



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)

II PROGRAM EMISJI OBLIGACJI DO KWOTY 300.000.000 PLN

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z: (i) ofertami publicznymi („**Oferta**”) na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niezabezpieczonych obligacji na okaziciela („**Obligacje**”) spółki Echo Investment S.A. („**Spółka**” lub „**Emitent**”), spółki akcyjnej utworzonej i działającej zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Kielcach, emitowanych przez Emitenta w ramach II programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 zł (słownie: trzysta milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program Emisji**”) oraz (ii) zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu („**Dopuszczenie do Obrotu**”) na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”).

Obligacje emitowane są w ramach Programu Emisji ustanowionego przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 27 lutego 2017 r. oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych („**Uchwały o Programie**”). Obligacje będą emitowane w seriach. Warunki emisji obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238) („**Ustawa o Obligacjach**”) dotyczące Obligacji danej serii będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartych w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” niniejszego Prospektu oraz szczegółowych warunków emisji Obligacji danej serii, które zostaną zawarte w Ostatecznych Warunkach Obligacji danej serii, których wzór stanowi Załącznik 1 do Prospektu („**Ostateczne Warunki Danej Serii**”).

Niniejszy Prospekt stanowi prospekt podstawowy (*base prospectus*) papierów wartościowych o charakterze nieudziałowym w rozumieniu art. 5 ust. 4 Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz.U. UE.L. z dnia 22 maja 2014 r. poz. 153.1) („**Dyrektywa Prospektowa**”) i art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1639, ze zm.) („**Ustawa o Ofercie Publicznej**”) oraz został przygotowany zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Rozporządzeniem Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażającym Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.U.UE.L z dnia 4 marca 2016 r. poz. 58.13) („**Rozporządzenie 809/2004**”), w szczególności na podstawie Załączników IV, V, XX, XXII do Rozporządzenia 809/2004 w związku z zamiarem przeprowadzenia przez Emitenta co najmniej dwóch emisji Obligacji w odstępie nie dłuższym niż dwanaście miesięcy. Ostateczne decyzje Emitenta dotyczące emisji Obligacji w ramach Programu Emisji będą uzależnione od panujących warunków rynkowych, sytuacji finansowej Emitenta oraz jego potrzeb w zakresie pozyskania środków z Obligacji.

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

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

OBLIGACJE 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



Dom Maklerski

Prospekt został zatwierdzony w dniu 26 maja 2017 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego.

SPIS TREŚCI

PODSUMOWANIE	1
CZYNNIKI RYZYKA	12
Czynniki ryzyka mogące wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji.....	12
Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami	22
ISTOTNE INFORMACJE	31
Zastrzeżenia	31
Zmiany w Prospekcie	31
Wyłączenie treści strony internetowej	31
Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie	31
Stwierdzenia dotyczące przyszłości	32
Prezentacja informacji finansowych i innych danych	32
Dane finansowe.....	33
Dane operacyjne.....	33
Informacje pochodzące od osób trzecich	33
Prezentacja waluty	33
Odniesienia do terminów zdefiniowanych.....	33
PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	34
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
Alternatywne Pomiary Wyników – analiza wskaźnikowa	49
OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY	51
Podsumowanie działalności	51
Strategia	51
Historia.....	53
Główne obszary działalności	56
Segmenty działalności.....	57
Nabywanie nieruchomości gruntowych.....	65
Wykonawcy	68
Klienci.....	68
Konkurencja.....	68
Inwestycje	69
Istotne umowy.....	69
Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy.....	72
Ubezpieczenia	73
Pracownicy.....	73
Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe	74
Własność intelektualna	74
Ochrona środowiska.....	74
INFORMACJE FINANSOWE	76
Historyczne informacje finansowe.....	76

Prognozy finansowe i wyniki szacunkowe	76
Informacje o tendencjach i znaczących zdarzeniach po dacie bilansowej	76
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE	79
Grupa	79
Podstawowe informacje o Spółce	81
Kapitał zakładowy Spółki	81
Przedmiot działalności Spółki.....	81
Znaczeni akcjonariusze Spółki	81
Kontrola nad Spółką	82
Istotne Spółki Zależne.....	82
ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY	88
Zarząd	88
Rada Nadzorcza	88
Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.....	89
Komitet ds. audytu i komitet ds. wynagrodzeń.....	89
Stosowanie zasad ładu korporacyjnego	89
INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY	93
Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu.....	93
Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe	94
Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych.....	94
Waluta emitowanych papierów wartościowych.....	94
Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	94
Opis praw, włącznie ze wszystkimi ich ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw	94
Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek.....	95
Data zapadalności i ustalenia w sprawie amortyzacji długu wraz z procedurami spłaty	96
Wskaźnik rentowności	97
Podstawa prawna emisji.....	97
Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.....	97
Spodziewana data emisji.....	97
Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych.....	98
INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY	99
Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów	99
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 DANEJ SERII	A-1
ZAŁĄCZNIK 2 KOPIE UCHWAŁ SPÓŁKI W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI	A-4
ZAŁĄCZNIK 3 WYKAZ ODEŚLAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE	A-9

PODSUMOWANIE

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

Dział A – Wstęp i ostrzeżenia	
A.1	Niniejsze podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, 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</p> <p>Nazwa skrócona: Echo Investment S.A.</p>
B.2	<p>Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.</p> <p>Siedziba: al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, Polska</p> <p>Forma prawna: spółka akcyjna</p> <p>Spółka została utworzona i działa zgodnie z polskim prawem</p>
B.4b	<p>Informacja na temat jakichkolwiek znanych tendencji mających wpływ na emitenta oraz na branżę, w których emitent prowadzi działalność.</p> <p>Do czynników zewnętrznych, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego, należy zaliczyć sytuację makroekonomiczną w Polsce, sprzedaż detaliczna i wskaźnik optymizmu konsumenckiego, wysoka liczba sprzedawanych mieszkań i stabilne ceny, rosnący udział sektora usług w polskim rynku pracy oraz dalszy rozwój sektora usług wspólnych, utrzymywanie się</p>

	<p>stóp procentowych na niskim poziomie w Polsce i na świecie, postrzeganie Polski jako kraju stabilnego ekonomicznie i politycznie oraz perspektywy gospodarki światowej oraz nasycenie rynku centrów handlowych i centrów handlowo-rozrywkowych. Wzrost stóp procentowych mógłby ograniczyć zdolność nabywczą klientów korzystających z finansowania kredytami hipotecznymi. Poza ww. czynnikami Grupie nie są znane inne tendencje, które na dzień zatwierdzenia Prospektu wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na działalność Grupy lub na główne rynki, na których Grupa prowadzi działalność.</p>																																									
B.5	<p>Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.</p> <p>Na Datę Prospektu w skład Grupy Kapitałowej wchodzi Spółka oraz 136 podmiotów bezpośrednio i pośrednio zależnych od Spółki. Spółka jest jednostką dominującą w Grupie i nie jest zależna od innych jednostek w ramach Grupy. Spółka jako jednostka dominująca Grupy i bezpośredni lub pośredni właściciel pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały utworzone lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z realizacji konkretnego projektu, a następnie jego sprzedaży lub świadczenia usług najmu, za wyjątkiem spółki „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa, która prowadzi działalność księgowo – rachunkową oraz spółek City Space, które zajmują się wynajmem powierzchni biurowej.</p>																																									
B.9	<p>W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.</p> <p>Nie dotyczy. Emitent nie publikował oraz podjął decyzję o nieprzedstawianiu w Prospekcie prognoz wyników finansowych ani szacunkowych wyników finansowych.</p>																																									
B.10	<p>Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.</p> <p>Nie dotyczy. Biegli Rewidenci wydali opinię bez zastrzeżeń z badania Skonsolidowanego Rocznego Sprawozdania Finansowego za lata zakończone w dniach 31 grudnia 2015 r. i 2016 r.</p>																																									
B.12	<p>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawiania porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji bilansowych na koniec roku. Należy załączyć oświadczenie, że nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach emitenta od czasu opublikowania jego ostatniego sprawozdania finansowego zbadanego przez biegłego rewidenta lub zamieścić opis wszystkich istotnych niekorzystnych zmian. Należy załączyć opis znaczących zmian w sytuacji finansowej lub handlowej emitenta, które wystąpiły po zakończeniu okresu ujętego w historycznej informacji finansowej.</p> <p>Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych pochodzą z i powinny być analizowane łącznie ze Skonsolidowanymi Sprawozdaniami Finansowymi.</p> <p>Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Rok zakończony 31 grudnia</th> </tr> <tr> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(zbadane)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">(tys. PLN)</td> </tr> <tr> <td>Przychody operacyjne.....</td> <td>480.075</td> <td>586.055</td> </tr> <tr> <td>Koszty operacyjne</td> <td>(255.903)</td> <td>(300.319)</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</td> <td>224.172</td> <td>285.736</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych</td> <td>560.071</td> <td>751.270</td> </tr> <tr> <td>Koszty sprzedaży.....</td> <td>(53.586)</td> <td>(35.494)</td> </tr> <tr> <td>Koszty ogólnego zarządu.....</td> <td>(101.539)</td> <td>(88.413)</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe przychody operacyjne.....</td> <td>21.340</td> <td>17.315</td> </tr> <tr> <td>Pozostałe koszty operacyjne</td> <td>(45.761)</td> <td>(19.355)</td> </tr> <tr> <td>Zysk operacyjny.....</td> <td>604.697</td> <td>911.059</td> </tr> <tr> <td>Przychody finansowe.....</td> <td>47.721</td> <td>4.874</td> </tr> </tbody> </table>		Rok zakończony 31 grudnia		2016	2015		(zbadane)			(tys. PLN)		Przychody operacyjne.....	480.075	586.055	Koszty operacyjne	(255.903)	(300.319)	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	224.172	285.736	Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	560.071	751.270	Koszty sprzedaży.....	(53.586)	(35.494)	Koszty ogólnego zarządu.....	(101.539)	(88.413)	Pozostałe przychody operacyjne.....	21.340	17.315	Pozostałe koszty operacyjne	(45.761)	(19.355)	Zysk operacyjny.....	604.697	911.059	Przychody finansowe.....	47.721	4.874
	Rok zakończony 31 grudnia																																									
	2016	2015																																								
	(zbadane)																																									
	(tys. PLN)																																									
Przychody operacyjne.....	480.075	586.055																																								
Koszty operacyjne	(255.903)	(300.319)																																								
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	224.172	285.736																																								
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	560.071	751.270																																								
Koszty sprzedaży.....	(53.586)	(35.494)																																								
Koszty ogólnego zarządu.....	(101.539)	(88.413)																																								
Pozostałe przychody operacyjne.....	21.340	17.315																																								
Pozostałe koszty operacyjne	(45.761)	(19.355)																																								
Zysk operacyjny.....	604.697	911.059																																								
Przychody finansowe.....	47.721	4.874																																								

Koszty finansowe	(412.394)	(241.395)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych.....	(96)	15.074
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(98.016)	(5.886)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	47.722	(6.047)
Zysk (strata) brutto	189.634	677.679
Podatek dochodowy.....	198.070	(163.592)
- część bieżąca	(20.565)	(9.741)
- część odroczone	218.635	(153.851)
Zysk (strata) netto, w tym:	387.704	514.087
Zysk(strata) udziałowców niekontrolujących	(7)	(4)
<u>Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</u>	<u>387.711</u>	<u>514.091</u>

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2016	2015
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
Zysk (strata) netto	387.704	514.087
Inne całkowite dochody:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych.....	2.620	(3.129)
Inne całkowite dochody netto	2.620	(3.129)
Całkowity dochód za okres, w tym:	390.324	510.958
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	390.331	510.962
<u>Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące</u>	<u>(7)</u>	<u>(4)</u>

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2016	2015
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne i prawne.....	295	160
Rzeczowe aktywa trwałe	8.672	17.645
Nieruchomości inwestycyjne	248.037	63.342
Nieruchomości inwestycyjne w budowie.....	536.692	1.398.628
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności.....	564.363	-
Długoterminowe aktywa finansowe.....	78.692	14.065
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	93.131	78.682
	1.529.882	1.572.522
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	198.166	5.192.965
Aktywa obrotowe		
Zapasy	656.401	595.460
Należności z tytułu podatku dochodowego.....	736	6.391
Należności z tytułu pozostałych podatków	20.403	44.664
Należności handlowe i pozostałe	270.443	41.641

Krótkoterminowe aktywa finansowe	24.544	23.381
Pochodne instrumenty finansowe	154	1.175
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	27.070	89.447
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	636.359	821.305
	1.636.110	1.623.464
Aktywa obrotowe i aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży razem:	1.834.276	6.816.429
AKTYWA RAZEM.....	3.364.158	8.388.951
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny	1.528.160	3.663.503
Zobowiązania długoterminowe.....	770.351	3.775.442
Zobowiązania krótkoterminowe	863.910	689.682
Rezerwy.....	185.396	260.324
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży.....	16.341	-
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	3.364.158	8.388.951

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2016	2015
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
Zysk/ (strata) brutto	189.634	677.679
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	139.700	164.862
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej.....	2.377.383	(578.888)
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	(2.701.738)	875.743
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(184.947)	458.587
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	821.305	362.718
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu.....	636.359	821.305

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

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

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 okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r. nie wystąpiły żadne niekorzystne zmiany, które miałyby istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Spółki.

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.

Na Datę Prospektu w skład Grupy Kapitałowej wchodzi Spółka oraz 136 podmiotów bezpośrednio i pośrednio zależnych od Spółki. Spółka jest jednostką dominującą w Grupie i nie jest zależna od innych jednostek w ramach Grupy. Spółka jako jednostka dominująca Grupy i bezpośredni lub pośredni właściciel pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały utworzone lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z realizacji konkretnego projektu, a następnie jego sprzedaży lub świadczenia usług najmu, za wyjątkiem spółki „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa, która prowadzi działalność księgowo – rachunkową oraz spółek City Space, które zajmują się wynajmem powierzchni biurowej.

B.15	<p>Opis podstawowej działalności emitenta.</p> <p>Podstawową działalnością Spółki jest działalność deweloperska w trzech sektorach nieruchomości: biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Zgodnie ze strategią rentownego wzrostu, Spółka zamierza należeć do czołówki deweloperów w Polsce w każdym z tych sektorów.</p> <p>Podstawową działalnością Grupy jest działalność deweloperska. Grupa realizuje projekty w sektorze biurowym, handlowym i mieszkaniowym.</p> <p>Na Datę Prospektu Grupa realizuje 25 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) około 257 tys. mkw. Posiadane przez Grupę przygotowane projekty umożliwiają budowę około 413 tys. mkw. powierzchni użytkowej lub wynajmy, a dodatkowo w banku ziemi znajdują się działki o łącznej powierzchni około 1,4 mln mkw. z projektami na etapie koncepcyjnym. W 2017 roku Grupa zamierza rozpocząć realizację łącznie co najmniej 14 inwestycji w sektorze mieszkaniowym i biurowym o łącznej powierzchni użytkowej około 139 tys. mkw. Spółka jest w trakcie zaawansowanych negocjacji w sprawie zakupu gruntów pod nowe projekty z ponad 500 tys. mkw. powierzchni użytkowej.</p>
B.16	<p>W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadającym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.</p> <p>Akcje Spółki notowane są na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Na Datę Prospektu wiodącym akcjonariuszem kontrolującym Spółkę jest Lisala spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Lisala”), która posiada 272.375.784 akcji Spółki, czyli 65,99% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Lisala jest w 100% kontrolowana przez Echo Partners. Echo Partners jest podmiotem współkontrolowanym przez grupy finansowe: Griffin Real Estate, PIMCO oraz Oaktree.</p>
B.17	<p>Ratingi kredytowe przyznane emitentowi lub jego instrumentom dłużnym na wniosek emitenta lub przy współpracy emitenta w procesie przyznawania ratingu.</p> <p>Na Datę Prospektu nie zostały przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym żadne ratingi kredytowe na jej wniosek lub we współpracy ze Spółką podczas procesu ratingowego. Spółka może ubiegać się o uzyskanie ratingu dla danej serii Obligacji. W przypadku uzyskania takiego ratingu zostanie on wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.</p>
Dział C – Papiery wartościowe	
C.1	<p>Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.</p> <p>Maksymalna łączna wartość nominalna niezabezpieczonych Obligacji na okaziciela wyemitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji będzie nie większa niż 300.000.000 zł lub równoważność tej kwoty w euro. Obligacje są niezabezpieczonymi obligacjami zwykłymi na okaziciela nieposiadającymi formy dokumentu. Obligacje emitowane w ramach Programu Emisji mogą być obligacjami o zmiennej stopie procentowej lub obligacjami o stałej stopie procentowej.</p> <p>Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN w związku z ubieganiem się o ich dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.</p> <p>Obligacje są papierami wartościowymi emitowanymi przez Emitenta na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <p>Oznaczenie Serii Obligacji: [•]</p> <p>Wstępny kod ISIN: [•]</p>
C.2	<p>Waluta emisji papierów wartościowych.</p> <p>Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN) lub euro (EUR).</p> <p>Waluta Obligacji danej serii zostanie określona w uchwałach Zarządu w sprawie Emisji poszczególnych serii Obligacji i przedstawiona każdorazowo w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.</p>

C.5	<p>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.</p> <p>Prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji. Obligacje nie będą podlegały dodatkowym ograniczeniom dotyczącym zbywalności.</p>																
C.8	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.</p> <p><i>Opis praw związanych z papierami wartościowymi.</i></p> <p>Obligacje uprawniają Obligatariuszy do otrzymania świadczeń pieniężnych w postaci Odsetek w Dniach Płatności Odsetek oraz Wartości Nominalnej w Dniu Wykupu, właściwych dla obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu Emisji.</p> <p>Ranking: Obligacje każdej serii stanowią nieodwołalne i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.</p> <p>Ograniczenia praw związanych z papierami wartościowymi: Prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu tych Obligacji. Dodatkowe ograniczenia nie występują.</p>																
C.9	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.</p> <p>Informacja została wskazana w elemencie C.8 podsumowania Prospektu.</p> <p>Nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz data wymagalności odsetek, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności, imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <p>Wartość nominalna Obligacji: [●]</p> <p>Nominalna stopa procentowa: Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej, a rodzaj oprocentowania zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Odsetki będą naliczane zgodnie z Warunkami Emisji od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <p>Stopa procentowa:</p> <table border="1" data-bbox="272 1272 1377 1592"> <tr> <td>Rodzaj oprocentowania:</td> <td>[stałe / zmienne]</td> </tr> <tr> <td>Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:</td> <td>[[●]% w skali roku / nie dotyczy]</td> </tr> <tr> <td>Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:</td> <td>[[●]% w skali roku / nie dotyczy]</td> </tr> <tr> <td>Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:</td> <td>[[WIBOR/EURIBOR] dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]</td> </tr> </table> <p>Data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz daty wymagalności odsetek:</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <table border="1" data-bbox="272 1682 1377 1877"> <tr> <td>Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>Dni Płatności Odsetek:</td> <td>[●]</td> </tr> </table> <p>Opis instrumentu bazowego dla obliczania zmiennej stopy procentowej:</p> <p>Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:</p> <table border="1" data-bbox="272 1966 1377 2031"> <tr> <td>Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym</td> <td>[[WIBOR/EURIBOR] dla [●]</td> </tr> </table>	Rodzaj oprocentowania:	[stałe / zmienne]	Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku / nie dotyczy]	Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku / nie dotyczy]	Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[WIBOR/EURIBOR] dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]	Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]	Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	[●]	Dni Płatności Odsetek:	[●]	Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym	[[WIBOR/EURIBOR] dla [●]
Rodzaj oprocentowania:	[stałe / zmienne]																
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku / nie dotyczy]																
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku / nie dotyczy]																
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[WIBOR/EURIBOR] dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]																
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]																
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	[●]																
Dni Płatności Odsetek:	[●]																
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym	[[WIBOR/EURIBOR] dla [●]																

	oprocentowaniu:	miesięcznych kredytów / nie dotyczy]	
C.10	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.</p> <p>Informacja została wskazana w elemencie C.8 niniejszego podsumowania Prospektu.</p> <p>Nominalna stopa procentowa, data rozpoczęcia wypłaty odsetek oraz data wymagalności odsetek, opis instrumentu bazowego stanowiącego jego podstawę, data zapadalności i ustalenia dotyczące amortyzacji pożyczki, łącznie z procedurami dokonywania spłat, wskazanie poziomu rentowności, imię i nazwisko (nazwa) osoby reprezentującej posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.</p> <p>Informacja została wskazana w elemencie C.9 podsumowania Prospektu.</p> <p>W przypadku gdy konstrukcja odsetek dla danego papieru wartościowego zawiera element pochodny, należy przedstawić jasne i wyczerpujące wyjaśnienie, aby ułatwić inwestorom zrozumienie, w jaki sposób wartość ich inwestycji zależy od wartości instrumentu(-ów) bazowego(-ych), zwłaszcza w sytuacji, gdy ryzyko jest najbardziej wyraźne.</p> <p>Nie dotyczy. Konstrukcja odsetek dla Obligacji nie zawiera elementu pochodnego.</p>		
C.11	<p>Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub na innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków.</p> <p>Po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW i oznaczeniu ich kodem ISIN, Emitent złoży wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW.</p>		

Dział D – Ryzyko**D.2****Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla Emitenta.****Najważniejsze czynniki ryzyka mogące wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonania jego zobowiązań wynikających z Obligacji:**

- Ryzyko związane z otoczeniem makroekonomicznym i sytuacją społeczno-gospodarczą w Polsce; Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności Grupy.
- Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości; Rynek nieruchomości jest cykliczny - po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury. Ze względu na długi okres pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu, a terminem jego faktycznej realizacji, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu, rynek będzie nasycony, a deweloper nie będzie mógł sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku.
- Ryzyko wzrostu cen nieruchomości; Koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Wzrost cen gruntów może mieć niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości.
- Ryzyko wzrostu cen gruntów;
- Ryzyko negatywnej zmiany zdolności kredytowej potencjalnych klientów Grupy;
- Ryzyko niespełnienia przez Grupę wymogów dotyczących rozpoczęcia inwestycji oraz ryzyko wydania przez organy administracji decyzji opóźniających lub uniemożliwiających rozpoczęcie inwestycji;
- Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów; 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 z kolei może mieć wpływ na możliwość do uzyskania cenę sprzedaży i długość okresu potrzebnego do jej przeprowadzenia.
- Ryzyko braku możliwości nabywania odpowiednich gruntów;
- Ryzyko wyboru niewłaściwej lokalizacji nieruchomości pod projekty deweloperskie oraz ryzyko spadku atrakcyjności nieruchomości Grupy;
- Ryzyko odpowiedzialności i roszczeń z tytułu wad nieruchomości wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji;
- Ryzyko braku skuteczności dochodzenia roszczeń Grupy z tytułu rękojmi i gwarancji od wykonawców robót budowlanych.

