Lesiak	Wiceprezes Zarządu	21 marca 2013 r.	30 maja 2017 r.

* 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 2016 roku.

Źródło: Spółka.

Wszyscy członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki w siedzibie Spółki, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce.

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.

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

Tabela nr 16

Lp.	Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Funkcja	Data pierwszego powołania do Rady Nadzorczej	Data upływu obecnej kadencji*
1.	Wojciech Ciesielski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	25 czerwca 2003 r.	6 czerwca 2016 r.
2.	Andrzej Majcher**	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	29 maja 2007 r.	6 czerwca 2016 r.
3.	Mariusz Waniołka	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	6 kwietnia 2004 r.	6 czerwca 2016 r.
4.	Robert Oskard	Członek Rady Nadzorczej	6 kwietnia 2004 r.	6 czerwca 2016 r.
5.	Karol Żbikowski	Członek Rady Nadzorczej	16 czerwca 2004 r.	6 czerwca 2016 r.

* 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 2015 roku.

** Andrzej Majcher pełnił funkcję Prezesa Zarządu Spółki od dnia 30 czerwca 1994 roku do dnia 26 marca 2007 roku.

Źródło: Spółka.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki w siedzibie Spółki, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce.

Na Datę Prospektu, Mariusz Waniółka spełnia przesłanki niezależności od Spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze Spółką zgodnie z art. 86 ust. 5 w związku z art. 56 ust. 3 pkt 1, 3, 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach. Pan Mariusz Waniółka posiada kwalifikacje w dziedzinie rewizji finansowej lub rachunkowości zgodnie z art. 86 ust. 4 Ustawy o Biegłych Rewidentach ze względu m.in. na ukończenie Akademii Ekonomicznej w Krakowie (uzyskanie tytułu magistra), posiadanie świadectwa kwalifikacyjnego nr 32240/02 potwierdzającego kwalifikacje niezbędne do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych na podstawie art. 81 ust. 3 pkt 4 Ustawy o Rachunkowości oraz pracę na stanowisku dyrektora finansowego w spółkach PepsiCo Trading sp. z o.o. (w latach 1994-1996) i NOMI S.A. (w latach 1996-2001).

Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Na Datę Prospektu ani u członków Zarządu ani u członków Rady Nadzorczej Spółki nie występują, choćby potencjalne, konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Spółki a prywatnymi obowiązkami lub innymi obowiązkami członków Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółki, 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 Spółce nie działa komitet ds. wynagrodzeń. Do dnia 6 czerwca 2013 roku, w Spółce funkcjonował Komitet Audytu, będący stałym komitetem Rady Nadzorczej. W dniu 6 czerwca 2013 roku, Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na nową kadencję oraz ustaliło jej pięcioosobowy skład. Zadania Komitetu Audytu zostały jednocześnie powierzone Radzie Nadzorczej. Wobec powyższego, od dnia 6 czerwca 2013 roku, obowiązki Komitetu Audytu wykonuje Rada Nadzorcza.

Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Zgodnie z Regulaminem GPW, Spółka jako spółka notowana na GPW powinna przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach. 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 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 wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w Dobrych Praktykach z wyłączeniem zasad wskazanych w oświadczeniu Zarządu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w 2013 roku opublikowanym na stronie internetowej Spółki i zamieszczonym w Prospekcie przez odniesienie (patrz Załącznik 3 do Prospektu).

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. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach do 2.000.000 (dwóch milionów) niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych).

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 100 PLN (sto złotych).

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii. Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 104 PLN.

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 w Ostatecznych Warunkach Oferty 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 Oferty 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, (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii oraz (v) Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii.

Szczegółowe Warunki Emisji 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 Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii będą określone odpowiednio: Marża i Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu lub Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu. Ponadto Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać uprawnienie Spółki do wcześniejszego wykupu Obligacji oraz wskazywać Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu.

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii, zawierające Szczegółowe Warunki Emisji 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.

Wzór Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii powinny być czytane łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji. Podstawowe Warunki Emisji wraz ze Szczegółowymi Warunkami Emisji Danej Serii stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu. Wzór Szczegółowych Warunków Emisji Danej Serii jest zawarty w punkcie 4 Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii.

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii zawierające Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii będą podawane przez Spółkę do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (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. 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie.

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

Informacja o 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 Oferty 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. 5a ust. 6 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie. Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu będzie KDPW.

Waluta emitowanych papierów wartościowych

Obligacje są emitowane w złotych polskich.

Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje każdej serii stanowią bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Spółki, które są równe w ramach danej serii i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z tytułu Obligacji oraz, z zastrzeżeniem zobowiązań uprzywilejowanych zgodnie z przepisami prawa, będą równorzędne (*pari passu*) w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych 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 Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji są zawarte w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu. Wzór Szczegółowych Warunków Emisji Danej Serii stanowi punkt 4 Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii.

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 Praw. 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. 24 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.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 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 Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii.

Prawo do wykupu Obligacji

Spółka wykupi Obligacje danej serii w Dniu Ostatecznego Wykupu, wskazanym dla każdej serii Obligacji w Szczegółowych Warunkach Emisji 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 Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii zawartych w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii, udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Szczegółowe Warunki Emisji 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 Praw. W Dniu Wykupu zostaną zapłacone Odsetki naliczone za ostatni Okres Odsetkowy do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Szczegółowe zasady dotyczące wykupu Obligacji wskazane są w punkcie 6 (Wykup Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji

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

Szczegółowe zasady dotyczące płatności z tytułu Obligacji wskazane są w punkcie 5 (Zobowiązanie do Zapłaty) oraz w punkcie 8 (Płatności) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Szczegółowych Warunkach Emisji 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 Szczegółowych Warunkach Emisji 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 7 Podstawowych Warunków Emisji oraz w Szczegółowych Warunkach Emisji 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 Oferty 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 najbliższego grosza (przy czym wysokość równa i większa od pół grosza będzie zaokrąglona w górę). Odsetki będą obliczane przez Agent ds. Obliczeń.

Stopa Procentowa dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym będzie obliczana w oparciu o Stopę Bazową dla okresu wskazanego w Szczegółowych Warunkach Emisji 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 ds. Obliczeń zwróci się bez zbędnej zwłoki w tym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej do Banków Referencyjnych (wskazanych w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii) o podanie stopy procentowej dla depozytów w PLN na okres o długości wskazanej

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

Informacje o miejscu, w którym można uzyskać informacje o dotychczasowych oraz przyszłych wartościach Stopy Bazowej i jej zmienności zostanie zamieszczona w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii.

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 Oferty Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Agent ds. Obliczeń dokona zgodnie z Regulacjami KDPW obliczenia dla Spółki Odsetek należnych do zapłaty w następnym Dniu Płatności Odsetek, a Spółka zawiadomi KDPW o następnym Dniu Ustalenia Praw, 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 Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii. Szczegółowe Warunki Emisji 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 Oferty 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.

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

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

Podstawa prawna emisji

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie (i) Ustawy o Obligacjach, (ii) Ustawy o Ofercie Publicznej, (iv) Uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji oraz (v) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji.

Podstawą prawną emisji Obligacji poszczególnych serii będą Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii mające zastosowanie do danej serii Obligacji oraz Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii, ustalone w drodze Decyzji Emisyjnej Obligacji Danej Serii przez Zarząd Spółki.

Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Nie powołano osoby reprezentującej posiadaczy Obligacji.

Spodziewana data emisji

Intencją Spółki jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu Emisji nastąpiła w terminie ośmiu tygodni od dnia opublikowania Prospektu. Spółka przewiduje, że publikacja Prospektu nastąpi w dniu 24 czerwca 2014 roku lub około tej daty.

Przewidywana Data Emisji poszczególnych serii Obligacji zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Oferty 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 Oferty Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

Warunki Emisji Obligacji nie przewidują żadnych ograniczeń swobody przenoszenia papierów wartościowych. Zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach Obligacje można zbywać jedynie bezwarunkowo.

INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

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

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 Oferty 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 Oferty Danej Serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu.

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (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.

Wielkość ogółem emisji lub oferty

Na podstawie Prospektu w ramach Programu Emisji oferowanych jest do 2.000.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 PLN każda.

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

Obligacje oferowane będą wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polski.

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

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

Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii zawierające terminy obowiązywania Oferty dla Obligacji danej serii zostaną przekazane do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (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, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

Spółka może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje. Decyzja taka może zostać podjęta i zostanie podana do publicznej wiadomości przed zakończeniem pierwotnego terminu przyjmowania zapisów. Informacja o przedłużeniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (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.

Procedura składania zapisów na Obligacje

Zapisy składane przez Inwestorów przyjmowane będą w wybranych punktach obsługi klienta Oferującego („POK”). Szczegółowa lista POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

Zapisy muszą być składane na formularzach zapisu dostępnych w POK-ach, telefonicznie albo przy wykorzystaniu innych sposobów komunikacji elektronicznej na odległość oraz zgodnie z Prospektem i Ostatecznymi Warunkami Oferty Danej Serii. 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 POK-iem Oferującego, w którym zamierzają złożyć zapis.

Po upływie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, określonym w Ostatecznych Warunkach Oferty 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. 12 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.

W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania, Obligacje danej serii nie zostaną przydzielone Inwestorowi.

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny.

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 lub sprzedaży, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w jednym z POK-ów firmy inwestycyjnej oferującej Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia aneksu do publicznej wiadomości, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego.

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

Prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu przysługuje, jeżeli aneks jest udostępniany w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji. Aneks zawierać będzie informację o dacie, do której przysługuje prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu.

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

W przypadku wystąpienia sytuacji opisanej powyżej Spółka może dokonać przydziału Obligacji danej serii po terminie przydziału wskazanym w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii. Konsekwencją zmiany terminu przydziału Obligacji danej serii może być również odpowiednia zmiana Dnia Emisji, Dnia Płatności Odsetek i Dnia Wykupu dla Obligacji danej serii, co będzie wymagało zmiany Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii, zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zmienione Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii zostaną przekazane przez Spółkę do wiadomości publicznej w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

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 Oferty Danej Serii.

W przypadku, gdy aneks odnosi się do informacji dotyczących niektórych spośród kilku oferowanych serii Obligacji, prawo uchylenia się od skutków prawnych zapisu dotyczy tylko zapisów na te serie Obligacji, których dotyczy aneks.

Działanie przez pełnomocnika

Inwestor może działać za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Procedurę składania zapisów za pośrednictwem pełnomocnika oraz wymogi formalne pełnomocnictwa określa regulamin Oferującego.