D.3**Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.****Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami**

- Ryzyko odstąpienia przez Spółkę od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty
- Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji
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.
- Ryzyko związane z wydłużeniem terminu zapisów na Obligacje w sytuacji, gdy łączna liczba Obligacji objętych już złożonymi zapisami będzie mniejsza niż liczba Obligacji oferowanych w ramach emisji danej serii Obligacji oraz związane z tym ryzyko czasowego zamrożenia środków finansowych Inwestorów i ryzyko odroczenia terminu wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku zorganizowanym
- Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje
W przypadku, gdy emisja Obligacji danej serii nie dojdzie do skutku, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w formularzu zapisu na Obligacje danej serii bez żadnych odsetek lub odszkodowań. Środki przelane przez Inwestorów z tytułu wpłat na Obligacje danej serii nie będą oprocentowane.
- Ryzyko zakazania przeprowadzenia Oferty, jej zawieszenia, wstrzymania ubiegania się o dopuszczenie Obligacji do obrotu lub braku dopuszczenia Obligacji do obrotu
W przypadku 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

	<p><i>nakazać wstrzymanie ubiegania się lub zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Rozporządzenia o Prospekcie lub Rozporządzenia MAR</i> <i>KNF może m.in. wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, Obligacji z obrotu na rynku regulowanym w sytuacji gdy Spółka nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki wynikające z ww. aktów prawnych.</i> • <i>Ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu lub wstrzymania rozpoczęcia notowań Obligacji przez GPW</i> • <i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW</i> • <i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym w wyniku niedopełnienia lub nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków wynikających z przepisów prawa</i> <i>Wykluczenie Obligacji z obrotu na GPW może mieć negatywny wpływ na płynność, a w konsekwencji na wartość Obligacji.</i> • <i>Ryzyko związane z prowadzeniem przez Grupę działalności w strukturze holdingowej i wpływu takiej struktury na zakres uprawnień Obligatariuszy wynikających z Warunków Emisji</i> <i>Większość przychodów Grupy osiągana jest na poziomie podmiotów zależnych Spółki, dodatkowo większość aktywów Grupy stanowi własność podmiotów zależnych Spółki. Warunki Emisji Obligacji dotyczą Spółki i przewidują powstanie różnego rodzaju uprawnień Obligatariuszy w przypadku zdarzeń związanych z działalnością 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.</i> • <i>Ryzyko niewykonania zobowiązań z Obligacji na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółki</i> • <i>Ryzyko związane z wahaniami wyceny Obligacji i płynności obrotu</i> • <i>Ryzyko związane ze zmianą stopy bazowej oprocentowania Obligacji</i> <i>Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.</i> • <i>Ryzyko związane ze zmianą wartości rynkowej Obligacji o stałej stopie oprocentowania w przypadku zmiany rynkowych stóp procentowych</i> <i>O ile Spółka postanowi tak w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, Obligacje danej serii mogą być oprocentowane według stałej stopy procentowej. Wartość Obligacji oprocentowanych według stopy stałej oraz ich cena na rynku wtórnym może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych. Podwyższenie rynkowych stop procentowych może wpływać na obniżenie ceny Obligacji w obrocie wtórnym poniżej wartości nominalnej Obligacji.</i> • <i>Ryzyko związane z wcześniejszym wykupem Obligacji</i> <i>W przypadku wcześniejszego wykupu, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Ostatecznego Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez Inwestora horyzoncie inwestycyjnym</i>
--	--

Dział E – Oferta

E.2b Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka.

Wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz dalszy rozwój działalności Spółki, w szczególności Spółka może przeznaczyć je na nabywanie nieruchomości i realizację projektów zarówno bezpośrednio przez Spółkę jak i przez Spółki z Grupy. Spółka nie planuje wykorzystania wpływów z 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.

E.3 Opis warunków oferty.

Oferującym w ramach Programu Emisji do kwoty 300.000.000 zł (słownie: trzysta milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie (adres: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, Polska).

Informacje zamieszczone w Ostatecznych Warunkach Danej Serii:

Oznaczenie serii:	[●]
Liczba oferowanych	do [●]

Obligacji:							
Waluta Obligacji:	[PLN/EUR]						
Wartość Nominalna Obligacji:	[●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])						
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])						
Cena Emisyjna:	<p>Cena Emisyjna [jest stała i równa Wartości Nominalnej Obligacji ([●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro]))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:</p> <table border="1"> <tr> <td>Dzień złożenia zapisu</td> <td>Cena emisyjna ([PLN/EUR])</td> </tr> <tr> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td>(...)</td> </tr> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])	[●]	[●]	(...)	(...)
Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])						
[●]	[●]						
(...)	(...)						
Minimalna wielkość zapisu:	[●] / [Brak]						
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).						
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji	[Oferujący]/[system GPW]						
Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[●]						
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[●]						
Przewidywany termin przydziału:	[●]						
Przewidywany Dzień Emisji:	[●]						
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[●]						
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyt:	[●]						
Wstępny kod ISIN:	[●]						
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]						
Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]						
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	[●]						
Dni Płatności Odsetek:	[●]						
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]						
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])						
Rodzaj oprocentowania:	[stałe / zmienne]						
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku/ nie dotyczy]						
Marża dla Obligacji o	[[●]% w skali roku/ nie dotyczy]						

	zmiennym oprocentowaniu:	
	Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[WIBOR/EURIBOR] dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
	Banki Referencyjne:	[[●] / nie dotyczy]
	Opcja Przedterminowego Wykupu	[TAK/NIE]
	Dodatkowa premia z tytułu Przedterminowego Wykupu	[[●] /NIE/ nie dotyczy]
	Pierwszy dzień trwania Opcji Wykupu	[[●]/ nie dotyczy]
	Przewidywane wpływy netto	[●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
	Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty	[●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
	Rating Obligacji	[[●]/ nie dotyczy]
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 finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.</p> <p>Poza tym, pomiędzy Oferującym i innymi podmiotami zaangażowanymi w emisję i Ofertę a Spółką nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.</p>	
E.7	<p>Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.</p> <p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz prowizji z tytułu subskrybowania Obligacji, o ile przewiduje to właściwa umowa pomiędzy danym Inwestorem a firmą inwestycyjną przyjmującą zapis na Obligacje lub obowiązujący w dniu składania danego zapisu regulamin tej firmy inwestycyjnej.</p>	

CZYNNIKI RYZYKA

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

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

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

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

Ryzyko cykliczności rynku nieruchomości

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

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

Ryzyko wzrostu cen nieruchomości

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

Ryzyko wzrostu cen gruntów

Wzrost cen gruntów może mieć niekorzystny wpływ na konkurencyjność i rentowność nowych projektów Grupy na gruntach nabywanych w przyszłości. Wynika to z faktu, że koszty nabycia gruntów pod projekty deweloperskie stanowią istotny czynnik decydujący o opłacalności danego projektu deweloperskiego.

Z drugiej strony, wzrost cen gruntów mógłby zwiększyć konkurencyjność projektów realizowanych na gruntach nabytych uprzednio po niższych cenach. Dla ograniczenia wpływu ryzyka wzrostu cen gruntów, Grupa posiada „bank” ziemi, na którym może zostać zrealizowane według stanu na dzień 31 marca 2017 r. około 413 tys mkw. powierzchni mieszkań i powierzchni komercyjnej biur i centrów handlowych, a dodatkowo w banku ziemi ma działki oraz inwestycje na wstępnej fazie przygotowania o łącznej powierzchni około 1,4 mln mkw. 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 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 negatywnej zmiany zdolności kredytowej potencjalnych klientów Grupy

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

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Grupa posiada zadłużenie zaciągnięte na podstawie umów kredytowych oraz wyemitowanych obligacji korporacyjnych. Zadłużenie to oprocentowane jest przy zastosowaniu zmiennych stóp procentowych opartych o WIBOR i EURIBOR. Na dzień 30 kwietnia 2017 r., zadłużenie finansowe Grupy wynosiło 12,1 mln EUR i 923,9 mln PLN, spośród czego 100% zadłużenia denominowanego w PLN było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o WIBOR, a 100% zadłużenia denominowanego w EUR było oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową opartą o EURIBOR. Wysokość stóp procentowych jest uzależniona od wielu czynników, na które Grupa nie ma wpływu, m.in. takich jak: bieżąca inflacja, oczekiwania inflacyjne, wzrost gospodarczy, zmiany polityki pieniężnej NBP oraz Europejskiego Banku Centralnego, krajowe i międzynarodowe warunki gospodarcze i inne czynniki. Wobec powyższego, przy analizie zadłużenia Grupy należy brać pod uwagę ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów jego obsługi w odniesieniu do

zarówno zadłużenia już zaciągniętego jak i zadłużenia przyszłego. Wzrost stóp procentowych a tym samym wzrost kosztów obsługi zadłużenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko zmiany kursów walut

Wahania kursów walut mogą mieć wpływ na działalność Grupy. Spółki z Grupy finansują realizację projektów biurowych i handlowych ze środków własnych oraz kredytami walutowymi w EUR. Kontrakty budowlane zawierane w związku z budową projektów denominowane są w PLN. Na dzień 30 kwietnia 2017 roku kwota zaciągniętych przez Grupę kredytów walutowych wynosiła 12,1 mln EUR.

Grupa zabezpiecza większość ryzyka walutowego transakcjami zabezpieczającymi ryzyko walutowe, przy czym nie można zapewnić, że takie zabezpieczenia okażą się wystarczające.

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

Ryzyko zmiany przepisów podatkowych i ich interpretacji

Przepisy prawa podatkowego są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym i nieprzewidywalnym zmianom. Stosowaniu przepisów prawa podatkowego często towarzyszą kontrowersje oraz spory interpretacyjne, 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. To samo dotyczy przepisów o podatku od towarów i usług (VAT) mających zastosowanie do dostawy nieruchomości i może prowadzić do sytuacji, w której podatek VAT, zasadniczo w wysokości 23% ceny sprzedaży nieruchomości, nie zostanie zwrócony spółce z Grupy jako podatek naliczony, pomimo istnienia przesłanek uzasadniających zwrot podatku na rzecz danej spółki, lub organy podatkowe zażądadają zwrotu podatku faktycznie już odzyskanego. Istnieje ryzyko, że przedmiot nabycia może zostać skutecznie przekwalifikowany przez organy podatkowe jako czynność nie podlegająca opodatkowaniu VAT np. jako zorganizowana część przedsiębiorstwa i zamiast opodatkowania podatkiem VAT, dostawa nieruchomości może podlegać opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości do 2% ceny zapłaconej przez nabywcę na podstawie rynkowej wartości netto aktywów będących przedmiotem sprzedaży. 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. 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. Takie sytuacje mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko zmian legislacyjnych wpływające na rynek, na którym działa Grupa

Działalność Grupy podlega licznym przepisom prawa i regulacjom, takim jak wymogi dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy prawa budowlanego, wymogi w zakresie obrotu nieruchomościami i odpowiedzialności sprzedawcy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat można zaobserwować proces wprowadzania intensywnych zmian w systemie prawa polskiego, a także rozwój prawodawstwa Unii Europejskiej. Duża liczba zmian w systemie prawnym może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia przez podmioty gospodarcze ich działalności oraz na osiągnięte przez nie wyniki finansowe. Dotyczy to także działalności Grupy, ponieważ realizacja procesu inwestycyjnego w branży deweloperskiej wiąże się z koniecznością spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym i administracyjnym (prawo budowlane, przepisy planistyczne, prawo konsumenckie itp.).

Wejście w życie nowej, istotnej dla obrotu gospodarczego regulacji może spowodować bezpośrednio, istotne zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji (np. zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków) czy też konieczność wprowadzenia zmian treści umów z nabywcami lokali. Ponadto, w przypadku nowych przepisów budzących wątpliwości interpretacyjne, ich wprowadzenie może stworzyć niepewność co do obowiązującego stanu prawnego i spowodować czasowe wstrzymanie wielu inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami

wprowadzonych regulacji (straty finansowe bądź nawet konsekwencje karne działań podjętych na podstawie przepisów, które następnie sądy bądź organy administracji publicznej zinterpretowały w sposób niekorzystny dla przedsiębiorcy).

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

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

Ryzyko związane z ochroną środowiska

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podmioty władające gruntami, na których występują niebezpieczne substancje, zanieczyszczenie, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów 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. Pomimo tego, że przed nabyciem tytułu prawnego do gruntu Grupa zleca dokonanie badania środowiskowego wyspecjalizowanym podmiotom, nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości podmioty z Grupy mogą być zobowiązane do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę. Dodatkowo, organy administracji publicznej mogą prowadzić inspekcje i kontrole związane z przestrzeganiem prawa ochrony środowiska, co może spowodować przestój w realizacji projektu budowlanego, a przez to zwiększenie kosztów oraz opóźnienia w realizacji projektu. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w gruncie może opóźnić budowę lub przebudowę takiej nieruchomości lub podnieść koszty inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów

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

W toku prowadzenia przez Grupę inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym z faktu, że: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty świadczące usługi wykonawstwa i, poza zapisami kontraktowymi odpowiednio chroniącymi interesy Grupy, Grupa nie jest w stanie zagwarantować

terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) proces przygotowania projektu jest stosunkowo długi, a przed fazą kontraktacji mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych (które są w znacznej ilości wykorzystywane w projektach budowlanych i których ceny są uzależnione od cen podstawowych surowców, co implikuje ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców) oraz koszty zatrudnienia 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, w tym wzrost wynagrodzeń pracowników oraz ograniczoną dostępnością wykwalifikowanych pracowników, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich związany ze specyfiką procesu budowlanego, może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko nieterminowej realizacji projektów inwestycyjnych

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

Ryzyko braku pozyskania najemców

Jednym z filarów działalności Grupy jest sprzedaż skomercjalizowanych nieruchomości komercyjnych. Skomercjalizowanie (wynajęcie) powierzchni komercyjnych w nieruchomościach jest jednym z warunków niezbędnych do dokonania sprzedaży nieruchomości. Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. *anchor tenants*) dla projektów Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego sprzedaży nieruchomości. Kluczowi najemcy (w tym przede wszystkim silni najemcy sieciowi) odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych, mniejszych najemców, co wpływa na wycenę nieruchomości i możliwą do uzyskania cenę sprzedaży. Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu najemców w przypadku silnej konkurencji ze strony innych obiektów. Nie można wykluczyć, że jeżeli Grupa nie będzie w stanie wynająć powierzchni komercyjnych atrakcyjnym najemcom, może ona ponieść koszty dodatkowe związane z utrzymywaniem danej nieruchomości komercyjnej w portfelu dłużej niż zakładano. Brak pozyskania kluczowych, atrakcyjnych najemców może spowodować brak możliwości osiągnięcia przychodów ze sprzedaży nieruchomości, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko braku sprzedaży nieruchomości

Strategia Grupy zakłada generowanie przychodów ze sprzedaży nieruchomości komercyjnych i mieszkalnych.

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

na zdolność Grupy do przeprowadzania transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie poprzez sprzedaż nieruchomości po określonych cenach i w przewidywanym terminie.

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

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

Ryzyko braku finansowania zewnętrznego lub pozyskania go na mniej korzystnych warunkach

Strategia Grupy zakłada wykorzystywanie kredytów bankowych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich. Zapotrzebowanie kapitałowe Grupy zależne jest od wielu czynników, w tym zwłaszcza od warunków rynkowych, na które Grupa nie ma wpływu. Pozyskanie środków na finansowanie inwestycji jest ściśle związane z etapem, na jakim znajduje się proces budowy i komercjalizacji danego projektu. Jeżeli zapotrzebowanie kapitałowe będzie w znacznym stopniu różnić się od obecnie planowanego, Grupa może potrzebować dodatkowego finansowania. W przypadku trudności w pozyskaniu dodatkowego finansowania, wzrost skali działalności Grupy oraz tempo osiągania niektórych celów strategicznych mogą ulec spowolnieniu w stosunku do pierwotnych założeń. Pomimo faktu, że Grupa finansuje swoją działalność korzystając z wielu źródeł finansowania (w tym z kredytów bieżących, długoterminowych kredytów inwestycyjnych oraz obligacji), nie ma pewności co do tego, czy Grupa będzie w stanie, w razie potrzeby, pozyskać wymagane finansowanie lub czy środki te zostaną podmiotom Grupy udostępnione na korzystnych warunkach. Opóźnienia w dostępie do finansowania zewnętrznego, mniej korzystne od założonych warunki tego finansowania lub problemy z wywiązywaniem się ze zobowiązań wynikających z umów kredytów i pożyczek, mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko wzrostu zadłużenia Grupy

Grupa korzysta i zamierza nadal korzystać z finansowania dłużnego dla potrzeb finansowania inwestycji nieruchomościowych. Grupa ma obecnie jeden z historycznie niskich poziomów zadłużenia. Na dzień 31 marca 2017 r., łączny poziom zadłużenia Grupy denominowanego w euro i złotych wynosił, odpowiednio, 11,3 mln EUR i 1.041,8 mln PLN. Grupa jest narażona na pogorszenie sytuacji ekonomicznej lub niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości, ponieważ może być zobowiązana do dokonywania płatności odsetkowych oraz płatności kwot głównych zobowiązań również w okresie, w którym będzie osiągała gorsze wyniki z powodu niższej sprzedaży mieszkań lub obniżenia innych generowanych przychodów. Większość umów kredytowych zawiera obowiązek utrzymania przez Grupę wskaźników finansowych na określonym poziomie.

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

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

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

Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

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

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

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

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

Nie można wykluczyć, że Spółka nie osiągnie wpływów z emisji w kwocie równej maksymalnej wartości Programu Emisji, co może uniemożliwić Spółce, w przypadku braku pozyskania finansowania z innych źródeł (np. finansowanie bankowe, emisje obligacji dokonywane w trybie oferty prywatnej), sfinansowanie rozwoju działalności Spółki w stopniu możliwym do osiągnięcia w przypadku pozyskania wpływów z emisji w kwocie równej maksymalnej wartości Programu Emisji.

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

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

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

Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

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

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

Wartość nieruchomości pod realizację projektów deweloperskich oraz atrakcyjność tych projektów, zależą w dużej mierze od lokalizacji nieruchomości oraz możliwości ich zabudowy. Niewłaściwa ocena atrakcyjności

danej lokalizacji oraz możliwości realizacji projektu zgodnie z założeniami mogą skutkować trudnościami w sprzedaży danego projektu za zakładaną cenę w określonym czasie i powodować konieczność obniżenia oczekiwań Grupy, co może mieć wpływ na rentowność danego projektu deweloperskiego. Nie można wykluczyć, że Grupa nie będzie w stanie rozpoznać wszystkich zagrożeń związanych z lokalizacją nieruchomości pod poszczególne projekty deweloperskie, a w konsekwencji, że zakładane przychody ze sprzedaży danego projektu zostaną osiągnięte. Dodatkowo, atrakcyjność lokalizacji każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w danym regionie, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym rynku regionalnym.

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

Ryzyko braku możliwości nabywania odpowiednich gruntów

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, z drugiej zaś od prawnych aspektów działalności operacyjnej Grupy oraz od obiektywnych czynników otoczenia rynkowego, takich jak: (i) wysoka konkurencja na rynku nieruchomości w zakresie pozyskiwania gruntów, (ii) brak możliwości szybkiej zmiany prawnego przeznaczenia wielkich obszarów miejskich i podmiejskich umożliwiających realizację na nich inwestycji wywołany opóźnieniami w uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich brakiem oraz (iii) ograniczony zasób terenów z odpowiednią infrastrukturą. Grupa nie jest w stanie zagwarantować, że w przyszłości nie wystąpią zakłócenia w procesie identyfikacji oraz pozyskiwania nowych terenów pod projekty deweloperskie, które mogą spowodować ograniczenie działalności operacyjnej Grupy, a przez to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

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

Budowa i sprzedaż nieruchomości mogą wiązać się z roszczeniami z tytułu wadliwych robót budowlanych, naprawczych lub innych oraz mogą wpływać negatywnie na wizerunek Grupy. Ponadto, w ramach sprzedaży projektów, podmioty z Grupy mogą zostać zobowiązane do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia innych zobowiązań, a także zapłaty odszkodowań w przypadku ich naruszenia. Podmioty z Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców nieruchomości z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki. Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości nie zostaną zgłoszone roszczenia tego typu a prace zmierzające do usunięcia stwierdzonych wad okażą się kosztowne lub w ogóle wykonalne. Ponadto, wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, niezależnie od ich zasadności, mogą mieć negatywny wpływ na wizerunek Grupy i jej projektów oraz postrzeganie działalności Grupy i jej projektów przez docelowych klientów lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do korzystnej sprzedaży nieruchomości i projektów w przyszłości, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

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

Spółki z Grupy zawierają umowy o generalne wykonawstwo lub umowy o wykonanie robót budowlanych. Umowy te przewidują odpowiedzialność wykonawców w zakresie prawidłowego i terminowego wykonania zleconych usług lub robót budowlanych. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Grupy wobec wykonawców, wykonawcy przekazują Grupie kaucję gwarancyjną w wysokości około 2,5% wartości umowy oraz gwarancję bankową lub polisę ubezpieczeniową w wysokości około 3% wartości umowy. Okres gwarancji na wykonane roboty budowlane wynosi co do zasady 3, 5 lub 10 lat od daty podpisania protokołu końcowego, w zależności od rodzaju robót budowlanych. Odpowiedzialności z tytułu gwarancji może towarzyszyć również odpowiedzialność z tytułu rękojmi, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Pomimo ustanowienia zabezpieczeń, roszczenia Grupy z tytułu rękojmi lub gwarancji przekraczające wartość zabezpieczenia mogą zostać niezaspokojone w znacznym stopniu z uwagi na sytuację finansową wykonawcy. Ponadto, w przypadku nabywania nieruchomości przez klientów po zakończeniu realizacji inwestycji przez wykonawcę i podpisaniu

protokołu końcowego odbioru, okres rękojmi przysługującej nabywcom nieruchomości Grupy będzie krótszy niż okres odpowiedzialności wykonawcy w stosunku do podmiotu z Grupy z tytułu gwarancji lub rękojmi, a w konsekwencji koszt zaspokojenia roszczeń klientów zgłoszonych w okresie nieobjętym gwarancją udzieloną przez wykonawców spoczywać będzie na podmiocie z Grupy. Wystąpienie powyżej wskazanych roszczeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

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

Obowiązujące przepisy prawa zapewniają ochronę podwykonawców przed ryzykiem nieotrzymania wynagrodzenia za zlecone im roboty budowlane. 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. Domniemywa się, że inwestor wyraził zgodę, jeżeli 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, że Grupa będzie zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy generalnego wykonawcy, na rzecz którego dokonała już wcześniej płatności za wykonane prace budowlane, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko braku osiągnięcia przez Grupę zakładanych celów strategicznych

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

Ryzyko stwierdzenia stosowania przez Grupę niedozwolonych postanowień umownych

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

Wszelkie postanowienia umowy niezgodnione 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). Uznanie klauzuli za niedozwolone postanowienie umowne może prowadzić do powstania odpowiedzialności cywilnej za szkody poniesione przez konsumentów w związku ze stosowaniem takich klauzul, na zasadach ogólnych - zgodnie z Kodeksem cywilnym.

Stosowanie niedozwolonych postanowień umownych zakazane jest przez Ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów. Za naruszenie tego zakazu Prezes UOKiK może nałożyć na Spółkę, lub spółkę z Grupy, karę pieniężną. Ponadto, jeśli w toku prowadzonego przez Prezesa UOKiK postępowania zostanie uprawdopodobnione naruszenie zakazu stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych klauzul umownych, Prezes UOKiK może zobowiązać przedsiębiorcę do podjęcia lub zaniechania określonych działań w celu zakończenia naruszenia lub do usunięcia jego skutków. Dotychczasowa

linia orzecznictwa w sprawach niedozwolonych postanowień wzorców umów jest niekorzystna dla przedsiębiorców zajmujących się działalnością deweloperską i zmierza do maksymalnego ograniczenia możliwości podziału ryzyka związanego z realizacją projektów budowlanych pomiędzy inwestorem a nabywcą lokalu.

Pomimo dokonywania przez spółki z Grupy ciągłej analizy obowiązujących przepisów prawa i orzecznictwa w zakresie niedozwolonych wzorców umownych i dokonywania niezbędnych zmian w stosowanych wzorcach umownych, którymi posługują się spółki z Grupy, nie można wykluczyć, że Prezes UOKiK uzna wybrane postanowienia wzorców umów stosowanych przez Grupę za niedozwolone postanowienia umowne. Utrzymanie tych postanowień w umowach może narazić spółki z Grupy na kary nakładane przez Prezesa UOKiK 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.

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

Ryzyko kwestionowania posiadanych przez Grupę tytułów prawnych do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości i przedsiębiorstw znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa. Po przejściu Polski do systemu gospodarki rynkowej w 1989 roku wielu byłych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych podjęło kroki 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, co mogłoby przełożyć się w najgorszym przypadku na utratę tytułu prawnego do nieruchomości, natomiast samo wszczęcie postępowania nie miałoby wpływu na prowadzenie procesu inwestycyjnego. Utrata tytułu prawnego do istotnych nieruchomości Grupy w wyniku takich roszczeń (szczególnie w przypadku nieruchomości położonych na terenie m.st. Warszawy i objętych tzw. Dekretem Bieruta, ze względu na większą ilość postępowań w porównaniu do innych lokalizacji w Polsce) może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji. Na dzień niniejszego Prospektu nie toczy się żadne postępowanie dotyczące kwestionowania posiadanych przez Grupę tytułów prawnych do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich. W przypadku wystąpienia opisanych powyżej roszczeń w większości wypadków nie doprowadzi to w ocenie Spółki do utraty tytułu prawnego przez obecnego właściciela, a zdecydowanie częściej do wypłaty odszkodowania przez Skarb Państwa lub właściwą jednostkę samorządu terytorialnego.

Ryzyko podwyższenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego

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

Ryzyko kwestionowania warunków umów z podmiotami powiązanymi

Spółki Grupy przeprowadzają transakcje z podmiotami z Grupy, w tym z podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, Spółki Grupy dbają w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te przeprowadzane były na warunkach rynkowych, były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz by przestrzegane były wszelkie wymogi dokumentacyjne odnoszące się do takich transakcji. Niemniej jednak, ze względu na szczególnie charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, 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 przy przeprowadzaniu transakcji z podmiotami powiązanymi 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 negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko związane z wiodącym akcjonariuszem

Największy udział w kapitale zakładowym Spółki posiada pośrednio Echo Partners, którego udział wynosi na Datę Prospektu 65,99%. Wiodący akcjonariusz, posiadając większość głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, może wywierać istotny wpływ na strategię i prowadzoną przez Emitenta politykę rozwoju, jak również wybierać większość członków Rady Nadzorczej Emitenta, a za jej pośrednictwem - członków Zarządu Emitenta. Brak jest pewności, czy Echo Partners zachowa w przyszłości tak duży udział w Spółce, lub czy w ogóle pozostanie akcjonariuszem Spółki. Ewentualne zmiany w strukturze własnościowej Spółki mogłyby wpłynąć na zmianę składu organów zarządzających i nadzorczych Spółki oraz na jej strategię, jak również mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Ryzyko niedostatecznej ochrony ubezpieczeniowej

Spółki z Grupy posiadają ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółkę działalności (OC deliktowe) wraz z odpowiedzialnością kontraktową (OC kontraktowe) o wartościach dostosowanych do prowadzonej przez Grupę działalności i racjonalnie ocenianego poziomu ryzyka. Nieruchomości, maszyny i urządzenia stanowiące część nieruchomości oraz sprzęt elektroniczny spółek z Grupy są ubezpieczone na zasadach *all risk*, do ich pełnej wartości odtworzeniowej. Istnieją jednak rodzaje ryzyka związane z katastrofami, takimi jak: powódzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, na które uzyskanie pełnej ochrony ubezpieczeniowej 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 zakładany 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 ze szkodą na nieruchomości. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie wystąpią istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi szkodami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Wszelkie szkody nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Spółki do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość Obligacji.

Czynniki ryzyka związane z Ofertą, Dopuszczeniem do Obrotu oraz Obligacjami

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

Spółka może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji w uzgodnieniu z Oferującym. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Spółka nie będzie zobowiązana do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Spółka - w uzgodnieniu z Oferującym -

może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Spółki są powodami ważnymi. Do takich ważnych powodów można zaliczyć w szczególności: (i) nagle lub nieprzewidywalne zmiany sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji lub na działalność Grupy (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie), (ii) nagle i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie (i) powyżej, mające negatywny wpływ na działalność Grupy lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności, (iii) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy, (iv) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji lub (v) 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. Dodatkowo, w celach informacyjnych, informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty może być udostępniona na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

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

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

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

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

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

Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji

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

Ponadto emisja Obligacji poszczególnej serii nie dojdzie do skutku w przypadku: (i) odstąpienia przez Spółkę od Oferty danej serii Obligacji, (ii) gdy w okresie trwania Oferty nie zostaną prawidłowo subskrybowane i opłacone przynajmniej dwie Obligacje danej serii, lub (iii) gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji. Zaistnienie co najmniej jednego z powyższych przypadków może spowodować zamrożenie środków

finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko zmiany terminów zapisów i przydziału Obligacji

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

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

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

Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje

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

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

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

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

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

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

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

Wystąpienie powyższych czynników może mieć negatywny wpływ na powodzenie Oferty.

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

Na podstawie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, Obligacji z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć, biorąc pod uwagę w

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

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

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy Spółka nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w odpowiednich przepisach Rozporządzenia MAR, 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. W przypadku wydania takiej decyzji przez KNF, zgodnie z § 31 ust. 1 pkt 4 Regulaminu GPW, zarząd GPW wyklucza takie papiery wartościowe z obrotu giełdowego.

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

Ryzyko związane z brakiem dostosowania Rozporządzenia MAR do polskiego porządku prawnego i brakiem implementacji Dyrektywy MAD

W dniu 16 kwietnia 2014 r. Parlament Europejski przyjął Rozporządzenie MAR, które wprowadza wiele zmian do regulacji i stanu prawnego obowiązującego na Datę Prospektu, m.in. w zakresie: (i) publikacji informacji poufnych; (ii) raportowania o transakcjach osób pełniących funkcje zarządcze; (iii) działań mających na celu zapobieganie nadużyciom i manipulacjom na rynku; (iv) raportowania transakcji podejrzanych; oraz (v) konfliktu interesów. Rozporządzenie MAR weszło w życie w dniu 3 lipca 2016 r. i od tego dnia jest bezpośrednio stosowane w całości we wszystkich państwach członkowskich UE, w tym również w Polsce. Dodatkowo do dnia 3 lipca 2016 r. do polskiego porządku prawnego miała zostać implementowana Dyrektywa MAD, która m.in. zobowiązuje państwa członkowskie UE do wprowadzenia sankcji karnych za manipulacje na rynku, co na Datę Prospektu jeszcze nie nastąpiło.

W związku z koniecznością dostosowania polskiego porządku prawnego do Rozporządzenia MAR, dnia 28 czerwca 2016 r. KNF przedstawiła stanowisko w sprawie niektórych skutków niedostosowania do dnia 3 lipca 2016 r. polskiego porządku prawnego do przepisów Rozporządzenia MAR. Zgodnie z tym stanowiskiem przepisy Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Ofercie Publicznej w razie ich kolizji z przepisami Rozporządzenia MAR zachowują ważność, ale zawężony zostaje zakres ich stosowania. Tym samym w przypadku sprzeczności należy stosować przepisy Rozporządzenia MAR z pominięciem przepisów tych ustaw oraz wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych sprzecznych z Rozporządzeniem MAR.

Dodatkowo, zapewnienie stosowania Rozporządzenia MAR wymaga ustanowienia na poziomie prawa polskiego sankcji i środków administracyjnych zgodnie z art. 30 Rozporządzenia MAR. Kwestią szczególnie istotną stanowi możliwość nałożenia przez KNF maksymalna wysokość kary pieniężnej, tym bardziej, że Rozporządzenie MAR przewiduje te sankcje w wysokości dużo wyższej od obowiązujących obecnie na gruncie przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

W dniu 10 lutego 2017 r. Sejm RP uchwalił ustawę o zmianie Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz niektórych innych ustaw („Zmiana Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi”), która została opublikowana w dzienniku ustaw w dniu 5 kwietnia 2017 r. Po wejściu w życie Zmiany Ustawy o Obrocie

Instrumentami Finansowymi, co nastąpi z pewnymi wyjątkami po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, sankcje i środki administracyjne wynikające z Rozporządzenia MAR zostaną zaimplementowane do prawa polskiego.

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

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

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

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej prawo do czasowego lub bezterminowego wykluczenia papierów wartościowych z obrotu giełdowego przysługuje także KNF, w przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków, do których odwołuje się art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej. 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 Instrumentami Finansowymi;

- w przypadku zniesienia ich dematerializacji; oraz
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

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

- jeśli papiery te przestały spełniać warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku inne niż warunków 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 osiągana jest na poziomie podmiotów zależnych Spółki, dodatkowo większość aktywów Grupy stanowi własność podmiotów zależnych Spółki, pozostała część przychodów i aktywów jest, odpowiednio, osiągana i ulokowana w Spółce. Warunki Emisji Obligacji dotyczą Spółki i przewidują powstanie różnego rodzaju uprawnień Obligatariuszy w przypadku zdarzeń związanych z działalnością Spółki (w tym uprawnienie dotyczące możliwości żądania natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadku wystąpienia takich zdarzeń jak między innymi ewentualna utrata istotnej części aktywów, naruszenie istotnego zadłużenia, powstanie stanu niewypłacalności lub ogłoszenie upadłości Spółki). Warunki Emisji Obligacji nie zawierają natomiast analogicznych postanowień w przedmiocie zdarzeń dotyczących spółek zależnych Spółki. Ewentualne wystąpienie zdarzeń na poziomie spółek zależnych Spółki o potencjalnie istotnym znaczeniu dla Grupy spowoduje powstanie uprawnienia dotyczącego możliwości żądania przez Obligatariuszy natychmiastowego wykupu Obligacji jedynie wtedy, gdy w następstwie takich zdarzeń wystąpią zdarzenia dotyczące bezpośrednio Spółki, wskazane w Warunkach Emisji.

Ryzyko niewykonania zobowiązań z Obligacji na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółki

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być ryzyko upadłości Spółki, a w konsekwencji ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

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

Spółka może stać się niewypłacalna, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, w tym wykonywania w terminie zobowiązań z Obligacji, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, w tym zobowiązania z Obligacji, będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Spółki. W przypadku ogłoszenia upadłości Spółki jej wierzyciele będą zaspokajani w

kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Spółki, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzony z braku majątku Spółki na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Spółki jej zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje w Spółce. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Spółki w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

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

Ryzyko związane z wahaniami wyceny Obligacji i płynności obrotu

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

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

Polski system prawny, a w szczególności stanowiące jego część przepisy prawa podatkowego, charakteryzują się częstymi zmianami, brakiem spójności i jednolitej praktyki organów podatkowych, a także zauważalną rozbieżnością w orzecznictwie sądowym dotyczącym zastosowania przepisów prawa podatkowego. Dotyczy to także zagadnień związanych z zasadami opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów uzyskiwanych przez obligatariuszy w związku z nabywaniem, posiadaniem oraz zbywaniem przez nich papierów wartościowych. Nie można zagwarantować, że nie zostaną wprowadzone niekorzystne dla inwestorów zmiany w przepisach podatkowych w powyższym zakresie lub że organy podatkowe nie dokonają odmiennej, niekorzystnej dla inwestorów interpretacji przepisów podatkowych, co może mieć negatywny wpływ na efektywną wysokość obciążeń podatkowych i faktyczny zysk inwestora z inwestycji w Obligacje.

Ryzyko związane ze zmianą stopy bazowej oprocentowania Obligacji

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

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

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

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

krajowych przewidujących w niektórych sytuacjach zwolnienie lub brak opodatkowania tym podatkiem. Jednocześnie zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu podlegają również odsetki wypłacane osobom fizycznym będącym polskimi rezydentami podatkowymi.

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

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

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

Ryzyko związane z wcześniejszym wykupem Obligacji

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

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

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

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

ISTOTNE INFORMACJE

Zastrzeżenia

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

Zmiany w Prospekcie

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

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

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

Wyłączenie treści strony internetowej

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

Dokumenty włączone do Prospektu przez odniesienie

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

Do Prospektu przez odniesienie zostały włączone:

- (i) zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2016 r. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości

Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF”) wraz z opiniami biegłego rewidenta z badania tych sprawozdań finansowych („Skonsolidowane Roczne Sprawozdania Finansowe”); oraz

(ii) Statut Spółki.

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

Stwierdzenia dotyczące przyszłości

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

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

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

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

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

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

Prezentacja informacji finansowych i innych danych

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

Dane finansowe

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

O ile w Prospekcie nie wskazano inaczej, dane finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 r. pochodzą ze Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych lub zostały obliczone na podstawie danych w nich zawartych. Niektóre dane finansowe i operacyjne znajdujące się w Prospekcie zostały zaczerpnięte z, opracowane lub obliczone na podstawie innych źródeł niż Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe, w szczególności na podstawie dokumentów oraz załączników do nich opracowanych na potrzeby sprawozdawczości zarządczej w ramach Grupy do użytku wewnętrznego. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. W takim przypadku jako źródło takich informacji wskazano Spółkę.

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

Dane operacyjne

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

Informacje pochodzące od osób trzecich

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

Prezentacja waluty

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

Odniesienia do terminów zdefiniowanych

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

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

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do Obligacji emitowanych przez Echo Investment S.A. („**Spółka**”, „**Emitent**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach II Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program Emisji**”).