Odstąpienie od Oferty lub jej zawieszenie

Spółka może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, 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 przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Spółki są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Grupy (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie), (ii) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy 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 istotny 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, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl). W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

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 w przedmiocie zawieszenia Oferty danej serii Obligacji może zostać podjęta bez jednoczesnego wskazania nowych terminów Oferty danej serii Obligacji, które mogą zostać ustalone w terminie późniejszym.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podjęta w okresie od rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji w Ofercie danej serii, złożone zapisy, jak również dokonane wpłaty będą w dalszym ciągu uważane za ważne, jednakże Inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów poprzez złożenie oświadczenia na piśmie w jednym

w POK-ów firmy inwestycyjnej oferującej Obligacje, w terminie dwóch dni roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości decyzji o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji.

Informacja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu opublikowanego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

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 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 złożą 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 złożą zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożą 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 złożą 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 złożą 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 złożą 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 złożą 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, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

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 odstąpienia przez Spółkę od Oferty lub w przypadku, gdy w okresie trwania Oferty nie zostanie prawidłowo subskrybowana i opłacona ani jedna Obligacja danej serii albo w przypadku, gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW.

Informacja o niedojszcju emisji danej serii do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego Spółki oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

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

Minimalna wielkość zapisu to jedna Obligacja. Maksymalna wielkość zapisu to maksymalna liczba Obligacji oferowanych w danej serii. 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 Oferującego.

Oferujący może pobierać prowizję z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a Oferującym lub obowiązujący w dniu składania danego zapisu regulamin Oferującego.

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 oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) 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 jakiekolwiek 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 nie będą przeprowadzane jednocześnie w dwóch lub w większej liczbie krajów.

Procedura zawiadomiania 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 Oferty Danej Serii. Spółka może określić w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje.

Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 104 PLN (sto cztery złote).

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 Oferty 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 „dolażenia 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 Dzień 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.

Prowizja za sprzedaż Obligacji uzależniona jest od liczby Obligacji objętych w ramach Oferty i wynosi 0,5% łącznej ceny emisyjnej objętych 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 emisji Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz dalszy rozwój działalności Spółki. Spółka nie planuje wykorzystania wpływów z emisji Obligacji na inne cele niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonym ryzykiem, w tym nie planuje spłaty istniejącego zadłużenia z wpływów z emisji Obligacji.

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 dzień pierwszego notowania Obligacji na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Informacja o przewidywanym dniu pierwszego notowania Obligacji 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 Oferty Danej Serii.

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

Na Datę Prospektu jakiegokolwiek obligacje wyemitowane przez Spółkę nie są dopuszczone do obrotu na jakimkolwiek rynku regulowanym lub rynku równoważnym.

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

Na Datę Prospektu Spółka nie zawarła umowy 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 lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

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 dochodów (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.

Dochód (przychód) z odsetek, także uzyskiwanych w ramach działalności gospodarczej, jest zasadniczo rozpoznawany na zasadzie kasowej, tj. w momencie gdy został otrzymany lub pozostawiony do dyspozycji, a nie naliczony.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru zryczałtowanego podatku od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych co do zasady zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat lub stawiające wartości pieniężne do dyspozycji podatnika. Wyjątkiem od tej zasady są w szczególności przypadki opisane 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.

W świetle powyższych przepisów nakładających obowiązek płatnika na osobę dokonującą wypłaty należności albo na podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, co do zasady to te podmioty działające jako płatnicy, a nie sam podatnik, są odpowiedzialne za rozliczenie podatku.

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 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. 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, 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.

Przychodem z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) jest przychód należny, choćby nie został faktycznie otrzymany (art. 17 ust. 1 pkt 6 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).

Termin na złożenie 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. 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”.

Poniżej przedstawione 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 dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta od zainwestowanego w Rzeczypospolitej Polskiej kapitału, w tym odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę

na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągnane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Powyżej opisane 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 od Osób Fizycznych, podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo, zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku od Osób Fizycznych, na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i urzędowi skarbowemu, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych imiennej informacji, o której mowa powyżej.

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 niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Oznacza to, że płatnik może uzależnić zastosowanie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania od przedstawienia przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania, wydanego przez właściwy organ podatkowy w jurysdykcji, w której podatnik jest rezydentem podatkowym (certyfikat rezydencji podatkowej).

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia Obligacji

Powyżej opisane 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 w 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. Podatnik może zostać zobowiązany do przedstawienia certyfikatu rezydencji podatkowej właściwemu organowi podatkowemu.

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 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 osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym Obligacji) osiągnane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Przychód z odsetek (dyskonta) łączy się z pozostałymi przychodami i kosztami uzyskania przychodów danego okresu rozliczeniowego osiąganymi przez podatnika. Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania (art. 19 ust. 1 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 na złożenie 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 na zasadach ogólnych. Uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przychody i koszty uzyskania tych przychodów łączy się z innymi przychodami i kosztami uzyskania przychodów danego okresu rozliczeniowego.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania (art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Dochodem 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, 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 dopiero 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 na złożenie 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).

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 od zainwestowanego w Rzeczypospolitej Polskiej kapitału, w tym 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. W konsekwencji, odsetki lub dyskonto uzyskane z Obligacji podlegają opodatkowaniu w Rzeczypospolitej Polskiej na zasadach przewidzianych dla opodatkowania nierezydentów.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatek dochodowy z tytułu przychodów 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.

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. Tym samym, to nie podatnik, lecz osoba dokonująca wypłaty, jako płatnik, jest odpowiedzialna za rozliczenie podatku.

Zgodnie z 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.

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.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują 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. 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. 26a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych roczne deklaracje sporządzane przez takich płatników mają charakter zbiorczy i nie wskazują podatników, których tożsamość nie została płatnikom ujawniona.