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

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

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

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

„Dzień Płatności Odsetek”	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, a także Dzień Przedterminowego Wykupu.
„Dzień Płatności”	Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	dzień, w którym Spółka dokonuje przedterminowego wykupu Obligacji, w ramach Opcji Przedterminowego Wykupu, zgodnie z Punktem 5.2.
„Dzień Roboczy”	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną.
„Dzień Ustalenia Uprawnionych”	dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji danej serii, tj. 5 (piąty) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a także, w przypadku zdarzeń opisanych w Punkcie 11 (<i>Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie</i>) lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 9 (<i>Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu</i>) oraz Punktem 10 (<i>Brak Płatności</i>) niniejszych Warunków Emisji, gdy zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu – odpowiednio dzień otwarcia likwidacji lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, chyba że – w każdym z powyższych przypadków – taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Uprawnionych zgodnie z Regulacjami Catalyst lub Regulacjami KDPW – inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodny z aktualnie obowiązującymi Regulacjami Catalyst oraz Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.
„Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”	3 (trzeci) Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego.
„Dzień Wykupu”	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Przedterminowego Wykupu.
„EUR” lub „euro”	oznacza wspólną walutę Uczestniczących Krajów Członkowskich.
„GPW”	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
„KDPW”	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
„Kodeks Cywilny”	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 380, ze zm.).
„Kwota Płatności”	w zależności od kontekstu, Odsetki lub Kwota Wykupu.
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę przypadającą do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu, tj. Wartość Nominalną, z zastrzeżeniem jej ewentualnego obniżenia w przypadku skorzystania przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu w odniesieniu do części Obligacji.
„Łączna Wartość Aktywów Spółki”	łączna wartość bilansowa aktywów Spółki, wskazana w najnowszym dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF.
„Marża”	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym.
„MSSF”	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
„Obligacje”	obligacje danej serii emitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji, a „ Obligacja ” oznacza każdą z nich.

„Obligatariusz”	osoba będąca posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja, lub inna Osoba, jeżeli to wynika z właściwych przepisów prawa oraz osoba wskazana Depozytariuszowi jako uprawniona z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym.
„Odsetki”	kwota odsetek należna od Emitenta z tytułu Obligacji danej serii.
„Okres Odsetkowy”	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z Punktem 6.6.
„Opcja Przedterminowego Wykupu”	posiada znaczenie nadane temu terminowi w Punkcie 5.2.1 Podstawowych Warunków Emisji.
„Ostateczne Warunki Danej Serii”	ostateczne warunki w odniesieniu do danej serii Obligacji w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu.
„PLN”	złoty polski, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej.
„Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego”	pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”	każde ze zdarzeń lub okoliczności opisanych w Punkcie 9.1 Podstawowych Warunków Emisji.
„Poświadczenie Zgodności”	dokument podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji Spółki, zawierający wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki, wyliczanego i publikowanego zgodnie z zasadami wskazanymi w Punkcie 8.1 Podstawowych Warunków Emisji, wraz ze wskazaniem odpowiednich pozycji w sprawozdaniach finansowych, w oparciu o które takich kalkulacji dokonano.
„Prawo Upadłościowe”	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 2171, ze zm.).
„Program Emisji”	Program Emisji Obligacji w trybie oferty publicznej, ustanowiony na podstawie Uchwał o Programie, w ramach którego emitowane są Obligacje.
„Prospekt”	prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertą publiczną Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, wraz z aneksami i komunikatami aktualizującymi.
„Rachunek Papierów Wartościowych”	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
„Rachunek Zbiorczy”	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.
„Regulacje Catalyst”	regulaminy i innego rodzaju regulacje obowiązujące na Catalyst.
„Regulacje KDPW”	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania KDPW.
„Spółka”	Echo Investment S.A.
„Stopa Bazowa”	dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym denominowanych w PLN, stopa procentowa WIBOR (<i>Warsaw Interbank Offer Rate</i>) dla kredytów złotówkowych o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, 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 kredytów denominowanych w PLN, zaś dla Obligacji o oprocentowaniu zmiennym denominowanych w EUR, stopa procentowa EURIBOR dla kredytów o terminie zapadalności wskazanym w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, podana przez właściwą stronę serwisu Monitor Rates Services Reuters w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego, lub inną stopę procentową, która zastąpi powyższą stopę procentową dla kredytów denominowanych w EUR.
„Stopa Procentowa”	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z Punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji.
„Strona Internetowa Spółki”	strona internetowa o adresie www.echo.com.pl , zakładka Relacje Inwestorskie lub inna strona internetowa, która ją zastąpi.
„Uczestniczący Kraj Członkowski”	oznacza jakikolwiek kraj członkowski Unii Europejskiej, który przyjął euro jako swoją walutę zgodnie z prawem Unii Europejskiej dotyczącym Unii Gospodarczej i Walutowej.
„Ustawa o Obligacjach”	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238).
„Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi”	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1636, ze zm.).
„Ustawa o Ofercie Publicznej”	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 roku, poz. 1639, ze zm.).
„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych”	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 2032, ze zm.).
„Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych”	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1888, ze zm.).
„Wartość Nominalna”	wartość nominalna jednej Obligacji danej serii wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.
„Warunki Emisji”	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii.
„Zabezpieczenie”	hipoteka, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew na zabezpieczenie, poręczenie, prawo zatrzymania, prawo z weksla lub inne obciążenie majątku bądź przychodów Spółki w celu zabezpieczenia Zadłużenia; ponadto definicja Zabezpieczenia obejmuje gwarancje lub polisy ubezpieczeniowe udzielone na zabezpieczenie Zadłużenia.
„Zadłużenie”	zobowiązanie Spółki wobec instytucji finansowych finansujących Spółkę z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek, z tytułu leasingu i factoringu, jak również zobowiązania Spółki z tytułu: (i) Dłużnych Papierów Wartościowych bez względu na osobę wierzyciela oraz (ii) poręczeń i gwarancji.
„Zaświadczenie Depozytowe”	świadczenie depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, potwierdzające, że Obligacje nim objęte, posiadane przez danego Obligatariusza, nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności.

1.2. Numeracja

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

2. OPIS OBLIGACJI

2.1. Emitent

Emitentem Obligacji jest **Echo Investment S.A.** spółka prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 000007025, z kapitałem zakładowym w wysokości 20.634.529,10 PLN, opłaconym w całości, posiadająca stronę internetową o adresie www.echo.com.pl.

2.2. Podstawa prawna

Obligacje emitowane są na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej, (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, (iii) uchwały Zarządu Emitenta nr 2/04/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii, (iv) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych oraz uchwał Zarządu Spółki zatwierdzających Ostateczne Warunki Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji.

2.3. Agent Kalkulacyjny

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

2.4. Forma

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

2.5. Serie

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

2.6. Zapis

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

2.7. Zabezpieczenie

Obligacje nie są zabezpieczone.

2.8. Status

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

3. PRAWA Z OBLIGACJI

3.1. Powstanie praw

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

3.2. Przydział

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

3.3. Tytuł

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

3.4. Przeniesienie praw z Obligacji

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

4. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

4.1. Zobowiązanie do zapłaty

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

4.2. Płatności z tytułu Obligacji

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

4.3. Miejsce spełnienia świadczenia z Obligacji

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

4.4. Przesunięcie terminu płatności

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

4.5. Niewystarczające środki

Jeżeli Spółka 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.

4.6. Obowiązujące przepisy

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

5. WYKUP OBLIGACJI

5.1. Wykup

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

5.2. **Przedterminowy wykup**

- 5.2.1. Jeżeli przewidują to Ostateczne Warunki Danej Serii, Emitent jest uprawniony do dokonania począwszy od dnia wskazanego w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przedterminowego wykupu Obligacji danej serii („**Opcja Przedterminowego Wykupu**”).
- 5.2.2. Emitent może wykonać Opcję Przedterminowego Wykupu w odniesieniu do wszystkich Obligacji danej serii.
- 5.2.3. Opcję Przedterminowego Wykupu wykonuje się poprzez zawiadomienie Obligatariuszy w sposób określony w Punkcie 12.1 Warunków Emisji. Zawiadomienie powinno wskazywać co najmniej dzień, w którym Obligacje będą podlegać przedterminowemu wykupowi, przypadający nie wcześniej niż 14 (czternaście) Dni Roboczych po dniu wysłania lub opublikowania (w zależności od przypadku) przez Emitenta zawiadomienia o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu („**Dzień Przedterminowego Wykupu**”).
- 5.2.4. W Dniu Przedterminowego Wykupu Emitent dokona wykupu wszystkich Obligacji danej serii poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty obliczonej jako suma wartości nominalnej Obligacji i Odsetek przypadających do zapłaty w okresie od pierwszego dnia Okresu Odsetkowego, w którym przypada Dzień Przedterminowego Wykupu do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), w stosunku do każdej Obligacji oraz dodatkowej premii, jeżeli taką premię przewidują Ostateczne Warunki Danej Serii.

5.3. **Forma wykupu**

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

5.4. **Umorzenie**

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

6. **ODSETKI**

6.1. **Płatność Odsetek**

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

6.2. **Oprocentowanie**

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

6.3. **Stopa Procentowa**

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

6.4. **Naliczanie Odsetek**

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

6.5. **Dzień Płatności Odsetek**

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

6.6. Okresy Odsetkowe

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

6.7. Oprocentowanie po Dniu Wykupu

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

6.8. Oprocentowanie za niepełne Okresy Odsetkowe

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

6.9. Obliczenie Odsetek

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

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

gdzie:

O oznacza Odsetki od jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego,

SP oznacza Stopę Procentową,

WN oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

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

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

6.10. Ustalenie Stopy Bazowej

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

6.11. Zawiadomienie o Odsetkach

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

7. PODATKI

7.1. Potrącenia

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez lub w imieniu Spółki z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych („Podatki”)

nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, jeżeli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania Podatku wymagane jest przepisami prawa.

7.2. **Obowiązek Obligatariusza**

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

7.3. **Pobór podatku i brak ubruttowania**

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

8. **ZOBOWIĄZANIA SPÓŁKI**

8.1. **Sprawozdania finansowe i Poświadczenie Zgodności**

Spółka do Dnia Wykupu zobowiązana jest udostępniać Obligatariuszom:

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

8.2. **Wskaźnik finansowy**

Spółka zobowiązuje się zapewnić, że tak długo, jak jakkolwiek Kwota Płatności pozostanie do zapłacenia z tytułu Obligacji lub jakiegokolwiek zobowiązanie wynikające z Obligacji jest niespełnione

przez Spółkę, wartość Całkowitego Zadłużenia Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki nie będzie wyższa lub równa 70% (siedemdziesiąt procent).

9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

9.1. Podstawy Wcześniejszego Wykupu

W przypadku wystąpienia któregoś z następujących zdarzeń (każdy z nich dalej zwany „Podstawą Wcześniejszego Wykupu”)¹:

- 9.1.1. Dokonanie zajęcia: Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do jakiegokolwiek składnika lub składników majątku Spółki na kwotę przekraczającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), a wierzytelność będąca przedmiotem sporu skutkującego wyżej opisanymi czynnościami nie zostanie spłacona przez Spółkę w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych.
- 9.1.2. Ustanowienie Zabezpieczenia Zadłużenia: Spółka ustanowi, zezwoli na ustanowienie lub zostaną ustanowione Zabezpieczenia Zadłużenia, jak również jakichkolwiek zobowiązań wobec podmiotów z grupy kapitałowej Spółki.
- 9.1.3. Wymagalność Zadłużenia: Jakiegokolwiek Zadłużenie Spółki na kwotę przewyższającą łącznie 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych) (i) stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób) lub (ii) wystąpi przypadek naruszenia warunków takiego Zadłużenia (określonego w dowolny sposób), wskutek którego wierzyciel może spowodować, że takie zadłużenie Spółki stanie się wymagalne i płatne przed jego pierwotnym terminem wymagalności.
- 9.1.4. Niezgodność z prawem: Przepisy powszechnie obowiązującego prawa mające zastosowanie do Spółki albo decyzje organów administracji publicznej spowodują, że emisja Obligacji, wywiązanie się Spółki z obowiązku zapłaty jakiegokolwiek Kwoty Płatności lub wykonanie przez Spółkę innych zobowiązań wynikających z Warunków Emisji będzie niezgodne z prawem.
- 9.1.5. Niewykonanie innych zobowiązań: W przypadku, gdy Spółka nie wypełni lub nie wykonuje w terminie jakiegokolwiek innego (niż wskazane w Punkcie 5.1 lub 6.1 powyżej) istotnego zobowiązania wynikającego z Obligacji, i stan ten trwa co najmniej pięć (5) Dni Roboczych od daty otrzymania przez Spółkę pisemnego zawiadomienia od któregoś z Obligatariuszy o takim zdarzeniu wzywającego Spółkę do wykonania takiego zobowiązania.
- 9.1.6. Orzeczenia: Na mocy jednego lub większej liczby prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych Spółka zostanie zobowiązana do zapłaty kwoty przewyższającej łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) kwotę 20.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów złotych), jeśli wierzytelność będąca przedmiotem takiego orzeczenia bądź decyzji nie zostanie spłacona przez Spółkę w wyznaczonym terminie bądź w ciągu pięciu (5) Dni Roboczych licząc od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne bądź decyzja ostateczna, jeśli terminu zapłaty nie wyznaczono.
- 9.1.7. Niewypłacalność: Wystąpi zdarzenie faktyczne lub prawne, stwarzające możliwość postawienia Spółki w stan upadłości, likwidacji lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności:
 - (i) Spółka ulegnie przymusowej lub dobrowolnej likwidacji lub
 - (ii) Spółka nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań i:
 - (1) trwa to ponad 3 miesiące lub
 - (2) ma to charakter trwały,
 - (iii) zobowiązania Spółki przekroczą wartość jej majątku przez okres przekraczający 24 miesiące,

¹ Katalog Podstaw Wcześniejszego Wykupu jest przedmiotem dalszej analizy Spółki.

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

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

9.2. **Żądanie wykupu**

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

10. **BRAK PŁATNOŚCI**

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

Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie 5 Dni Roboczych lub w innym najkrótszym terminie pozwalającym na dokonanie takich płatności zgodnie z Regulacjami KDPW. W związku ze złożeniem żądania wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania na rzecz Obligatariusza, który złożył takie żądanie, płatności Kwoty Wykupu takich Obligacji powiększonej o Odsetki od takich Obligacji narosłe do dnia wcześniejszego wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

11. LIKWIDACJA, PODZIAŁ, POŁĄCZENIE I PRZEKSZTAŁCENIE

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

12. ZAWIADOMIENIA

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

Echo Investment S.A.

Al. Solidarności 36

25-323 Kielce

do wiadomości: Dyrektor Działu Finansowania

13. AGENT KALKULACYJNY

13.1. Obowiązek powołania Agenta

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

13.2. Odpowiedzialność Agenta

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

13.3. Ograniczenie odpowiedzialności

Agent Kalkulacyjny nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Spółkę, Obligatariusza lub inną osobę na skutek określenia przez Agenta Kalkulacyjnego Stopy Bazowej zgodnie z kwotowaniami lub informacjami ze źródeł określonych w Warunkach Emisji lub zgodnie z kwotowaniem Banków Referencyjnych, które następnie okazało się nieprawidłowe, chyba że Agent Kalkulacyjny działał umyślnie lub z rażącym niedbalstwem. Agent Kalkulacyjny nie jest zobowiązany

do weryfikacji stóp procentowych przekazanych Agentowi Kalkulacyjnemu przez Banki Referencyjne zgodnie z Warunkami Emisji.

13.4. Inne usługi

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

14. PRAWO WŁAŚCIWE

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

WYBRANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

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

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków zysków i strat

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2016	2015
	<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
Przychody operacyjne	480.075	586.055
Koszty operacyjne	(255.903)	(300.319)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży.....	224.172	285.736
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	560.071	751.270
Koszty sprzedaży	(53.586)	(35.494)
Koszty ogólnego zarządu	(101.539)	(88.413)
Pozostałe przychody operacyjne	21.340	17.315
Pozostałe koszty operacyjne.....	(45.761)	(19.355)
Zysk operacyjny	604.697	911.059
Przychody finansowe	47.721	4.874
Koszty finansowe	(412.394)	(241.395)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych.....	(96)	15.074
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych.....	(98.016)	(5.886)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności.....	47.722	(6.047)
Zysk (strata) brutto.....	189.634	677.679
Podatek dochodowy	198.070	(163.592)
- część bieżąca.....	(20.565)	(9.741)
- część odroczone	218.635	(153.851)
Zysk (strata) netto, w tym:	387.704	514.087
Zysk(strata) udziałowców niekontrolujących	(7)	(4)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	387.711	514.091

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2016	2015
	<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
Zysk (strata) netto	387.704	514.087
Inne całkowite dochody:		
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	2.620	(3.129)
Inne całkowite dochody netto	2.620	(3.129)
Całkowity dochód za okres, w tym:	390.324	510.958
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej.....	390.331	510.962
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące.....	(7)	(4)

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2016	2015
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
AKTYWA		
Aktywa trwale		
Wartości niematerialne i prawne	295	160
Rzeczowe aktywa trwale	8.672	17.645
Nieruchomości inwestycyjne.....	248.037	63.342
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	536.692	1.398.628
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	564.363	-
Długoterminowe aktywa finansowe	78.692	14.065
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	93.131	78.682
	1.529.882	1.572.522
Aktywa przeznaczone do sprzedaży.....	198.166	5.192.965
Aktywa obrotowe		
Zapasy	656.401	595.460
Należności z tytułu podatku dochodowego	736	6.391
Należności z tytułu pozostałych podatków.....	20.403	44.664
Należności handlowe i pozostałe.....	270.443	41.641
Krótkoterminowe aktywa finansowe	24.544	23.381
Pochodne instrumenty finansowe	154	1.175
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.....	27.070	89.447
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	636.359	821.305
	1.636.110	1.623.464
Aktywa obrotowe i aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży razem:	1.834.276	6.816.429
AKTYWA RAZEM.....	3.364.158	8.388.951
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny	1.528.160	3.663.503
Zobowiązania długoterminowe	770.351	3.775.442
Zobowiązania krótkoterminowe	863.910	689.682
Rezerwy	185.396	260.324
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	16 341	-
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM.....	3.364.158	8.388.951

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2016	2015
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
Zysk/ (strata) brutto.....	189.634	677.679
Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej.....	139.700	164.862
Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2.377.383	(578.888)
Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	(2.701.738)	875.743
Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.....	(184.947)	458.587

	Rok zakończony 31 grudnia	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu.....	821.305	362.718
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	636.359	821.305

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

Alternatywne Pomiar Wyników – analiza wskaźnikowa

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

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

Wskaźniki rentowności	Rok zakończony 31 grudnia	
	2016	2015
Wskaźnik marży zysku operacyjnego.....	126%	155%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto.....	81%	88%
Rentowność aktywów (ROA).....	12%	6%
Rentowność kapitałów własnych (ROE).....	25%	14%

Źródło: Spółka

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

Wskaźniki zadłużenia	Rok zakończony 31 grudnia	
	2016	2015
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	45%	44%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi.....	100%	233%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	49%	53%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	108%	122%
Całkowite Zadłużenie Netto Spółki do Łącznej Wartości Aktywów Spółki.....	15%	40%

Źródło: Spółka

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

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

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

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

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

OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

Podsumowanie działalności

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

Podstawową działalnością Grupy jest działalność deweloperska. Grupa realizuje projekty w sektorze biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Grupa działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Od początku swojej działalności zrealizowała blisko 130 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) sięgającej 1,3 mln mkw. Na Datę Prospektu Grupa realizuje 25 projektów o łącznej powierzchni (GLA/PUM) około 257 tys. mkw. W przygotowaniu Grupa posiada 28 projektów o powierzchni około 413 tys. mkw. a dodatkowo w banku ziemi znajdują się działki oraz inwestycje na wstępnej fazie przygotowania o łącznej powierzchni około 1,4 mln mkw. W 2017 roku Grupa zamierza rozpocząć realizację łącznie co najmniej 14 inwestycji w sektorze mieszkaniowym i biurowym o łącznej powierzchni użytkowej około 139 tys. mkw. Spółka jest w trakcie zaawansowanych negocjacji w sprawie zakupu gruntów pod nowe projekty z ponad 500 tys. mkw. powierzchni użytkowej.