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 niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca siedziby podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Oznacza to, że płatnik może uzależnić zastosowanie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania od przedstawienia przez podatnika zaświadczenia o miejscu siedziby, wydanego przez właściwy organ podatkowy w jurysdykcji, w której podatnik jest rezydentem podatkowym (certyfikat rezydencji podatkowej) (art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo powyżej opisane 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 w 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.

Podatnicy mogą być zobowiązani do przedstawienia certyfikatu rezydencji podatkowej w celu udokumentowania zasadności zastosowania stawki podatkowej lub braku opodatkowania na podstawie odpowiedniej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

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). Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (i) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- (ii) 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).

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 rzeczy lub 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.

Ponadto, w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub 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 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, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności papierów wartościowych właściwemu naczelnikowi 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 płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej lub podatek nie został pobrany z winy podatnika; w takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 § 5 Ordynacji Podatkowej).

INFORMACJE DODATKOWE

Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu, na stronie internetowej Spółki 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 Roczne Sprawozdanie Finansowe;
- (vi) opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego;
- (vii) Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku;
- (viii) opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2012 roku;
- (ix) Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe;
- (x) jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2013 roku; oraz
- (xi) opinie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2013 roku.

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 2012 roku i 31 grudnia 2013 roku; oraz
- (ii) opinie niezależnych biegłych rewidentów z badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2012 roku i 31 grudnia 2013 roku.

Biegli rewidenci

PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa) („PwC”) przeprowadziła badanie Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania. PwC jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144. W imieniu PwC, badanie Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku przeprowadził Piotr Wyszogrodzki (nr ewidencyjny 90091).

Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie zostało zbadane i nie podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

W okresach objętych Skonsolidowanym Rocznym Sprawozdaniem Finansowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku włączonymi do Prospektu, nie było przypadku rezygnacji czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy.

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 emisji 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 powiązаныmi. 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 Spółki

Usługi prawne na rzecz Spółki w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji świadczy kancelaria prawna White & Case P. Pietkiewicz, M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Marszałkowska 142, 00-061 Warszawa, Polska („White & Case”).

White & Case oświadczył, że świadczył, obecnie świadczy i będzie świadczył 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 Oferującego

Usługi prawne na rzecz Oferującego 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 może świadczyć na rzecz Spółki usługi prawne, 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.

Piotr Gromniak
Prezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu

Waldemar Lesiak
Wiceprezes Zarządu

Oświadczenie doradcy prawnego Spółki

Działając w imieniu kancelarii prawnej White & Case P. Pietkiewicz, M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna 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 White & Case P. Pietkiewicz, M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna 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 White & Case P. Pietkiewicz, M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna 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 Studniarek
Komplementariusz

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 Oferującego jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do rozdziału „*Informacje o warunkach Oferty*” z wyłączeniem punktu „*Plasowanie i gwarantowanie*”.

Grzegorz Zawada
Dyrektor Domu Maklerskiego
PKO Banku Polskiego w Warszawie

Bożena Kłopotowska
Zastępca Dyrektora Domu Maklerskiego
PKO Banku Polskiego w Warszawie

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 ds. Obliczeń	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
Banki Referencyjne	banki wskazane w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii
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, określana w Ostatecznych Warunkach Oferty Danej Serii
Data Prospektu, Dzień Prospektu	24 czerwca 2014 roku
Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii	decyzja dotycząca emisji Obligacji danej serii, ustalająca Ostateczne Warunki Oferty 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, (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii oraz (v) Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje
Dopuszczenie do Obrotu	dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW Obligacji
Dyrektywa Prospektowa	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady
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 wskazany jest w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii
Dzień Ostatecznego Wykupu	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii
Dzień Płatności Odsetek	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Szczegółowych Warunkach Emisji 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 Praw	o ile Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, Dzień Roboczy przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności
Dzień Ustalenia Stopy Procentowej	o ile Regulacje GPW lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w stosunku do którego będzie obowiązywała dana Stopa Procentowa. Jeżeli Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w dniu niebędącym dniem sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach GPW), Dzień Ustalenia Stopy Procentowej będzie przypadał w pierwszym dniu sesyjnym (w znaczeniu określonym w Regulacjach GPW) poprzedzającym taki dzień
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, wskazany w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii

<i>Dzień Wykupu</i>	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
<i>Echo Investment Property Management</i>	„Echo Investment Property Management – Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” sp.k.
<i>Emitent, Spółka</i>	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
<i>EUR, euro</i>	prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej
<i>GLA</i>	powierzchnia najmu brutto (ang. <i>gross leasable area</i>)
<i>GPW</i>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<i>Grupa</i>	Spółka oraz podmioty podlegające konsolidacji
<i>GUS</i>	Główny Urząd Statystyczny
<i>Inwestor</i>	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, do której kierowana jest Oferta danej Serii Obligacji, uprawniona do złożenia zapisu na Obligacje
<i>Istotne Spółki Zależne</i>	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 „ <i>Ogólne informacje o Grupie – Istotne Spółki Zależne</i> ”
<i>KDPW</i>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<i>KNF</i>	Komisja Nadzoru Finansowego
<i>Kodeks Cywilny</i>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, ze zm.)
<i>Kodeks Postępowania Cywilnego</i>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296, ze zm.)
<i>Kodeks Pracy</i>	Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks pracy (Dz.U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94, ze zm.)
<i>KPA</i>	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, ze zm.)
<i>KRS</i>	Krajowy Rejestr Sądowy
<i>KSH</i>	Ustawa z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037, ze zm.)
<i>Marża</i>	wartość procentowa określona przez Spółkę w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym
<i>MSSF</i>	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
<i>NOI</i>	dochód operacyjny netto (ang. <i>net operating income</i>)
<i>Obligacje</i>	do 2.000.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 PLN każda, które mogą być wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji
<i>Obligatariusz</i>	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	odsetki od Obligacji
Oferta	oferty publiczne na terytorium Polski do 2.000.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 PLN każda Spółki, 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 7.6 Podstawowych Warunków Emisji
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 749, ze zm.)
Ostateczne Warunki Oferty Danej Serii	Szczegółowe warunki Oferty 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 Szczegółowych Warunkach Emisji 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 „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu
POK	punkt obsługi klienta Oferującego
Prawo Dewizowe	Ustawa prawo dewizowe z dnia 27 lipca 2002 roku (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 roku, poz. 826, ze zm.)
Program Emisji	Program emisji obligacji denominowanych w polskich złotych na kwotę do 200.000.000 zł (słownie: dwieście milionów złotych)
Program Obligacji	program emisji krótko-, średnio- i długoterminowych obligacji denominowanych w złotych polskich o maksymalnej wartości nominalnej do 1 mln PLN ustanowiony na mocy umowy agencyjnej oraz umowy dealerskiej zawartej w dniu 15 kwietnia 2004 roku pomiędzy Spółką a BRE Bankiem S.A. (obecnie, mBank S.A.)
Prospekt	Niniejszy prospekt emisyjny
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkań
PwC	PricewaterhouseCoopers sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa)
Rachunek Papierów Wartościowych	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie
Rada Nadzorcza	Rada nadzorcza Spółki
Regulacja S	Regulacja S wydana na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych z 1933 r. (<i>The United States Securities Act of 1933</i>), ze zmianami
Regulamin GPW, Regulacje GPW	Regulamin obrotu rynku regulowanego prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Regulamin Rady Nadzorczej	Regulamin Rady Nadzorczej Spółki
Regulamin Walnego Zgromadzenia	Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółki
Regulamin Zarządu	Regulamin Zarządu Spółki

<i>Rozporządzenie 809/2004</i>	Rozporządzenie Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku 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
<i>Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe</i>	Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za dwa lata zakończone 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2013 roku
<i>Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe</i>	Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe
<i>Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe</i>	Niezbadane śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I kwartał 2014 roku
<i>SSC</i>	Centra Usług Wspólnych (ang. <i>Shared Service Center</i>)
<i>Statut, Statut Spółki</i>	Statut Spółki w brzmieniu obowiązującym na Datę Prospektu
<i>Stopa Bazowa</i>	dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym, stopa procentowa WIBOR (<i>Warsaw Interbank Offer Rate</i>) dla depozytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii, podana 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 depozytów denominowanych w PLN
<i>Stopa Procentowa</i>	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 7.3 Podstawowych Warunków Emisji
<i>Szczegółowe Warunki Emisji Danej Serii</i>	szczególne warunki emisji Obligacji danej serii, w formie zgodnej ze wzorem zawartym w punkcie 4 Ostatecznych Warunków Oferty Danej Serii
<i>Uchwały o Programie</i>	Uchwała Zarządu Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji oraz uchwała Rady Nadzorczej Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji
<i>UE</i>	Unia Europejska
<i>UOKiK</i>	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
<i>Ustawa o Biegłych Rewidentach</i>	Ustawa z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77 poz. 649)
<i>Ustawa o Obligacjach</i>	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, ze zm.)
<i>Ustawa o Obrocie</i>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2010 r. Nr 211, poz. 1384, ze zm.)
<i>Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów</i>	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331, ze zm.)
<i>Ustawa o Ofercie Publicznej</i>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439, ze zm.)
<i>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych</i>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2012 r. Nr 361, ze zm.)
<i>Ustawa o Podatku Dochodowym</i>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób

<i>od Osób Prawnych</i>	prawnych (Dz.U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397, ze zm.)
<i>Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych</i>	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649, ze zm.)
<i>Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn</i>	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768, ze zm.)
<i>Ustawa o Rachunkowości</i>	Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.)
<i>Walne Zgromadzenie</i>	Zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki
<i>Wartość Nominalna</i>	100 PLN (sto złotych)
<i>Warunki Emisji</i>	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji wraz z Szczegółowymi Warunkami Emisji Danej Serii
<i>Weil</i>	Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, Polska
<i>White & Case</i>	White & Case P. Pietkiewicz, M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Marszałkowska 142, 00-061 Warszawa, Polska
<i>Zarząd</i>	Zarząd Spółki

ZAŁĄCZNIK 1
WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW OFERTY DANEJ SERII

**OSTATECZNE WARUNKI OFERTY OBLIGACJI SERII [•]
ECHO INVESTMENT S.A.**

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki oferty obligacji serii [•] 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 („**Spółka**”).

Obligacje serii [•] emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 200.000.000 PLN („**Obligacje**”) na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji („**Program**”). 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 [•] 2014 roku („**Prospekt**”). Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

Niniejszy dokument stanowi informację o szczegółowych warunkach oferty Obligacji serii [•] emitowanych w ramach Programu, w rozumieniu art. 24 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii [•] załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji serii [•].