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

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

Strategia

Filary działalności

Działalność Spółki opiera się na następujących filarach:

(i) Polska

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

(ii) Osiągnięcie pozycji lidera

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

(iii) Działalność deweloperska

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

Wypłata dywidendy

Spółka zamierza dzielić się z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem w postaci regularnie wypłacanych dywidend.

Współpraca z głównym akcjonariuszem

Strategia Grupy zakłada współpracę z głównym akcjonariuszem na zasadach rynkowych. Podmioty skupione wokół grupy kapitałowej PIMCO-Oaktree-Griffin mogą zlecać Spółce usługi deweloperskie, konsultingowe i inne. Mogą być również współinwestorami w projektach deweloperskich czy też potencjalnymi kupującymi

nowo wybudowane inwestycje handlowe, biurowe lub mieszkaniowe. Działalność deweloperska Spółki jest w tej grupie komplementarna wobec działalności innych podmiotów.

Duże projekty

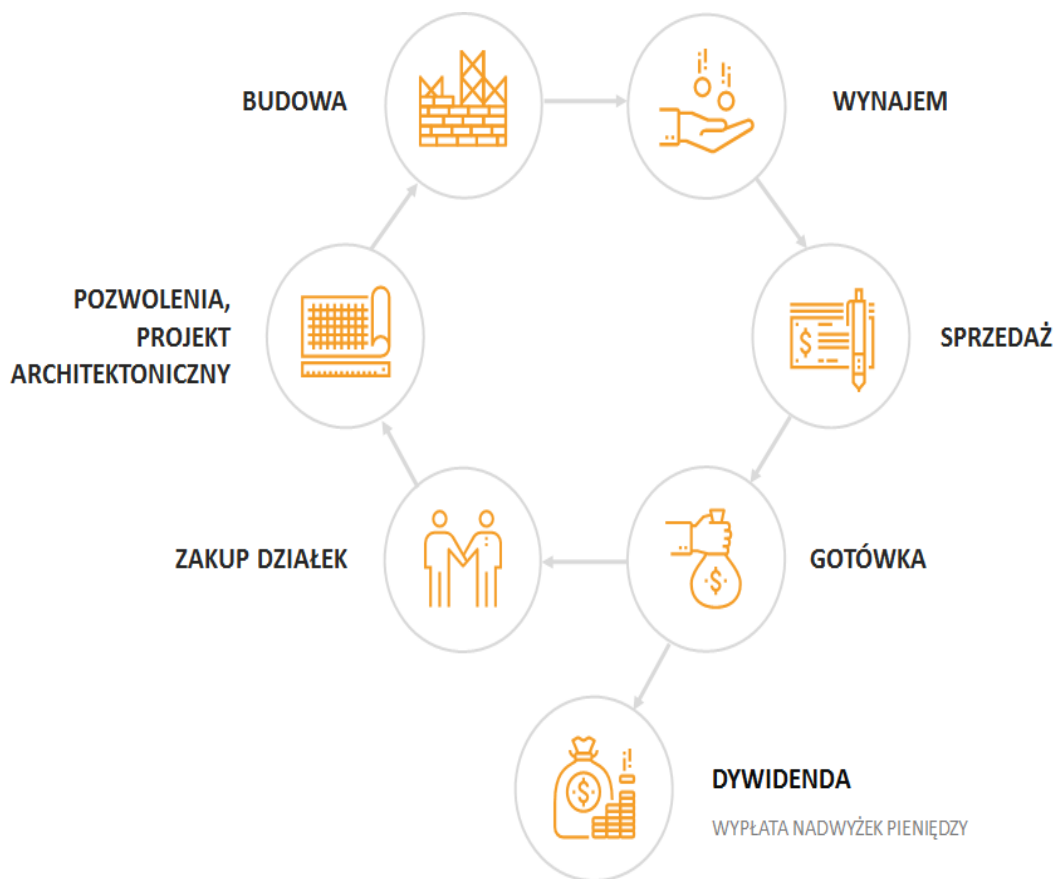
Ambicją Spółki jest realizowanie dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Spółka zamierza tworzyć miejsce funkcjonowania dla mieszkańców aglomeracji – wygodne do pracy, mieszkania, rozrywki i zaspokajania wszystkich potrzeb. Realizowane projekty mają promować miejski styl życia i przyciągać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

Model biznesowy

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

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

Model biznesowy Grupy ilustruje poniższy schemat:



Podstawowa działalność Grupy dzieli się na następujące segmenty:

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

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2016 r., skonsolidowane przychody operacyjne Grupy wyniosły 480 mln zł, a zysk brutto 189,6 mln zł (w porównaniu, z odpowiednio, 586 mln zł i 677,7 mln zł w 2015 roku).

Grupa posiada nieruchomości na terenie Polski, Węgier i Rumunii, jednakże przyjęta strategia zakłada wycofanie się z planowanych zagranicznych projektów. Na Datę Prospektu każda z zagranicznych nieruchomości Grupy jest przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży. Na Datę Prospektu zdecydowana większość przychodów Grupy generowana jest z działalności prowadzonej w Polsce.

Historia

Spółka została utworzona w 1992 roku pod firmą Echo Press sp. z o.o., a następnie w dniu 30 czerwca 1994 r., została przekształcona w spółkę akcyjną pod firmą: Echo Press S.A.. Kolejna zmiana firmy Spółki z „Echo Press S.A.” na „Echo Investment S.A.” nastąpiła w dniu 27 czerwca 1996 r. Od dnia 5 marca 1996 r. wszystkie akcje Spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Od 1996 roku Spółka koncentruje się na prowadzeniu działalności deweloperskiej, realizowanej w ramach modelu biznesowego opierającego się na powiększaniu Grupy i tworzeniu podmiotów zależnych nabywających nowe nieruchomości w ramach poszczególnych projektów. W 1998 roku Grupa składała się z Echo Investment S.A. i 40 spółek zależnych, na koniec 2015 roku liczyła 169 spółek zależnych konsolidowanych metoda pełną, a na Datę Prospektu w skład Grupy wchodzi Spółka oraz 136 podmiotów bezpośrednio i pośrednio zależnych od Spółki.

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

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

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

W 2013 roku Grupa zawarła ostateczne umowy sprzedaży Centrów Handlowych Echo w Tarnowie, Radomiu i Piotrkowie Trybunalskim oraz budynku biurowego stanowiącego I etap projektu Aquarius Business House we

Wrocławiu. Środki pozyskane ze sprzedaży zostały zainwestowane w powiększenie banku ziemi. Grupa rozpoczęła realizację kilku projektów biurowych, w tym Tryton Business House w Gdańsku, West Gate we Wrocławiu, II etapu Parku Rozwoju w Warszawie oraz biurowca Q22 w centrum Warszawy. W tym samym roku Grupa zawarła blisko 400 umów sprzedaży mieszkań. Otwarte zostały Galeria Veneda w Łomży oraz II etap inwestycji Aquarius Business House, natomiast do użytku został oddany hotel Novotel Łódź Centrum.

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

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

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

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

Zmiana modelu działalności Grupy w 2016 roku

W 2016 nastąpiła zmiana strategii i modelu działania Grupy. Grupa przez ostatnie lata budowała biurowce oraz centra handlowe i pozostawała ich właścicielem czerpiąc zyski z najmu. Uwzględniając duże zainteresowanie inwestorów nabywaniem wysokiej jakości projektów nieruchomościowych w Polsce, Zarząd Spółki podjął decyzję o sprzedaży całego portfela gotowych nieruchomości na rzecz EPP. Na Datę Prospektu Spółka pozostaje jednocześnie mniejszościowym akcjonariuszem EPP (posiadając ok. 13% akcji).

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

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

Poniżej przedstawiono najważniejsze wydarzenia dla Grupy w 2016 r.

Sprzedaż portfela gotowych nieruchomości komercyjnych

Zarząd przeprowadził ten proces w pierwszej kolejności poprzez operację wydzielenia w pierwszym półroczu 2016 roku ze struktury gotowych, pracujących i generujących zyski nieruchomości komercyjnych do

nowoutworzonej spółki prawa holenderskiego Echo Prime Properties B.V. (EPP). W dniu 17 lutego 2016 r. Spółka przeniosła na rzecz EPP własność wszystkich certyfikatów inwestycyjnych funduszy: Forum XXIX Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego oraz Forum XXXIV Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego. Obydwa fundusze były – poprzez spółki celowe - właścicielami 16 gotowych i generujących przychody nieruchomości handlowych i biurowych. W zamian za wkład niepieniężny w postaci certyfikatów, Spółka objęła 100% udziałów w kapitale zakładowym EPP o łącznej wartości nominalnej 211.970.402 EUR.

Następnie Spółka pozyskała do EPP inwestora strategicznego - Redefine Properties Limited z siedzibą w Rosebank w Republice Południowej Afryki („**Redefine**”). W dniu 1 marca 2016 r. Spółka oraz Redefine podpisały przedwstępną umowę sprzedaży części istniejących udziałów i subskrypcji nowych udziałów w EPP. Umowa przewidywała, że po zamknięciu transakcji Redefine będzie posiadał 75% (plus jeden udział) w ogólnej liczbie udziałów w EPP, natomiast Spółka będzie posiadać 25% (minus jeden udział) - po uwzględnieniu podwyższenia kapitału EPP o nowe udziały. Uzgodniona wartość transakcyjna nieruchomości w posiadaniu EPP wyniosła 1.188.000.000 EUR. O zawarciu umowy sprzedaży części udziałów i subskrypcji nowych udziałów w EPP z Redefine, Spółka poinformowała 1 czerwca 2016 r. Spółka pozostała właścicielem 25% udziałów EPP (minus jeden udział), a pozostałe 75% (plus jeden udział) zostało przekazanych do Redefine. W drugiej połowie 2016 roku EPP zostało wprowadzone na giełdy papierów wartościowych w Luksemburgu i Johannesburgu. Po emisji nowych akcji EPP do nowych inwestorów oraz sprzedaży części pakietu akcji EPP, udział Spółki w akcjonariacie EPP spadł do ok. 15,3%.

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

Zamknięcie transakcji dotyczących budynków O3 Business Campus I, Tryton Business House i Symetris I nastąpiło 21 grudnia 2016 r.

Dodatkowo 1 lipca 2016 r. Spółka sprzedała do EPP spółki Echo Investment Property Management – „Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa oraz „Echo Investment Facility Management – Grupa Echo Spółka z o.o.” Spółka komandytowa. Transakcja była dopełnieniem operacji wydzielenia do EPP wybudowanych i pracujących nieruchomości komercyjnych oraz sprzedaży większości jej udziałów. Transakcja ta oznacza dla Spółki wycofanie się z działalności zarządzania nieruchomościami (*property and facility management*) i jest zgodna ze strategią skupienia się na działalności deweloperskiej.

Zakup udziałów w projekcie Towarowa 22

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

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

Sprzedaż projektu Q22

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

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

Umowa przyrzeczona została zawarta 16 grudnia 2016 r. Uwzględniając przychody z całkowicie wynajętego budynku, uzgodnioną stopę kapitalizacji, a także wszystkie korekty i dodatkowe płatności, Spółka szacuje, że wartość transakcji powinna sięgnąć 273 mln EUR. Na dzień podpisania umowy ostatecznej, obliczona cena

nieruchomości wyniosła 230,3 mln EUR netto (tj. 1.019,0 mln PLN według średniego kursu, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu zawarcia umowy). Cena została powiększona o kwotę podatku VAT równą 235,4 mln PLN. Kwota ta została przekazana na rachunek sprzedającego po zamknięciu transakcji, natomiast pozostała część ceny zostanie zapłacona w 2017 roku.

Działalność deweloperska

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

W segmencie biurowym Spółka zakończyła budowę 6 projektów o łącznej powierzchni najmu ok. 134 tys. mkw. (Q22 w Warszawie, Tryton Gdańsk, O3 Business Campus I w Krakowie, A4 Business Park III w Katowicach, Nobilis we Wrocławiu i Symetris I w Łodzi). Jednocześnie w 2015 roku Spółka rozpoczęła budowę kolejnych pięciu projektów, które łącznie mają 87 tys. mkw. powierzchni (Symetris II w Łodzi, O3 Business Campus II oraz III, West Link i Sagittarius we Wrocławiu).

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

Projekty rozpoczęte w 2017 roku

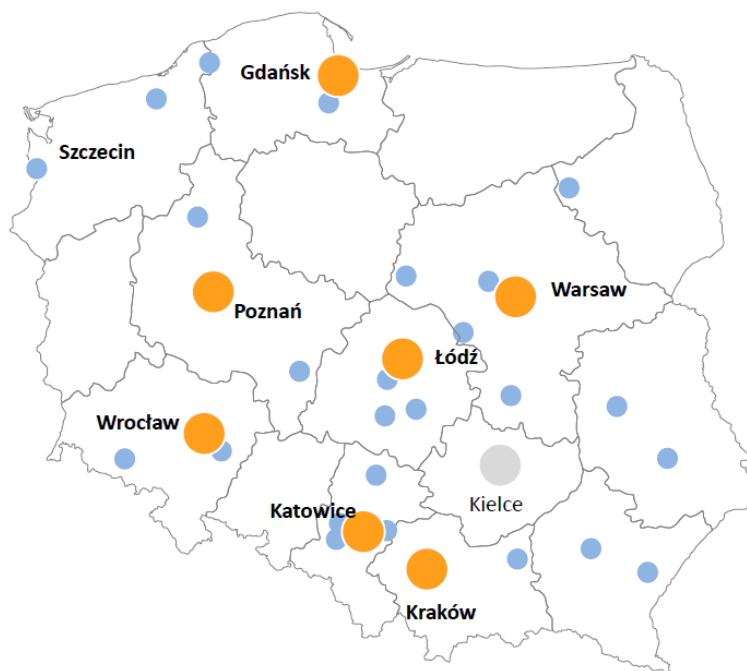
Rok 2017 to kolejny rok intensywnego rozwoju Grupy. W dniu 9 marca 2017 roku Spółka wraz z EPP zawarły umowy nabycia 100% projektu Galeria Młociny w Warszawie. W ramach projektu Spółka obejmie 30% udziałów w spółce celowej oraz będzie pełnić funkcje deweloperskie. Część handlowa projektu ma wynosić docelowo około 71 tys. GLA. Przewidywany termin zakończenia realizacji to pierwsza połowa 2019 roku.

Dodatkowo, w 2017 roku Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży 100% udziałów w podmiotach zależnych będących pośrednimi właścicielami nieruchomości we Wrocławiu, na której ma powstać budynek biurowy pod nazwą „West Link”.

Główne obszary działalności

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

Poniższa mapka przedstawia zasięg działalności Grupy na terenie Polski.



Legenda:

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

Poza działalnością prowadzoną w Polsce, Grupa posiada również nieruchomości gruntowe na terenie Węgier i Rumunii. Zgodnie z nową strategią Grupy, nieruchomości te są przeznaczone na sprzedaż. Na Datę Prospektu każda z zagranicznych nieruchomości Grupy jest przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży.

Segmenty działalności

Grupa prowadzi działalność w trzech sektorach rynku nieruchomości:

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

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

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2015 r.	
	Przychody (mln PLN)	Udział (%)	Przychody (mln PLN)	Udział (%)
	(zbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(niezbadane)
Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe*	158	33	333	57
Powierzchnie mieszkaniowe**	235	49	147	25
Obiekty biurowe***	66	14	98	17
Nieprzypisane do ww. segmentów	21	4	8	1
Łączne przychody	480	100	586	100

Źródło: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe.

* do 2015 r. jako segment centrów handlowych.

** do 2015 r. jako segment mieszkaniowy.

*** do 2015 r. jako segment biur i hoteli.

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

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

Historia działalności Grupy w segmencie mieszkaniowym

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

Rok	Wydarzenie
1996	realizacja pierwszego budynku mieszkalnego w Kielcach, a następnie luksusowego apartamentowca Flower House w Warszawie
1997	oddanie do użytkowania pierwszych budynków mieszkalnych w Warszawie rozpoczęcie budowy kolejnych budynków mieszkalnych w Warszawie: Melody House przy al. Szucha i apartamentów przy ul. Nalewki oraz zespołu mieszkalnego Kasztel w Krakowie przy ul. Turniejowej
1998	oddanie do użytkowania warszawskich apartamentowców Flower House i Melody House oraz pierwszego mieszkaniowego projektu Grupy w Kielcach rozpoczęcie realizacji zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie przy al. Jana Pawła II. rozpoczęcie budowy apartamentowca Osiedle Zeusa oraz zespołu apartamentowego przy ul. Zwycięzców na Saskiej Kępie w Warszawie, apartamentowca Nad Wartą w Poznaniu oraz osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc
1999	oddanie do użytku Osiedla Zeusa oraz apartamentowca przy ul. Nalewki w Warszawie rozpoczęcie realizacji kolejnych apartamentowców: przy ul. Ateńskiej w Warszawie oraz przy ul. Klonowej w Kielcach
2000	oddanie do użytkowania apartamentowca Nad Wartą w Poznaniu i w Warszawie przy ul. Zwycięzców oraz części Babka Tower
2001	zakończenie realizacji wyższej części Babka Tower oraz apartamentowca przy ul. Ateńskiej w Warszawie
2002	oddanie mieszkań w osiedlach i apartamentowcach w Kielcach, Szczecinie i Krakowie rozpoczęcie realizacji projektów mieszkaniowych, m.in. zespołu usługowo-apartamentowego Kirkor w Warszawie
2003	rozpoczęcie realizacji apartamentowca Mondrian House w Warszawie rozpoczęcie prac nad Małymi Naramowicami w Poznaniu oraz budowa Osiedla Inflancka w Warszawie
2004	rozpoczęcie realizacji kolejnego projektu mieszkaniowego – Dom Pod Pegazem w Krakowie
2005	oddanie do użytku trzech apartamentowców: Cztery Pory Roku i Dom Pod Pegazem w Krakowie oraz Mondrian House w Warszawie (wyróżniony nagrodą „Best Residential Building” magazynu „Construction & Investment Journal”) realizacja Osiedla Inflancka na warszawskim Muranowie (pierwsza nagroda w konkursie „Życie

Rok	Wydarzenie
	w Architekturze” zorganizowanym przez magazyn „Murator”, w kategorii budownictwa wielorodzinnego)
2006	zakup nieruchomości w Poznaniu, Krakowie i Warszawie z przeznaczeniem na realizację projektów mieszkaniowych
2007	zakończenie realizacji Osiedla Inflancka w Warszawie (II etap) rozpoczęcie realizacji budynku apartamentowego w Poznaniu oraz osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc zakup nieruchomości z przeznaczeniem na realizację projektów mieszkaniowych w Łodzi, i Wrocławiu
2008	zakończenie realizacji obiektów mieszkaniowych: III etapu Osiedla Inflancka, II etapu inwestycji przy ul. Zwycięzców, III etapu Osiedla Naramowice w Poznaniu zakończenie realizacji II etapu inwestycji Bileza II polegającej na przygotowaniu do sprzedaży działek (łącznie około 130.000 mkw.) wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów)
2010	realizacja projektu apartamentowego Klimt House w Warszawie, kompleksów mieszkaniowych Kasztanowa Aleja i Małe Naramowice Pod Klonami w Poznaniu budowa i sprzedaż nowoczesnego budynku apartamentowego Przy Słowiańskim Wzgórzu we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej sprzedaż zrealizowanych projektów mieszkaniowych w Warszawie, Poznaniu i Bilczy k. Kielc
2011	rozpoczęcie realizacji nowej inwestycji mieszkaniowej - Osiedla Południowego k. Kielc 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 zakończenie realizacji Klimt House – prestiżowego apartamentowca zlokalizowanego na Starym Mokotowie w Warszawie
2012	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 budynek apartamentowy Klimt House w zestawieniu najbardziej luksusowych nieruchomości według tygodnika „Wprost”
2013	rozpoczęcie realizacji Osiedla Jaśminowego w dzielnicy Naramowice 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 pozwolenia na użytkowanie dla realizowanego w Łodzi Osiedla Jarzębinowego wrocławskie osiedle Przy Słowiańskim Wzgórzu zwyciężyło w konkursie Złote Ville 2013, w kategorii najlepszych inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych na Dolnym Śląsku, zdobyło III nagrodę w konkursie „Piękny Wrocław” organizowanym przez Prezydenta Wrocławia i Towarzystwo Miłośników Wrocławia oraz otrzymało II nagrodę w konkursie „Dom, w którym chciałbym mieszkać” organizowanym przez redakcję „Gazety Wyborczej”, natomiast poznańskie osiedle Małe

Rok	Wydarzenie
	Naramowice Pod Klonami zwyciężyło w konkursie Złote Ville 2013 w kategorii najlepszych inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w Wielkopolsce
2014	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 II etap inwestycji Kasztanowa Aleja w Poznaniu uzyskał pozwolenie na użytkowanie
2015	rekordowa liczba sprzedanych mieszkań - 591 rozpoczęcie realizacji Kościuszki Apartaments oraz I etapu osiedla Dom pod Wilgą w Krakowie, III etapu osiedla Nowy Mokotów w Warszawie, II etapu kompleksu mieszkalnego „Grota 111” we Wrocławiu, III etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi oraz czterech inwestycji mieszkaniowych w Poznaniu : II i III etapu osiedla Park Sowińskiego, kompleksu mieszkaniowego Jackowskiego oraz III etapu osiedla Pod Klonami uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego Bronowicka 42 w Krakowie, II etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi oraz I etapu kompleksu mieszkalnego Grota 111 we Wrocławiu.
2016	sprzedaż rekordowej liczby mieszkań - 925 rozpoczęcie realizacji 8 projektów mieszkaniowych : Nowy Mokotów IV etap i Browary etap I (A) w Warszawie, Dom pod Wilgą etap II (B) i Apartamenty GO (Rakowicka) w Krakowie, IV etapu Park Sowińskiego , I etapu osiedla Perspektywy (17 MW) i II etapu osiedla Jaśminowe w Poznaniu oraz IV etapu osiedla Jarzębinowe w Łodzi zakończenie realizacji 4 projektów z 459 mieszkańami: Park Sowińskiego I etap oraz Osiedle Jaśminowe II w Poznaniu, Park Avenue Apartments w Krakowie oraz Nowy Mokotów II etap w Warszawie)
2017	rozpoczęcie kolejnego etapu kompleksu apartamentowców w Warszawie – Browary etap B

Źródło: Spółka.