Spółka zwraca uwagę, że niniejsze Ostateczne Warunki Oferty Obligacji Serii [•] zostały sporządzone do celów wskazanych w art. 5 ust. 4 dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady, oraz że pełne informacje na temat Spółki i Oferty Obligacji można uzyskać wyłącznie na podstawie zestawienia niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii [•], Prospektu, Podstawowych Warunków Emisji Obligacji zamieszczonych w Prospekcie, Szczegółowych Warunków Emisji Obligacji Serii [•] zawartych w punkcie 4 niniejszego dokumentu oraz ewentualnych aneksów do Prospektu i komunikatów aktualizujących.

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 SERII [•]

Ostateczne Warunki Oferty Obligacji Serii [•] sporządzone zostały w związku z publiczną ofertą i emisją Obligacji serii [•] na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia [•].

Liczba oferowanych Obligacji serii [•]: [•]

Wartość nominalna 1 Obligacji wynosi 100 PLN (sto złotych).

Łączna wartość nominalna Obligacji serii [•] emitowanych na podstawie niniejszych Ostatecznych Warunków Oferty Obligacji Serii [•] wynosi nie więcej niż [•] PLN ([•] złotych).

Cena Emisyjna jednej Obligacji [jest równa jej Wartości Nominalnej i] wynosi [[•] PLN ([•] złotych) / [100 PLN (sto złotych)] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi [•], jeżeli zapis jest złożony w dniu [•],..., [•] jeżeli zapis jest złożony w dniu [•]].

Miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje serii [•] są określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl).

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI SERII [•]

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: [•]

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: [•]

Termin przydziału: [•]

Przewidywany Dzień Emisji: [•]

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: [•]

Przewidywany dzień pierwszego notowania Obligacji: [•]

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, jeżeli po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje serii [•] 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 serii [•], lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji serii [•], 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 MIEJSCA, W KTÓRYM MOŻNA UZYSKAĆ INFORMACJE O DOTYCZASOWYCH WARTOŚCIACH STOPY BAZOWEJ I JEJ ZMIENNOŚCI

Informacje o dotychczasowych wartościach stopy bazowej i jej zmienności można uzyskać: [•]

4. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI (SUPLEMENT EMISYJNY)

Niniejsze szczegółowe warunki emisji Obligacji serii [•] powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu. Niniejsze szczegółowe warunki emisji Obligacji serii [•] łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji serii [•] w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach.

Niniejsze szczegółowe warunki emisji Obligacji serii [•] stanowią suplement emisyjny danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Oznaczenie serii:	[•]
ISIN	[•]
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[•]
Dzień Ostatecznego Wykupu:	[•]
Dzień Wcześniejszego Wykupu:	[[•] / nie dotyczy]
Dodatkowa premia z tytułu wcześniejszego wykupu:	[[•] / nie dotyczy]
Dni Płatności Odsetek:	[•]
Liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [•]
Łączna Wartość Nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [•]
Oprocentowanie:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[•] / nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[•]% / nie dotyczy]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[WIBOR dla [•] miesięcznych depozytów / nie dotyczy]
Banki Referencyjne:	[[•] / nie dotyczy]

5. PODSUMOWANIE PROSPEKTU DOTYCZĄCE OBLIGACJI SERII [•]

Poniżej zamieszczono podsumowanie poszczególnej emisji w rozumieniu art. 24 ust. 3 Rozporządzenia 809/2004 i dotyczy obligacji serii [•] emitowanych przez Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach w ramach programu emisji obligacji objętego prospektem emisyjnym podstawowym z dnia [•] 2014 r. [oraz aneksem nr [•] z dnia [•]].

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>Obligacje są papierami wartościowymi emitowanymi przez Emitenta na podstawie art. 9 pkt 1 Ustawy o Obligacjach. Obligacje są niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN w związku z ubieganiem się o ich wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalist prowadzonym przez GPW.</p> <p>Oznaczenie serii Obligacji: [•] Kod ISIN: [•]</p>
C.2	<p>Waluta emisji papierów wartościowych.</p> <p>Złoty polski.</p>
C.5	<p>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.</p> <p>Obligacje nie będą podlegały ograniczeniom dotyczącym zbywalności.</p>
C.8	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.</p> <p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi.</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 bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązania Spółki, które są równe w ramach danej serii i nie uprawniają do żadnego uprzywilejowania pomiędzy nimi w zakresie realizacji zobowiązań z tytułu Obligacji oraz, z zastrzeżeniem zobowiązań uprzywilejowanych zgodnie z przepisami prawa, będą równorzędne (<i>pari passu</i>) w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Spółki.</p> <p>Ograniczenia praw związanych z papierami wartościowymi: Nie występują.</p>
C.9	<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>Wartość nominalna Obligacji: 100 złotych</p> <p>Nominalna stopa procentowa: Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej, a rodzaj oprocentowania zostanie wskazany w Szczegółowych Warunkach Emisji Danej Serii. Odsetki będą naliczane zgodnie z Warunkami Emisji od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Wykupu (bez tego dnia).</p> <p>Stopa procentowa: [Obligacje są oprocentowane według stałej stopy procentowej w wysokości [•]% w stosunku rocznym]. [Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę (i) zmiennej Stopy Bazowej, którą jest [•], i (ii) marży w wysokości [•]%, w stosunku rocznym.]</p> <p>Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek: Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego: [•] Dni Płatności Odsetek: [•] Opis instrumentu bazowego dla obliczania zmiennej stopy procentowej:</p>