Centra handlowe

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

W związku ze zmianą strategii Grupy, od 2016 r. Grupa buduje centra handlowe równolegle wynajmując powierzchnię handlową. Po wybudowaniu centrum handlowe jest sprzedawane.

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

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

Historia działalności Grupy w segmencie centrów handlowych

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

Rok	Wydarzenie
1999	uruchomienie programu budowy centrów handlowych w całej Polsce (pierwsze powstały w Siemianowicach Śląskich, Bełchatowie, Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim, Jeleniej Górze, Tarnowie i Przemysłu)
2000	oddanie do użytkowania pierwszych ośmiu centrów handlowych z poziomem wynajętych powierzchni 100%
2001	rozpoczęcie realizacji Centrum Galaxy w Szczecinie oraz Galerii Echo w Kielcach oddanie do użytku centrum rozrywkowego w Łodzi z 10-ekranowym kinem (z operatorem Silver Screen)
2002	otwarcie Galerii Echo w Kielcach
2003	otwarcie Centrum Galaxy w Szczecinie
2004	rozpoczęcie realizacji centrum handlowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu
2005	sprzedaż siedmiu centrów handlowych (w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu)
2006	oddanie do użytkowania centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach nabycie gruntów w Poznaniu i Słupsku pod realizację projektów handlowych
2007	oddanie do użytkowania centrum handlowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu nabycie gruntów pod realizację dużego centrum handlowego w Brasov w Rumunii sprzedaż Centrum Rozrywki w Łodzi i centrum Pasaż Świętokrzyski w Kielcach zakup gruntów pod centra handlowe w Kaliszu i Koszalinie
2008	rozpoczęcie realizacji rozbudowy Galerii Echo w Kielcach
2011	rozpoczęcie budowy Galerii Olimpia w Bełchatowie i Galerii Veneda w Łomży oddanie do użytkowania (po rozbudowie) największego centrum w portfelu Grupy – Galerii Echo w Kielcach sprzedaż centrów handlowych w Pabianicach i Bełchatowie
2012	realizacja regionalnych centrów handlowych – Galerii Amber w Kaliszu oraz Galerii Veneda w Łomży otwarcie pierwszego centrum wyprzedażowego w regionie zachodniopomorskim, Outlet Park Szczecin oraz Galerii Olimpia w Bełchatowie
2013	rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowego w Jeleniej Górze oraz otwarcie Galerii Veneda w Łomży zawarcie ostatecznych umów sprzedaży trzech centrów handlowych: w Tarnowie, Radomiu oraz Piotrkowie Trybunalskim
2014	otwarcie Galerii Amber w Kaliszu
2015	otwarcie Galerii Sudeckiej w Jeleniej Górze realizacja II etapu Outlet Park Szczecin modernizacja wnętrza Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu
2016	wydzielenie z aktywów Grupy wszystkich działających inwestycji komercyjnych (w tym 10 inwestycji handlowych o łącznej powierzchni GLA około 310 tys. mkw.) do EPP oraz sprzedaż większości udziałów w EPP. Jednocześnie Spółka sprzedała do EPP spółki zależne zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami rozpoczęcie budowy Galerii Libero w Katowicach nabycie udziałów w nieruchomości Towarowa 22 w Warszawie.

Rok	Wydarzenie
	rozpoczęcie i zakończenie budowy IV etapu Outlet Parku w Szczecinie rozpoczęcie budowy III etapu Outlet Parku w Szczecinie rozpoczęcie rozbudowy centrum handlowego Galaxy w Szczecinie
2017	zawarcie wraz z EPP umowy nabycia 100% projektu Galeria Młociny w Warszawie. W ramach projektu Spółka obejmie 30% udziałów w spółce celowej oraz pełnić będzie funkcje deweloperskie.

Źródło: Spółka.

Portfel nieruchomości handlowych

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

Najważniejszymi inwestycjami realizowanymi przez Grupę w segmencie centrów handlowych są następujące projekty: Galeria Libero w Katowicach oraz Outlet Park i rozbudowa Galaxy w Szczecinie (obie inwestycje w Szczecinie realizowane na zlecenie EPP).

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

W portfelu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, Grupa posiada nieruchomości gruntowe przygotowane pod realizację projektów handlowych poza Polską, w tym: (i) nieruchomość o powierzchni około 67.700 m² w Budapeszcie, na Węgrzech oraz (ii) nieruchomość położoną w mieście Brasov, w Rumunii o powierzchni ok. 49.700 m². Na Datę Prospektu obie nieruchomości objęte zostały przedwstępnymi umowami sprzedaży.

Biura

Na Datę Prospektu w segmencie inwestycji biurowych, Grupa realizuje i komercjalizuje obiekty biurowe o różnym standardzie, w tym wysokiej klasy, z przeznaczeniem na wynajem w Krakowie, Wrocławiu oraz Łodzi. Grupa przygotowuje także nowe inwestycje, przede wszystkim w Warszawie i Katowicach.

W związku ze zmianą strategii Grupy, od 2016 r. Grupa buduje biura równolegle wynajmując powierzchnię biurową. Po wybudowaniu biura są sprzedawane.

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

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

Historia działalności Grupy w segmencie biur

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

Rok	Wydarzenie
1997	rozpoczęcie realizacji pierwszego budynku biurowego w Warszawie, BJS International (obecnie, City Gate) oraz kompleksu hotelowo-rozrywkowo-biurowego Łódź Business Center rozpoczęcie budowy hotelu Ibis w Warszawie
1998	rozpoczęcie realizacji zespołu mieszkalno-biurowego Babka Tower w Warszawie
1999	rozpoczęcie realizacji hotelu Ibis w Warszawie

Rok	Wydarzenie
2000	zakończenie realizacji hoteli w Warszawie, Łodzi i Poznaniu współpraca z Accor rozpoczęcie prac nad kompleksami hotelowymi Ibis – Novotel w Krakowie i Szczecinie
2001	oddanie do użytku pierwszego w Łodzi biurowca klasy A – Centrum Biznesu zakończenie realizacji części zespołu biurowo-apartamentowego Babka Tower rozpoczęcie działalności inwestycyjnej (w celu dywersyfikacji portfela nieruchomości przeznaczonych na wynajem) poprzez nabycie budynku biurowego przy ul. Sienkiewicza w Łodzi
2002	oddanie kompleksu hotelowego dla Grupy Accor w Krakowie rozpoczęcie realizacji hotelu Qubus w Gliwicach oraz dużego projektu hotelowego dla Groupe Envergure w Warszawie
2003	ukończenie hotelu Qubus w Gliwicach rozpoczęcie budowy nowoczesnego kompleksu biurowego Athina Park
2004	oddanie do użytku trzech hoteli: Premier Class, Campanille i Kyriad w Warszawie, zbudowanych dla francuskiego operatora Envergure rozpoczęcie budowy hotelu Qubus w Krakowie oraz prac przy kolejnym obiekcie dla tego samego operatora w Kielcach
2005	oddanie do użytkowania biurowca w Warszawie przy ul. Postępu 3 (w całości wynajęty spółce Polkomtel S.A.) oraz zespołu budynków biurowych Athina Park w Warszawie nabycie nieruchomości w Warszawie przy ul. Postępu 21 z przeznaczeniem na realizację projektu biurowego
2006	zakup nieruchomości w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna pod realizację biurowca oddanie do użytkowania hoteli Qubus w Krakowie oraz w Kielcach rozpoczęcie realizacji parku biurowego w Kielcach przy al. Solidarności
2007	zakończenie budowy zespołu trzech budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (w jednym z nich mieści się obecnie siedziba Spółki) sprzedaż grupie inwestycyjnej Catalyst Capital biurowca CBiF w Łodzi rozpoczęcie prac nad zespołem budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 oraz I etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu
2008	oddanie do użytkowania I etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu rozpoczęcie realizacji II etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu i zespołu budynków biurowych w Warszawie przy ul. Postępu 21 rozpoczęcie realizacji budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea oraz nowoczesnego budynku biurowego „Oxygen” w Szczecinie przy ul. Malczewskiego
2009	nabycie 100% udziałów w ukraińskiej firmie YEVBUDGARANT i uzyskanie prawa do nieruchomości o powierzchni 4,3 ha przy ul. Diehtiarivskiej w Kijowie, gdzie miał powstać park biurowy
2010	zakończenie budowy i oddanie do użytkowania nowoczesnego biurowca Avatar w Krakowie (wynajęty w 100% przez Fortis Bank Polska S.A.) uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ostatniego z czterech budynków parku biurowego w Warszawie przy ul. Postępu 21
2011	rozpoczęcie budowy nowoczesnego biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu sprzedaż w całości wynajętego warszawskiego biurowca Park Postępu austriackiej spółce Immopoland
2012	zakończenie realizacji I etapu biurowca Aquarius Business House we Wrocławiu (setnego projektu)

Rok	Wydarzenie
	<p>Grupy) oraz III etapu kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu</p> <p>rozpoczęcie realizacji I etapu zespołu biurowego A4 Business Park przy ul. Francuskiej w Katowicach</p> <p>rozpoczęcie realizacji Parku Rozwoju –kompleksu biurowego klasy A przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie</p> <p>prace związane z przygotowaniem realizacji 155-metrowego biurowca przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej</p> <p>prace nad realizacją hotelu Novotel w Łodzi</p> <p>zakup nieruchomości pod nowy projekt biurowy w Warszawie przy ul. Taśmowej</p>
2013	<p>sprzedaż I etapu projektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu</p> <p>rozpoczęcie realizacji największego i najbardziej prestiżowego projektu biurowego Grupy, budynku biurowo-usługowego Q22 w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej</p> <p>rozpoczęcie realizacji biurowców Tryton Business House w Gdańsku i West Gate we Wrocławiu, II etapu Parku Rozwoju w Warszawie i II etapu zespołu biurowego A4 Business Park w Katowicach</p> <p>otwarcie 4-gwiazdkowego hotelu Novotel Łódź Centrum</p>
2014	<p>sprzedaż II etapu projektu biurowego Aquarius Business House we Wrocławiu</p> <p>oddanie do użytkowania I etapu kompleksu biurowego Park Rozwoju w Warszawie</p> <p>oddanie do użytkowania I etapu zespołu biurowego A4 Business Park w Katowicach</p> <p>rozpoczęcie realizacji I etapu kompleksu biurowego O3 Business Park w Krakowie</p>
2015	<p>realizacja prac związanych z biurowcami: Tryton Business House w Gdańsku, Symetris Business Park w Łodzi, Nobilis Business House we Wrocławiu, O3 Business Park w Krakowie i III etapem A4 Business Park w Katowicach</p> <p>kontynuacja budowy sztandarowego projektu Spółki - 155-metrowego biurowca Q22</p> <p>oddanie do użytkowania biurowca West Gate we Wrocławiu</p> <p>zakończenie realizacji II etapu Parku Rozwoju w Warszawie</p>
2016	<p>wydzielenie z aktywów Grupy wszystkich działających inwestycji komercyjnych (w tym 8 inwestycji biurowych o łącznej powierzchni GLA około 125 tys. mkw.) do EPP oraz sprzedaż większości udziałów w tej spółce. Jednocześnie Echo Investment sprzedało do EPP spółki zależne zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami</p> <p>zakończenie budowy i sprzedaż do Invesco Real Estate flagowego projektu spółki – wieżowca Q22 w Warszawie</p> <p>zakończenie budowy 5 biurowców o łącznej powierzchni najmu ponad 80 tys. mkw. w miastach regionalnych (Tryton Gdańsk, A4 III etap w Katowicach, Symetris I w Łodzi, O3 Business Campus I w Krakowie i Nobilis we Wrocławiu)</p> <p>rozpoczęcie budowy 5 biurowców o łącznej powierzchni 86,8 tys. mkw. (Symetris II w Łodzi, O3 Business Campus II i III w Krakowie oraz Sagittarius i West Link we Wrocławiu)</p>
2017	<p>sprzedaż 3 etapu A4 Business park do EPP</p>

Źródło: Spółka.

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

Hotele

Dotychczas Grupa zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy

z międzynarodowymi sieciami hotelowymi, w tym z francuską grupą hoteli Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Wybudowane przez Grupę hotele funkcjonują w następujących miastach Polski: Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu, Gliwicach oraz Łodzi.

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

Pozostała działalność

CitySpace

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

W związku ze zmianą właścicielską, Compas Offices przeszło zmianę brandu na CitySpace. Spółka obecnie oferuje usługę wynajmu biur serwisowanych w warszawskich budynkach Rondo 1, Plac Unii i Park Rozwoju oraz krakowskim O3 Business Campus, a w 2017 roku wprowadzi tę usługę w kolejnych projektach Grupy.

Resi for Rent

Strategia Grupy zakłada przyspieszenie rotacji kapitału, poprawę efektywności na poziomie IRR m.in. poprzez realizowanie dużych, wielofunkcyjnych projektów. W osiągnięciu tych celów pomóc ma współpraca z Resi for Rent - pierwszym w Polsce instytucjonalnym, prywatnym funduszem mieszkań na wynajem, budowanym przez Griffin Real Estate. Zarząd analizuje możliwość sprzedaży do platformy nieruchomości z portfela Grupy, które mają potencjał budowy 1,3-1,7 tys. mieszkań na wynajem, a ich budowa może się rozpocząć w stosunkowo niedługim czasie. Na obecnym etapie analiz nie jest określona dokładna lokalizacja działek, które do programu mogą wejść, ani struktura ewentualnej transakcji. Warto zwrócić uwagę, że Spółka znajduje się w grupie podmiotów działających wokół Griffin Real Estate i jest jedyną firmą z kompetencjami deweloperskimi, a strategia Spółki zakłada świadczenie usług dla całej Grupy. Ewentualne zawarcie transakcji z Resi for Rent Zarząd ocenia jako pozytywne dla Spółki oraz zgodne ze strategią, ponieważ transakcja w ocenie Spółki pozwoliłaby przyspieszyć rotację kapitału i realizację wieloetapowych przedsięwzięć.

Nabywanie nieruchomości gruntowych

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

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

Nakłady

W poniższej tabeli przedstawiono poziom nakładów Grupy na realizację projektów nieruchomościowych w poszczególnych segmentach w 2015 i 2016 roku. Nakłady zawarte w poniższej tabeli uwzględniają nakłady inwestycyjne na realizację projektów, czyli projektowanie, wykonawstwo i nadzory zewnętrzne. Dane uwzględniają nakłady, które zwiększały wartość istniejących nieruchomości (w przypadku centrów i biur).

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

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2016	2015
	<i>(w mln PLN)</i> <i>(niezbadane)</i>	
Mieszkania	224	127
Centra handlowe.....	28	69
Biura.....	468	463
Razem.....	720	659

Źródło: Spółka.

Źródła finansowania

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

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

- (i) kredyty bieżące – spółki z Grupy są stronami umów kredytowych zawartych z bankami działającymi na rynku polskim na okres od 1 roku do 2 lat, w ramach których Grupa ma możliwość uruchamiania kredytów bieżących i obrotowych (na dzień 30 kwietnia 2017 roku łączna kwota dostępnych limitów tych kredytów wynosiła 133,8 mln PLN). Grupa planuje w przyszłości kontynuować umowy dotyczące finansowania bieżącego i obrotowego;
- (ii) obligacje niepubliczne – Grupa we współpracy z mBankiem S.A. ustanowiła program umożliwiający niepubliczne emisje obligacji do łącznej kwoty 1 mld PLN (na Datę Prospektu łączna wartość nominalna obligacji wyemitowanych i niewykupionych wynosiła 735,5 mln PLN). Grupa planuje w przyszłości emitować obligacje w ramach programu niepublicznego;
- (iii) obligacje publiczne - w ramach programu emisji obligacji zwykłych o łącznej wartości nominalnej 200.000.000 PLN z 2014 roku (Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła w dniu 24 czerwca 2014 roku Prospekt emisyjny) Spółka Echo Investment S.A. posiada na Datę Prospektu obligacje wyemitowane i nie wykupione o łącznej wartości nominalnej 125 mln PLN;
- (iv) projektowe kredyty deweloperskie – spółki z Grupy zaciągają średnio- i długoterminowe kredyty przeznaczone na finansowanie nakładów budowlanych i innych kosztów związanych z realizacją projektów biurowych i handlowych w tzw. formule „Project Finance”. Kredyty te uruchamiane są w okresie realizacji projektów, a ich spłata dokonywana jest ze środków pochodzących ze sprzedaży wynajętych obiektów biurowych i handlowych w terminie do 12 miesięcy po zakończeniu ich realizacji. Projektowe kredyty deweloperskie zawierane są zwykle na okres odpowiadający okresowi realizacji wydłużony o ok. 12-18 miesięcy, oprocentowane są na bazie EURIBOR powiększony o marżę oraz zabezpieczone na aktywach związanych wyłącznie z finansowanym projektem (na 30 kwietnia 2017 roku wartość zaciągniętych projektowych kredytów deweloperskich wynosiła 12,1 mln EUR).