Dział C – Papiery wartościowe	
	<p>Stopą Bazową dla obliczania zmiennej stopy procentowej jest [•].</p> <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.</p> <p>Dzień Ostatecznego Wykupu: [•]</p> <p>[Dni Wcześniejszego Wykupu: [•]]</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</p> <p>R_n oznacza rentowność nominalną</p> <p>N oznacza Wartość Nominalną</p> <p>O oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy</p> <p>Imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych:</p> <p>Nie powołano osoby reprezentującej posiadaczy Obligacji.</p>
C.10	<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 złożył wnioski 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>Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym i sytuacją społeczno-gospodarczą w Polsce • Cykliczność rynku nieruchomości • Ceny nieruchomości oraz gruntów mogą ulec zmianom • Zdolność kredytowa potencjalnych klientów Grupy może ulec zmianie • Stopy procentowe mogą ulec zmianie • Wahania kursów walut mogą mieć wpływ na Grupę <p>Czynniki ryzyka związane z przepisami prawa i regulacjami</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na Grupę mogą wpływać zmiany przepisów podatkowych i ich interpretacji • Mogą zostać wprowadzone zmiany legislacyjne wpływające na rynek, na którym działa Grupa • Grupa może nie spełniać wymogów przewidzianych w prawie koniecznych do rozpoczęcia inwestycji zaś organy administracji mogą wydawać decyzje opóźniające lub uniemożliwiające rozpoczęcie inwestycji • Grupa może ponosić odpowiedzialność z tytułu ochrony środowiska <p>Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy</p>

Dział D – Ryzyko	
	<ul style="list-style-type: none"> • Koszty realizacji projektów Grupy mogą wzrosnąć • Projekty inwestycyjne mogą nie zostać zrealizowane w terminie • Utrata kluczowych najemców, w tym rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni, może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy • Grupa może nie być w stanie sprzedać nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży • Grupa może nie pozyskać finansowania zewnętrznego • Całkowite zadłużenie Grupy może wzrosnąć • Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji • Grupa może nie być w stanie osiągnąć oczekiwanych stóp zwrotu, jeśli rynki nieruchomości, w których Grupa prowadzi działalność osiągną stopień nasycenia i wzrosnie na nich konkurencja • Na Grupę może wpływać konkurencja ze strony innych podmiotów • Grupa może niewłaściwie wybrać lokalizację nieruchomości pod projekty deweloperskie, a miejsca, w których znajdują się nieruchomości Grupy są narażone na ryzyko regionalne i mogą stracić na atrakcyjności • Grupa może nie być w stanie nabyć kolejnych gruntów pod nowe rentowne projekty deweloperskie • Grupa ponosi odpowiedzialność i może być narażona na roszczenia z tytułu wad konstrukcyjnych i odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji • Dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców robót budowlanych może być nieskuteczne • Za zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom prawo przewiduje odpowiedzialność solidarną • Grupa może nie osiągnąć zakładanych celów strategicznych • Grupie może zostać zarzucone stosowanie niedozwolonych postanowień umownych • Wahania wartości godziwej ze względu na aktualizację wyceny nieruchomości, jej nieprecyzyjność i ich wpływ na skonsolidowany bilans i rachunek zysków i strat • Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany na skutek zgłoszenia roszczeń restrykcyjnych • Postępowania w sprawie opłat za użytkowanie wieczyste mogą zostać rozstrzygnięte na niekorzyść dla Grupy • Zakwestionowanie warunków umów z podmiotami powiązаныmi może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy • Posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca • Ryzyko zmian w akcjonariacie
D.3	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.</p> <p>Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spółka może odstąpić od przeprowadzenia Oferty lub Oferta może zostać zawieszona • Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji • Ryzyko wydłużenia terminu przydziału Obligacji • Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje • Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW • 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 Obrotu do obrotu na rynku regulowanym • Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie lub Rozporządzenia

Dział D – Ryzyko	
	<p><i>o Prospekcie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu lub 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 Obligatoriuszy wynikających z Warunków Emisji • Zdolność Spółki do wykonywania zobowiązań z Obligacji zależy od jej sytuacji finansowej • Wycena Obligacji i płynność obrotu mogą podlegać wahanom • Stopa Bazowa oprocentowania Obligacji może znacząco się zmieniać • Cena Obligacji oprocentowanych według stopy stałej może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych • Obligacje mogą podlegać wcześniejszemu wykupowi

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 emisji Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz dalszy rozwój działalności Spółki. Spółka nie planuje wykorzystania wpływów z emisji Obligacji na inne cele niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonym ryzykiem, w tym nie planuje spłaty istniejącego zadłużenia z wpływów z emisji Obligacji.</p>
E.3	<p>Opis warunków oferty.</p> <p>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).</p> <p><i>Dzień Emisji: [•]</i></p> <p><i>Wielkość emisji ogółem: Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych).</i></p> <p><i>Liczba Obligacji danej serii: [•]</i></p> <p><i>Terminy oferty: Spółka może oferować Obligacje przez okres do 12 miesięcy od Daty Prospektu.</i></p> <p><i>Okres przyjmowania zapisów: [•]</i></p> <p><i>Minimalna i maksymalna wielkość zapisu: Minimalna wielkość zapisu to jedna Obligacja. Maksymalna wielkość zapisu to całkowita liczba Obligacji oferowanych w danej serii.</i></p> <p><i>Wnoszenie wpłat za Obligacje: Zapis powinien być opłacony w pełnej wysokości najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii.</i></p> <p><i>Inwestorzy, którym oferowane są Obligacje: 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.</i></p> <p>Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (<i>US Persons</i>) w rozumieniu Regulacji S (<i>Regulation S</i>) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (<i>US Securities Act 1933</i>).</p> <p><i>Cena emisyjna: [•]</i></p>
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 emisji 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</p>

Dział E – Oferta	
	<p>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.</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 Oferującym lub obowiązujący w dniu składania danego zapisu regulamin Oferującego.</p>

ZAŁĄCZNIK 2

KOPIE UCHWAŁ SPÓŁKI W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI

UCHWAŁA ZARZĄDU

ECHO INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA W KIELCACH

Z DNIA 18 MARCA 2014 R.

w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji

§ 1.