Projekty nieruchomościowe w poszczególnych segmentach działalności Grupy

Mieszkania

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

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Kraków, Kościuszki Apartments.....	5.300	IV Q 2015	IV Q 2017
Kraków, Dom pod Wilgą (etap I)	6.500	IV Q 2015	III Q 2017
Kraków, Dom pod Wilgą (etap II)	8.800	III Q 2016	II Q 2018
Kraków, Rakowicka.....	7.600	IVQ 2016	II Q 2018
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap III)	6.500	IV Q 2015	III Q 2017
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap IV)	4.400	IV Q 2016	IV Q 2018
Poznań, Sowińskiego (etap II).....	2.600	II Q 2015	II Q 2017
Poznań, Sowińskiego (etap III)	5.000	II Q 2015	II Q 2017
Poznań, Jackowskiego.....	8.100	III Q 2015	III Q 2017
Poznań, Pod Klonami szeregi (etap III)	1.900	IV Q 2015	II Q 2017
Poznań, Sowińskiego (etap IV)	5.100	IV Q 2016	III Q 2018
Poznań, 17 MW (etap I)	8.200	IV Q 2016	IV Q 2018
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap III)	3.800	IV Q 2016	III Q 2018
Warszawa, Nowy Mokotów (etap III)	16.200	III Q 2015	III Q 2017
Warszawa, Nowy Mokotów (etap IV)	3.200	II Q 2016	I Q 2018
Warszawa, Grzybowska, Browary A.....	5.200	IV Q 2016	III Q 2018

Projekt	PUM/ (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Wrocław, Grota - Roweckiego (etap II)	8.100	IV Q 2015	IV Q 2017
PROJEKTY W REALIZACJI [PUM]	106.500		
Kraków, Dom pod Wilgą (etap III)	4.600	II Q 2017	I Q 2019
Warszawa, Grzybowska, Browary B	10.600	II Q 2017	I Q 2019
Łódź, Osiedle Jarzębinowe (etap V)	8.600	III Q 2017	II Q 2019
Łódź, Wodna I	5.300	II Q 2017	I Q 2019
Łódź, Wodna II	8.400	III Q 2017	III Q 2019
Poznań, Osiedle Jaśminowe (etap IV)	5.100	I Q 2018	IV Q 2019
Poznań, 17 MW (etap II)	4.600	IV Q 2017	II Q 2019
Poznań, 17 MW (etap III)	5.600	III Q 2018	I Q 2020
Poznań, Garbary	12.300	II Q 2018	IV Q 2019
Warszawa, Grzybowska, Browary C	6.900	III Q 2017	IV Q 2018
Warszawa, Grzybowska, Browary E	5.100	I Q 2018	IV Q 2019
Warszawa, Princess	4.900	III Q 2017	I Q 2019
Warszawa, Taśmowa	14.000	III Q 2017	II Q 2019
Warszawa, Beethovena	12.300	I Q 2018	IV Q 2019
Wrocław, Rychtańska	11.100	II Q 2017	I Q 2019
Wrocław, Gdańska	4.000	III Q 2017	I Q 2019
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [PUM]	123.400	-	-
Kielce, Występa	134.500	I Q 2018	IV Q 2018
SPRZEDAŻ DZIAŁEK POWIERZCZNI DZIAŁEK W MKW	134.500		

Źródło: Spółka.

Centra handlowe

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

Projekt	GLA/pow. działki (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Szczecin, Galaxy, (rozbudowa)*	15.100	I Q 2016	IV Q 2017
Szczecin, Outlet Park, (etap III)*	3.800	IV Q 2016	IV Q 2017
Katowice, Libero	44.700	III Q 2016	I Q 2018
PROJEKTY W BUDOWIE [GLA]	63.600	-	-
Towarowa 22**	111.100	II Q 2018***	IV Q 2020***
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU [MKW]	111.100	-	-

Źródło: Spółka.

* projekty wchodzi w skład pakietu sprzedanego do EPP

** 30% udziałów należy do spółki z Grupy Echo

*** prezentowane daty dla I Etapu o powierzchni 100 tys. GLA, drugi etap w fazie koncepcyjnej

W dniu 9 marca 2017 roku Spółka zawarła z EPP umowę zakupu 100% projektu – Galeria Młociny w Warszawie. Zgodnie z umową Grupa obejmie 30% udziałów w spółce celowej oraz pełnić będzie funkcję dewelopera. Część handlowa projektu wyniesie docelowo ok. 71 tys. GLA.

Biura

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

Projekt	GLA (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Łódź, Symetris, (etap II)	9.500	II Q 2016	III Q 2017
Kraków, Opolska (etap II)	19.100	I Q 2016	III Q 2017

Projekt	GLA (mkw.)	Rozpoczęcie realizacji	Planowane zakończenie realizacji
Kraków, Opolska (etap III)	19.100	IV Q 2016	IV Q 2017
Wrocław, Sagittarius	24.900	II Q 2016	IV Q 2017
Wrocław, West Link	14.200	III Q 2016	I Q 2018
PROJEKTY W BUDOWIE	86.800	-	-
Katowice, Grundmanna (etap I)	23.000	IV Q 2017	IV Q 2019
Katowice, Grundmanna (etap II)	23.500	IV Q 2018	IV Q 2020
Warszawa, Beethovena (etap I)	17.800	IV Q 2017	III Q 2019
Warszawa, Beethovena (etap II)	17.400	I Q 2018	IV Q 2019
Warszawa, Grzybowska, Browary J.....	15.000	II Q 2017	III Q 2018
Warszawa, Grzybowska, Browary K.....	16.200	I Q 2018	I Q 2020
Warszawa, Grzybowska, Browary G.....	9.200	I Q 2018	I Q 2020
Warszawa, Grzybowska, Browary H.....	11.900	I Q 2018	I Q 2020
Gdańsk Solidarności (etap I)	14.300	I Q 2018	III Q 2019
Gdańsk Solidarności (etap II)	15.800	I Q 2019	I Q 2020
Łódź, Piłsudskiego.....	14.100	I Q 2018	III Q 2019
PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU	178.200	-	-

Źródło: Spółka.

Wykonawcy

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

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

Klienci

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

Centra handlowe i biura

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

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

Konkurencja

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

W sektorze mieszkaniowym działają podmioty o zróżnicowanej wielkości – od małych, realizujących nierzadko tylko jeden projekt, po duże spółki osiągające roczną sprzedaż na polskim rynku ponad 3 tys. mieszkań. Grupa konkuruje w tym obszarze o ostatecznego klienta, a także o odpowiednie działki. Obecnie konkurencja o wykonawców nie jest w ocenie Spółki zbyt silna, co może się jednak zmienić w sytuacji, gdyby w kraju

pojawiła się duża liczba zleceń – w tym przede wszystkim zlecenia publiczne. Atutami Grupy w konkurencji o ostatecznego nabywcę mieszkań są m.in.: (i) rozpoznawalna marka, (ii) stabilna pozycja finansowa, (iii) dobra historia realizacji i opinia wśród dotychczasowych klientów oraz (iv) długoletnie doświadczenie i *know-how*.

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

Inwestycje

Od dnia 31 grudnia 2016 r. Grupa nie dokonała żadnych inwestycji wykraczających poza jej podstawową działalność.

Opis przyszłych inwestycji

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

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

Istotne umowy

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

Poniżej opisano umowy sprzedaży/zakupu nieruchomości lub praw użytkowania wieczystego oraz umowy o wykonanie stanu surowego obiektu, które zostały zawarte przez spółki z Grupy w normalnym toku ich działalności od początku 2015 roku do Daty Prospektu, a które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Grupę działalności. W obu powyższych przypadkach za umowy mające istotne znaczenie dla prowadzonej przez Grupę działalności uznano umowy o wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych Grupy, czyli ok. 171 mln PLN, a ponadto przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu, na której ma powstać budynek biurowy znany pod nazwą „West Link” oraz umowę inwestycyjną dotyczącą projektów Beethovena oraz Browary Warszawskie w Warszawie.

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

Umowy zawarte w normalnym toku działalności Grupy

Sprzedaż Q22

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

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

Umowa przyrzeczona została zawarta 16 grudnia 2016 r. po spełnieniu warunków zawieszających. Uwzględniając przychody z całkowicie wynajętego budynku, uzgodnioną stopę kapitalizacji, a także wszystkie

korekty i dodatkowe płatności, Spółka szacuje, że wartość transakcji powinna sięgnąć 273 mln EUR. Na dzień podpisania umowy, obliczona cena nieruchomości wyniosła 230,3 mln EUR netto (tj. 1.019,0 mld PLN według średniego kursu, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu zawarcia umowy). Cena została powiększona o kwotę VAT równą 235,4 mln PLN. Kwota ta została przekazana na rachunek sprzedającego po zamknięciu transakcji, natomiast pozostała część ceny zostanie zapłacona w 2017 r.

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

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

Nabycie udziałów w projekcie Towarowa 22

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

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

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

Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z EPP

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z umową przedwstępną kupujący jest uprawniony do przeprowadzenia badania *due dilligence* dotyczącego Spółek, Spółki Celowej oraz nieruchomości do 30 czerwca 2017 roku oraz w razie niesatysfakcjonujących wyników, kupujący może wypowiedzieć umowę przedwstępną do 30 czerwca 2017 roku.

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

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

Zawarcie umowy inwestycyjnej dotyczącej projektów Beethovena oraz Browary Warszawskie w Warszawie

Dnia 9 marca 2017 r. Spółka, Griffin Premium RE.. B.V. oraz GPRE Management sp. z o.o., zawarły umowę inwestycyjną dotyczącą m.in. prawa pierwszej oferty („**Umowa ROFO**” lub „**Transakcja ROFO**”), zmienioną w dniu 14 marca 2017 roku, na podstawie której Griffin Premium RE.. B.V. zainwestuje, w tym pośrednio przez Spółkę oraz GPRE Management sp. z o.o., 25% kapitału koniecznego (nie uwzględniając jednak finansowania zewnętrznego udzielonego przez banki) do ukończenia budowy i sfinalizowania projektów komercyjnych realizowanych w Warszawie, tj. projektu Beethovena oraz projektu Browary Warszawskie („**Projekty**” lub „**Projekt**”), przez odpowiednio spółkę „Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o.” SKA oraz Dellia

Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. („**Spółki Projektowe**”), będące spółkami zależnymi Spółki. Udostępnienie kapitału nastąpi poprzez objęcie przez GPRE Management sp. z o.o. obligacji wyemitowanych przez komandytariusza spółki Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. i akcjonariusza spółki Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o.” SKA albo inne podmioty z Grupy wskazane przez Spółkę („**Spółki Emitujące**”). Zgodnie z Umową ROFO, Griffin Premium RE.. B.V. uzyska również prawo pierwszej oferty nabycia Projektów.

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

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

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

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

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

Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy

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

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

Na Datę Prospektu wartość nominalna papierów wartościowych wyemitowanych i niewykupionych pod Programem Obligacji wynosi 735,5 mln PLN.

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

Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła w dniu 24 czerwca 2014 roku prospekt emisyjny sporządzony w związku z ofertą publiczną oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. obligacji spółki Echo Investment S.A. emitowanych w ramach programu emisji o łącznej wartości nominalnej do 200.000.000 zł. Dnia 5 września 2014 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła aneks nr 1 do tego prospektu.

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

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

Charakter instrumentu	Notowanie na Catalyst	Wartość emisji (tys. PLN)	Data emisji	Data wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje	Tak	80.000	19 czerwca 2013 r.	19 czerwca 2018 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje	Tak	230.000	21 października 2015 r.	23 kwietnia 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 r.	15 maja 2019 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje	Tak	100.000	1 grudnia 2016 r.	18 listopada 2020 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje	Tak*	155.000	31 marca 2017 r.	31 marca 2021 r.	WIBOR 6M + marża
Razem obligacje niepubliczne:		735.500			
Obligacje	Tak	75.000	6 października 2014 r.	4 marca 2018 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje	Tak	50.000	7 listopada 2014 r.	20 kwietnia 2018 r.	WIBOR 6M + marża
Obligacje publiczne:		125.000			
Razem:		860.500			

Źródło: Spółka.

*obligacje w trakcie rejestracji

Ubezpieczenia

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

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

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

Każda ze spółek z Grupy, w której rozpoczyna się proces realizacji projektu, oprócz polisy OC zawiera również polisę od wszystkich rodzajów ryzyka związanego z prowadzeniem robót budowlano-montażowych związanych z realizacją projektu. Polisa jest zawierana na okres od rozpoczęcia do zakończenia prac związanych z realizacją projektu (tj. do uzyskania pozwolenia na użytkowanie) na sumę ubezpieczenia równą wartości realizacji prac budowlanych. Przy każdej polisie dotyczącej robót budowlano-montażowych ubezpieczona jest spółka z Grupy, w której prowadzona jest budowa, generalny wykonawca, podwykonawcy i inne strony biorące udział w realizacji projektu. Grupa wymaga również przedstawienia przez wykonawców, z którymi podpisuje umowy, polis OC na pokrycie ewentualnych roszczeń poszkodowanych.

Spółki z grupy terminowo płacą należne składki ubezpieczeniowe.

Pracownicy

Na Datę Prospektu Grupa zatrudnia łącznie na: 323 pracowników.

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

	Stan na dzień 31 grudnia	
	2016	2015
Liczba pracowników	296*	364 (346)**

Źródło: Spółka

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

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

Postępowania administracyjne, sądowe i arbitrażowe

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

Na dzień 31 marca 2017 r. Spółka występowała w charakterze pozwanego w trzech istotnych postępowaniach sądowych o zapłatę z powodztwa: Connie Investments sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie, Syncerus Investments sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie oraz LCP Xantira Investments sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie. Postępowania dotyczą odszkodowania związanego ze sprzedażą centrów handlowych. Łączna wartość przedmiotu sporu w tych sprawach wynosi 18.696.727 zł.

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

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

Własność intelektualna

Grupa posiada prawa ochronne do znaku towarowego ECHO Investment, pochodnych znaków towarowych (np. echo, echo INVESTMENT). Znaki te są rejestrowane w 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 Zarządu, ani Spółka ani jej Istotne Spółki Zależne nie są w istotnym stopniu uzależnione od znaków towarowych, patentów, umów przemysłowych ani nowych procesów technologicznych.

Ochrona środowiska

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

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

Na etapie budowy projektów biurowych i centrów handlowych Spółka stara się uzyskać certyfikaty „BREEAM Interim”, a po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie dla danej inwestycji i wprowadzeniu najemców stara się uzyskać certyfikat „BREEAM Final”. Na Datę Prospektu certyfikaty BREEAM Interim posiadają cztery realizowane projekty biurowe Grupy: (Nobilis, Sagitarius, O3 Business Park II oraz Symetris II). Certyfikat BREEAM to wielokryterialny system oceny budynków, który wyznacza najlepsze praktyki budownictwa ekologicznego. System dokonuje oceny w dziewięciu kategoriach rozwiązania zrównoważone jakie posiada

budynek, między innymi (i) oszczędność energii i wody, (ii) gospodarkę odpadami, (iii) materiały i poprawę ekologii terenu, (iv) zdrowe środowisko wewnętrzne dla użytkowników budynku, (v) zrównoważony transport do i wokół obiektu oraz odpowiednie zarządzanie projektem i budową. Grupa zrealizowała 13 projektów, które uzyskały certyfikaty BREEAM, co czyni ją liderem w tym zakresie na polskim rynku (sprzedane do EPP). Średnia punktacja projektów Spółki jest wyższa niż średnia rynkowa, a ocena certyfikatu wdrażanego na etapie budowy projektu jest zawsze podwyższana na etapie po zakończeniu budowy.

Na Datę Prospektu żadna ze spółek z Grupy nie jest stroną postępowania administracyjnego ani sądowego w sprawie naruszeń norm lub przepisów ochrony środowiska. Zdaniem Spółki, spółki z Grupy spełniają wymogi dotyczące korzystania ze środowiska w procesie inwestycyjnym i nie są jej znane żadne istotne naruszenia z zakresu ochrony środowiska.

INFORMACJE FINANSOWE

Historyczne informacje finansowe

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie:

- (i) Skonsolidowane Roczne Sprawozdania 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) Sprzedaż detaliczna i wskaźnik optymizmu konsumentów

Sprzedaż detaliczna w Polsce, według Eurostatu, w grudniu 2016 roku wzrosła o 4% rok do roku, po wzroście o 7,8% rok do roku w listopadzie. W ujęciu miesięcznym sprzedaż spadła o 1,7%.

W styczniu 2017 roku Wskaźnik Optymizmu Konsumentów (WOK), badany przez Ipsos, ustabilizował się na poziomie z grudnia 2016 roku, podobnie jak pozostałe wskaźniki z wyjątkiem wskaźnika oczekiwań, który uległ wyraźnemu obniżeniu. Będący częścią WOK, wskaźnik oceny bieżącej sytuacji społeczno-gospodarczej spadł o 0,09 pkt., a wskaźnik oczekiwań wobec sytuacji społeczno-ekonomicznej Polski w najbliższych miesiącach o 2,83 pkt. Sytuacja makroekonomiczna w Polsce jest stabilna i prognozy wzrostu PKB są optymistyczne – 3,2% w 2017 roku oraz 3,1% w 2018 roku (Według prognoz Komisji Europejskiej z lutego 2017). Sprzedaż detaliczna wspierana jest przez malejące bezrobocie na przestrzeni ostatnich kwartałów, które obecnie znajdują się blisko rekordowo niskich poziomów. Według Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, w styczniu 2017 roku stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 8,7% w stosunku do 10,2% w analogicznym okresie poprzedniego roku. Optymizm konsumentów oraz wartość sprzedaży detalicznej przekładają się bezpośrednio na obroty najemców handlowych oraz ich plany rozwoju.

(ii) Wysoka liczba sprzedawanych mieszkań i stabilne ceny

Według danych firmy REAS, rok 2016 był rekordowym w historii pod względem sprzedaży mieszkań od deweloperów. Na sześciu rynkach monitorowanych przez spółkę (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) sprzedano łącznie około 62 tys. lokali. Wpływały na to przede wszystkim utrzymywane przez NBP niskie stopy procentowe, co skłaniało Polaków do inwestowania oszczędności w zakup mieszkania, którego wynajem może przynieść wyższą niż lokata stopę zwrotu. Deweloperzy zauważają istotny wzrost liczby transakcji na rynku mieszkaniowym zawieranych bez posiłkowania się kredytem. Jednocześnie tak dobry wynik sprzedażowy nie powoduje skokowego wzrostu cen, mogącego nosić znamiona spekulacji. Deweloperzy na duży popyt odpowiedzieli zwiększeniem liczby mieszkań w ofercie, co powoduje, że co najmniej od kilku kwartałów zauważalny jest stabilny i niewielki wzrost cen mieszkań. Grupa oczekuje utrzymania się w 2017 roku dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym i m.in. w związku z tym zakłada wzrost skali działania w sektorze.

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

Główną siłą napędową polskiej gospodarki jest obecnie sektor usług, w ramach którego dynamicznie rozwija się rynek outsourcingu procesów biznesowych. Przez ostatnie lata liczba zatrudnionych w przedsiębiorstwach działających w sektorze BPO/SSC stopniowo rosła, obecnie zatrudnia w Polsce około 212 tys. osób, a według szacunków ABSL, do końca 2020 roku całkowite zatrudnienie w tym sektorze może sięgnąć 300 tys. osób. Duże zachodnioeuropejskie podmioty działające w sektorze usług dla biznesu często decydują się na przeniesienie części działalności do tańszej lokalizacji w pobliskim kraju takim jak Polska. Ponadto wiele przedsiębiorstw już obecnych w Europie Środkowo-Wschodniej rozwija swoją działalność, zarówno w ramach tego samego miasta, jak również w innych miastach regionu.

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

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

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

Utrzymujące się niskie stopy procentowe i sygnały z Rady Polityki Pieniężnej o niezmiennianiu ich poziomu w nadchodzących kwartałach sprzyja krajowej gospodarce oraz stabilizacji na rynkach finansowych. Po krótkim okresie niepewności związanym z wyborami w 2015 roku, ocena stabilności warunków prowadzenia biznesu w Polsce utrzymuje się na dość dobrym poziomie. Inwestorzy zagraniczni nadal chętnie lokują swój kapitał w Polsce traktując ją jako bezpieczne schronienie w czasach zawirowań gospodarczych. Stabilna sytuacja gospodarcza kraju oraz kapitał zagraniczny przyczynią się do utrzymania wysokiego popytu na powierzchnię komercyjną oraz do stopniowego wzrostu stawek czynszowych za wynajem powierzchni.

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

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

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

(vi) Rosnąca sprzedaż internetowa

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

(vii) Umocnienie złotego względem euro

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

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2016 roku.

Wypłata dywidend

W dniu 26 kwietnia 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej Spółki. Polityka dywidendowa Spółki zakłada, iż:

- Zarząd zamierza rekomendować wypłatę dywidendy za rok obrotowy 2016 w wysokości równej dywidendzie zaliczkowej;
- Zarząd zamierza rekomendować wypłatę dywidendy za rok obrotowy 2017 na poziomie 0,5 PLN na jedną akcję; oraz
- Zarząd, za rok 2018 i za kolejne lata, zamierza rekomendować wypłatę dywidendy w wysokości do 70% skonsolidowanego zysku netto Grupy, przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej.