Zarząd Spółki Echo Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach („Spółka”), działając na podstawie art. 376 Kodeksu spółek handlowych oraz § 8 ust. 1 Regulaminu Zarządu Spółki, w celu finansowania rozwoju grupy kapitałowej Spółki, postanawia o ustanowieniu 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 („Program Emisji”, „Obligacje”), na warunkach określonych w § 2 niniejszej uchwały oraz wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.

§ 2.

Obligacja będą emitowane na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 9 pkt. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 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. („Ustawa o Ofercie Publicznej”) na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę na podstawie art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz 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. 5b Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym oraz z suplementu emisyjnego zawierającego szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii, które będą ustalone odrębnie dla danej serii Obligacji przez ich emisję.
5. Obligacje będą niezabezpieczone.
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 suplementie emisyjnym danej serii Obligacji.
7. Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii, w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego 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 oraz zasady wykupu będą określone w suplementie emisyjnym danej serii Obligacji, który może również przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza.
9. Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w podstawowych warunkach emisji i suplementie emisyjnym danej serii Obligacji.

10. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach platformy Catalyst prowadzonej przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
11. Obligacje będą oznaczone numerem serii wskazanym w suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
12. Warunki emisji danej serii Obligacji nie będą przewidywać minimalnej liczby Obligacji, której subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.

§ 3.

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki postanawia zwrócić się do Rady Nadzorczej Spółki o podjęcie uchwały zatwierdzającej powyższe decyzje Zarządu Spółki.

UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ

ECHO INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA W KIELCACH

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji

*podjęta w trybie pisemnym, określonym w § 13 ust. 2 Statutu Spółki
i § 2 rozdziału IV Regulaminu Rady Nadzorczej*

Rada Nadzorcza Spółki Echo Investment Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach („Spółka”), działając na podstawie § 13 ust. 1 lit. e) Statutu Spółki **wyraża zgodę na:**

- ustanowienie 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 („Program Emisji”, „Obligacje”), na warunkach określonych w dalszej części niniejszej uchwały; oraz
- zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.

Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji będą emitowane na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 9 pkt. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 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. („Ustawa o Ofercie Publicznej”) na podstawie prospektu emisyjnego sporządzonego przez Spółkę na podstawie art. 21 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz 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. 5b Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym oraz z suplementu emisyjnego zawierającego szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii, które będą ustalane odrębnie dla danej serii Obligacji przez ich emisją.
5. Obligacje będą niezabezpieczone.
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 suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
7. Obligacje będą emitowane w jednej lub większej liczbie serii, w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego podstawowego dotyczącego 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 oraz zasady wykupu będą określone w suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji, który może również przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki lub na żądanie obligatariusza.
9. Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i oprocentowania. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w podstawowych warunkach emisji i suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
10. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach platformy Catalyst prowadzonej przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
11. Obligacje będą oznaczone numerem serii wskazanym w suplemencie emisyjnym danej serii Obligacji.
12. Warunki emisji danej serii Obligacji nie będą przewidywać minimalnej liczby Obligacji, której subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku.

13. Upoważnia się Zarząd Spółki od ustalenia szczegółowych warunków emisji Obligacji w podstawowych warunkach emisji i w suplemencie emisyjnym oraz do innych czynności faktycznych i prawnych związanych z wykonywaniem niniejszej uchwały.

ZAŁĄCZNIK 3
WYKAZ ODESŁAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE

W Prospekcie zostały zamieszczone następujące odesłania:

- (i) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za dwa lata zakończone 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2013 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:http://www.echo.com.pl/uploads/media/Skonsolidowany_raport_roczny_Grupy_Kapitalowej_Echo_Investment_za_2013_rok.pdf;
- (ii) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku 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/Skonsolidowany_raport_roczny_Grupy_Kapitalowej_Echo_Investment_za_2012_rok_01.pdf; oraz
- (iii) do niezbadanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I kwartał 2014, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:http://www.echo.com.pl/uploads/media/Skonsolidowany_raport_kwartalny_Grupy_Kapitalowej_Echo_Investment_za_I_kwartal_2014_roku_01.pdf
- (iv) do oświadczenia Zarządu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w 2013 roku, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:http://www.echo.com.pl/uploads/media/Oswiadczenie_Zarzadu_Echo_Investment_S.A._o_stosowaniu_Zasad_Ladu_Korporacyjnego_w_2013_roku.pdf.

EMITENT

Echo Investment S.A.
al. Solidarności 36
25-323 Kielce, 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 SPÓŁKI

**White & Case P. Pietkiewicz, M. Studniarek
i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k.**
ul. Marszałkowska 142
00-061 Warszawa, Polska

DORADCA PRAWNY OFERUJĄCEGO

Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k.
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa, Polska

BIEGŁY REWIDENT

PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.
al. Armii Ludowej 14
00-638 Warszawa, Polska