Czynniki nadzwyczajne

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

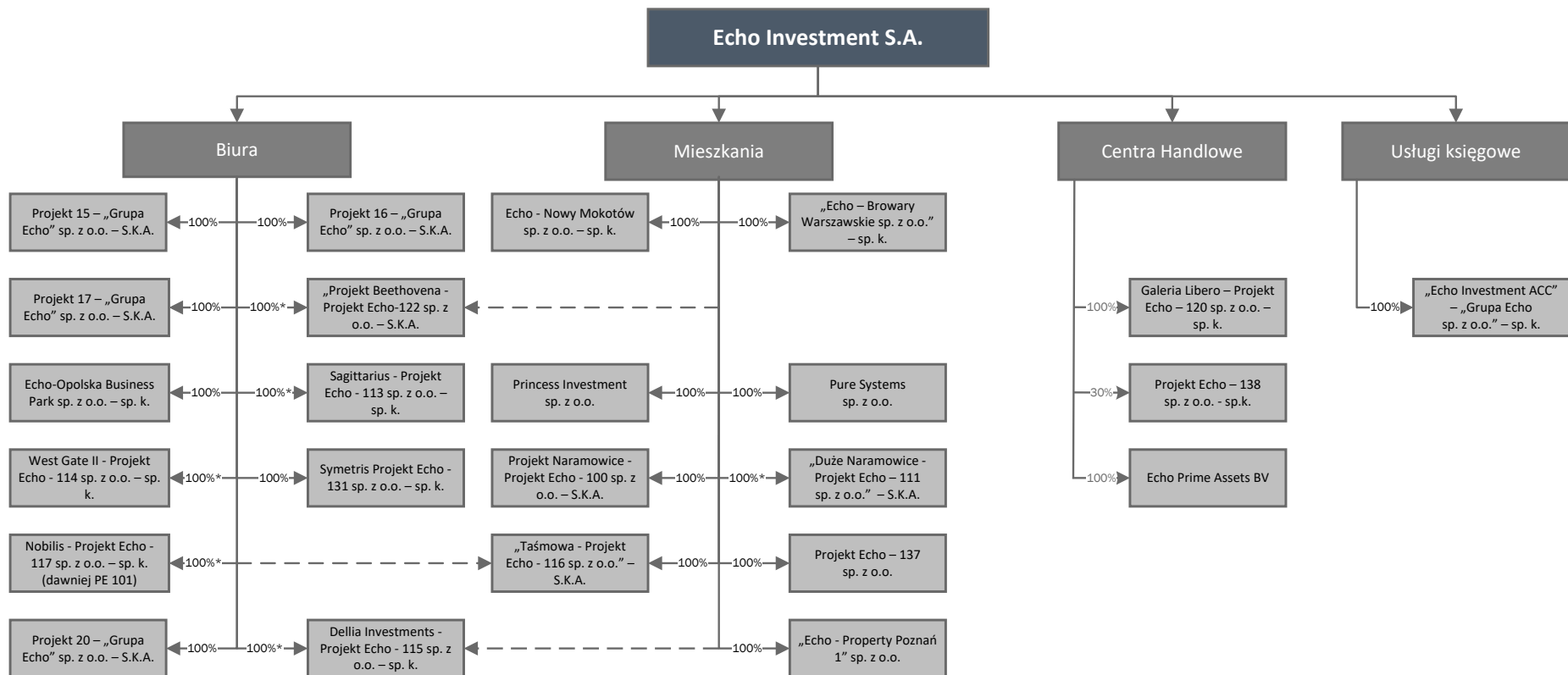
OGÓLNE INFORMACJE O GRUPIE

Grupa

Na Datę Prospektu w skład Grupy Kapitałowej wchodzi Spółka oraz 136 podmiotów bezpośrednio i pośrednio zależnych od Spółki. Spółka jest jednostką dominującą w Grupie i nie jest zależna od innych jednostek w ramach Grupy. Spółka jako jednostka dominująca Grupy i bezpośredni lub pośredni właściciel pozostałych podmiotów wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały utworzone lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z realizacji konkretnego projektu, a następnie jego sprzedaży lub świadczenia usług najmu, za wyjątkiem spółki „Echo Investment ACC - Grupa Echo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa, która prowadzi działalność księgowo – rachunkową oraz spółek City Space, które zajmują się wynajmem powierzchni biurowej.

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

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



Źródło: Spółka.

* zaangażowanie pośrednie Spółki

Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

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

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

Kapitał zakładowy Spółki

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

Kapitał zakładowy Spółki został pokryty w całości.

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

Przedmiot działalności Spółki

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

Znacni akcjonariusze Spółki

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

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

Lp.	Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział (%)	Liczba głosów	Udział (%)
1.	LISALA*	272.375.784	65,99	272.375.784	65,99
2.	AVIVA OFE AVIVA BZ WBK	41.269.000	9,99	41.269.000	9,99
3.	NATIONALE-NEDERLANDEN OFE	39.625.517	9,60	39.625.517	9,60
4.	Pozostali	59.420.281	14,40	59.420.281	14,40
	Razem	412.690.582	100,00	412.690.582	100,00

Źródło: Spółka**

* kontrolowana przez Echo Partners.

** dane według stanu na datę ostatniego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 19 grudnia 2016 r.

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

Kontrola nad Spółką

Akcje Spółki notowane są na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Na Datę Prospektu wiodącym akcjonariuszem kontrolującym Spółkę jest Lisala, która posiada 272.375.784 akcji Spółki, czyli 65,99% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Lisala jest w 100% kontrolowana przez Echo Partners. Echo Partners jest podmiotem współkontrolowanym przez grupy finansowe: Griffin Real Estate, PIMCO oraz Oaktree.

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

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

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

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

Istotne Spółki Zależne

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje na temat Istotnych Spółek Zależnych, czyli podmiotów bezpośrednio lub pośrednio zależnych od Spółki, które zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na udział aktywów danej spółki we wszystkich aktywach Grupy. We wszystkich Istotnych Spółkach Zależnych Spółka posiada pośrednio lub bezpośrednio 100 % w kapitale zakładowym każdej z Istotnych Spółek Zależnych.

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

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

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

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

Nazwa i forma prawna: Projekt 16 – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

KRS: 482792

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł

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

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

Nazwa i forma prawna: Projekt 17 – „Grupa Echo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

KRS: 482797

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł

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

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

Nazwa i forma prawna: Projekt 20 – „Grupa Echo” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

KRS: 482805

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

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

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

Nazwa i forma prawna: „Projekt Beethovena - Projekt Echo-122 Spółka z ograniczoną Odpowiedzialnością – S.K.A.

KRS: 413869

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 20.049.950,00 zł

Podstawowy przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

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

Nazwa i forma prawna: Echo-Opolska Business Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

KRS: 620508

Siedziba: ul. Konstruktorska 12, 02-673 Warszawa

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

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

Nazwa i forma prawna: Sagittarius - Projekt Echo - 113 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

KRS: 617200

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

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

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

Nazwa i forma prawna: West Gate II - Projekt Echo - 114 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

KRS: 619132

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

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

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

Nazwa i forma prawna: Symetris - Projekt Echo - 131 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

KRS: 617928

Siedziba: ul. Konstruktorska 12, 02-673 Warszawa

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

Nobilis - Projekt Echo - 117 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

Nazwa i forma prawna: Nobilis - Projekt Echo - 117 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

KRS: 613401

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

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

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

Nazwa i forma prawna: Dellia Investments - Projekt Echo - 115 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.

KRS: 622914

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

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

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

Nazwa i forma prawna: Echo - Nowy Mokotów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k.
KRS: 391167
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

Nazwa i forma prawna: „Echo – Browary Warszawskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, – sp. k.
KRS: 267995
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Podstawowy przedmiot działalności: Działalność usługowa pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana.

„Princess Investment” sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: „Princess Investment” sp. z o.o.
KRS: 13786
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 4.000.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Pure Systems sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Pure Systems sp. z o.o.
KRS: 460635
Siedziba: ul. Krasickiego 30, 30-503 Kraków
Kapitał zakładowy: 100.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność.

Projekt Naramowice - Projekt Echo - 100 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.

Nazwa i forma prawna: Projekt Naramowice - Projekt Echo - 100 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – S.K.A.
KRS: 436022
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 54.942.650,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Projekt Echo - 137 sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: Projekt Echo - 137 sp. z o.o.
KRS: 571192

Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
Kapitał zakładowy: 30.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

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

Echo Prime Assets BV

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

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

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

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

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

„Echo - Property Poznań 1” sp. z o.o.

Nazwa i forma prawna: „Echo - Property Poznań 1” sp. z o.o.
KRS: 422456
Siedziba: Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Podstawowy przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

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

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

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

ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY

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

Zarząd

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

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

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

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

Źródło: Spółka.

* Mandaty członków Zarządu wygasają najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia przez nich funkcji członków Zarządu, tj. w dniu, w którym podjęta zostanie uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2016 r.

Większość członków Zarządu wykonuje swoje obowiązki w siedzibie Spółki, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce tj.: Piotr Gromniak; Artur Langner; Marcin Materny i Rafał Mazurczak. Nicklas Lindberg i Maciej Drozd pełnią swoje obowiązki w warszawskim biurze Spółki przy ulicy Konstruktorskiej 12; 02-673 Warszawa.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza jest odpowiedzialna za stały nadzór nad działalnością Spółki.

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

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

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

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

Źródło: Spółka.

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

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

Na Datę Prospektu Stefan Kawalec 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 oraz kryteria niezależności określone w Regulaminie Komitetu Audytu. Stefan Kawalec posiada kwalifikacje w dziedzinie rewizji finansowej lub rachunkowości zgodnie z art. 86 ust. 4 Ustawy o Biegłych Rewidentach ze względu m.in. na pracę na stanowisku głównego doradcy ekonomicznego Wicepremiera i Ministra Finansów w latach 1989-1991. Stefan Kawalec kierował również restrukturyzacją i prywatyzacją banków państwowych, a także był wielokrotnym doradcą instytucji międzynarodowych takich jak Bank Światowy i Międzynarodowy Fundusz Walutowy, w 2001 r. był członkiem zespołu niezależnych ekspertów powołanego przez Rząd RP dla weryfikacji założeń budżetu państwa na rok 2002 r. Stefan Kawalec ukończył Wydział Matematyki, Mechaniki i Informatyki Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie w roku 1979 uzyskał tytuł magistra matematyki.

Dodatkowo Stefan Kawalec spełnia również kryteria niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) nr 2005/162/WE.

Pozostałe informacje na temat członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Konflikt interesów

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

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

Komitet ds. audytu i komitet ds. wynagrodzeń

W dniu 22 czerwca 2015 r. Rada Nadzorcza powołała komitet audytu w następującym składzie: Stefan Kawalec, który pełni funkcję przewodniczącego komitetu audytu oraz Maciej Dyjas i Nebil Senman, którzy pełnią rolę członków komitetu audytu. Komitet audytu funkcjonuje w oparciu o Regulamin Komitetu Audytu z dnia 18 marca 2010 r. Do kompetencji Komitetu Audytu należą, w szczególności, następujące sprawy: (i) nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej; (ii) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem; (iii) nadzorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej; (iv) monitorowanie niezależności Biegłego Rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych; (v) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej.

W Spółce nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń.

Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

Zgodnie z Regulaminem GPW, Spółka jako spółka notowana na GPW powinna przestrzegać zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016. („Dobre Praktyki”) to

zbiór rekomendacji i zasad postępowania odnoszących się w szczególności do organów spółek giełdowych i ich akcjonariuszy.

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

Zarząd Spółki, w wykonaniu obowiązku nałożonego przez § 29 ust. 3 Regulaminu GPW, przyjął do stosowania wszystkie zasady ładu korporacyjnego określone w Dobrych Praktykach z wyłączeniem zasad wskazanych poniżej:

- I.Z.1.15 - Spółka nie stosuje powyższej zasady. Przy wyborze osób sprawujących funkcje zarządce i nadzorze decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje i doświadczenie poszczególnych kandydatów. Spółka nie posiada opisanej w zasadzie I.Z.1.15. polityki różnorodności w odniesieniu do zatrudnianych osób. Władze Spółki są świadome znaczenia różnorodności w doborze osób zasiadających we władzach Spółki oraz zajmujących stanowiska kluczowych menedżerów, a w podejmowanych decyzjach personalnych Spółka dokłada starań by uwzględnić także m.in. elementy różnorodności, takie jak płeć, wykształcenie, wiek i doświadczenie zawodowe;
- I.Z.1.17. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. Emitent uznaje komentowaną zasadę za dobrą praktykę korporacyjną. Publikacja uzasadnienia do projektów uchwał walnego zgromadzenia dotyczących wskazanych w zasadzie spraw zostanie zapewniona w zakresie spraw wnoszonych przez zarząd, w terminie publikacji projektów uchwał. W przypadku projektów uchwał zgłaszanych przez akcjonariuszy, publikacja uzależniona będzie jednak od przekazania uzasadnienia przez akcjonariuszy. Emitent nie może bowiem zagwarantować, że określone osoby wykonają warunkujące ten obowiązek czynności, a tym samym iż możliwe będzie spełnienie przez Emitenta zobowiązania wynikającego z zasady;
- I.Z.1.20. – Spółka obecnie nie stosuje powyższej zasady, ponieważ nie prowadzi zapisu obrad walnego zgromadzenia. Zgodnie z zasadą IV.Z.2. Dobrych Praktyk GPW 2016, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, jeśli jest to uzasadnione strukturą akcjonariatu;

W terminie do 31 grudnia 2017 roku Spółka wdroży system rejestrowania przebiegu obrad walnego zgromadzenia Spółki w formie audio lub video w celu umożliwienia akcjonariuszom uzyskania dostępu do zapisu przebiegu obrad na stronie internetowej Spółki;

- II.Z.3. – Spółka nie stosuje powyższej zasady, jednakże władze Spółki dążą do zapewnienia stosowania powyższej zasady, czego wyrazem jest powołanie do składu Rady Nadzorczej Stefana Kawalca w charakterze niezależnego Członka Rady Nadzorczej. Jednocześnie Spółka stoi na stanowisku, że obecny skład Rady Nadzorczej umożliwia właściwą i efektywną realizację strategii Spółki i wystarczająco zabezpiecza interesy wszystkich grup akcjonariuszy oraz innych grup związanych z przedsiębiorstwem Spółki. Walne Zgromadzenie Spółki dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej spośród osób posiadających należyte wykształcenie, doświadczenie zawodowe oraz doświadczenie życiowe, reprezentujących wysoki poziom moralny, a także posiadających niezbędną ilość czasu pozwalającą w sposób właściwy wykonywać funkcje w Radzie Nadzorczej. W ocenie Zarządu powyższe kryteria są w stanie zagwarantować efektywną pracę członków Rady Nadzorczej dla dobra Spółki, a w konsekwencji dla dobra wszystkich jej akcjonariuszy. Niezależnie od powyższego, w związku z wymogami ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym, po wejściu w życie tej ustawy Zarząd Spółki zwoła walne zgromadzenie w celu powołania w terminie 4 miesięcy od wejścia w życie tej ustawy drugiego niezależnego Członka Rady Nadzorczej, spełniającego kryteria niezależności określone w Dobrych Praktykach;

- II.Z.6. – Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej Spółki z wnioskiem o wykonanie odpowiedniej procedury dotyczącej poświadczenia niezależności;

Odpowiednia procedura zostanie wdrożona najpóźniej do dnia 30 czerwca 2018 roku, jednakże nie później niż w terminie, który będzie wymagany zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym;

- II.Z.7. – Spółka nie stosuje powyższej zasady;
- III.Z.2. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. Z uwagi na rozmiar oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę, nie wyodrębniła ona w swoich strukturach jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych wyłącznie za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i *compliance*;
- III.Z.3. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. Z uwagi na rozmiar oraz rodzaj działalności prowadzonej przez Spółkę, nie wyodrębniła ona w swoich strukturach jednostki (w tym kierownika jednostki) odpowiedzialnej wyłącznie za audyt wewnętrzny;
- III.Z.4. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. Począwszy od sprawozdania finansowego za rok 2015 audytor Spółki dokona przeglądu procedur audytu wewnętrznego i kontroli wewnętrznej, monitoringu zgodności oraz kontroli ryzyka obowiązujących w Spółce przy okazji badania sprawozdania rocznego. Opinia audytora z badania rocznego będzie uzupełniona listem do Zarządu, który będzie obejmował wnioski oraz rekomendacje dla Zarządu oraz Rady Nadzorczej w zakresie konieczności zmian obowiązujących procedur audytu i kontroli wewnętrznej, monitoringu zgodności oraz kontroli ryzyka, wydzielenia odpowiednich komórek organizacyjnych;
- IV.Z.2. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. Stosowanie zasady nie jest uzasadnione strukturą akcjonariatu. Spółka niezwłocznie po zakończeniu walnego zgromadzenia publikuje raportem bieżącym treść podjętych uchwał umożliwiając tym samym wszystkim akcjonariuszom zapoznanie się z przebiegiem walnego zgromadzenia;
- IV.Z.3. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. W Walnych Zgromadzeniach udział biorą osoby uprawnione i obsługujące obrady Walnego Zgromadzenia. Spółka nie widzi potrzeby wprowadzania dodatkowych zobowiązań dla akcjonariuszy dotyczących szczególnego umożliwiania obecności w Walnym Zgromadzeniu przedstawicielom mediów. Obowiązujące przepisy prawa w wystarczający sposób, regulują wykonanie nałożonych na spółki publiczne obowiązków informacyjnych w zakresie jawności i transparentności spraw będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. W przypadku pytań dotyczących Walnego Zgromadzenia, kierowanych do Spółki ze strony przedstawicieli mediów, Spółka udziela bezzwłocznie stosownych odpowiedzi;
- IV.Z.11. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. Spółka będzie dokładała staranności, aby stosować przedmiotową zasadę, nie mniej nie może każdorazowo zagwarantować udziału członków Rady Nadzorczej w obradach Walnego Zgromadzenia;
- IV.Z.16. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. Spółka będzie wypłacać ewentualną dywidendę w terminie wynikającym z postanowień Kodeksu spółek handlowych, z uwzględnieniem płynności finansowej Spółki;
- IV.Z.18. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. Aktualna wartość nominalna akcji Spółki wynosi 0,05 zł i jest wyższa od dopuszczalnej przez Kodeks spółek handlowych minimalnej wartości nominalnej jednej akcji;
- V.Z.5. – Spółka nie stosuje powyższej zasady, jednakże wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę poddawane są kontroli Rady Nadzorczej w ramach progów wartościowych wynikających z § 13 ust. 1 lit. d) i e) Statutu Spółki. Powyższe progi wartościowe (odpowiadające 10% albo 20% wysokości kapitałów własnych Spółki) znajdują zastosowanie również do transakcji z udziałem podmiotów powiązanych.

W ocenie Zarządu Spółki, próg wartościowy w wysokości 10% lub 20% wysokości kapitałów własnych Spółki jest bardziej właściwy uwzględniając charakter i skalę działalności Spółki. Zarząd Spółki uważa ponadto, że uregulowania zawarte w obowiązujących przepisach prawa, w połączeniu ze Statutem Spółki i Regulaminem Rady Nadzorczej Spółki dotyczące zawieranych transakcji/umów z podmiotem powiązanym, są wystarczające.;

- V.Z.6. – Spółka dąży do stosowania powyższej zasady. Zarząd Spółki przyjął w 2016 r. i wprowadził w Spółce Kodeks Postępowania, regulujący m.in. zagadnienie konfliktu interesów i zasad

postępowania w przypadku jego zaistnienia, jak również wprowadził procedurę zgłaszania nieprawidłowości oraz ich rozpatrywania. W ocenie Zarządu, wprowadzenie tych regulacji i procedur pozytywnie wpływa na kulturę korporacyjną i zarządzanie ryzykiem; oraz

- VI.Z.4. – Spółka nie stosuje powyższej zasady. Spółka aktualnie nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń. Spółka zweryfikuje funkcjonującą praktykę w tym zakresie oraz rozważy możliwość wdrożenia w przyszłości stosownych regulacji wewnętrznych.

INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY

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

Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu

Na podstawie Prospektu oferowanych jest zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy do 3.000.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela. Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 300.000.000 PLN (trzysta milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

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

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej pojedynczej Obligacji.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe

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

Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

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

Waluta emitowanych papierów wartościowych

Obligacje są emitowane w złotych polskich lub euro.

Ranking papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

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

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

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

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

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

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

Obligacje nie są zabezpieczone bezpośrednio ani pośrednio.

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

Prawo do wykupu Obligacji

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

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Wartości Nominalnej, na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia 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 5 (Wykup Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji danej serii będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze zgodnie z Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są w Dniu Ustalenia 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 4.1 (Zobowiązanie do Zapłaty) oraz w punkcie 4.2 (Płatności z tytułu Obligacji) Podstawowych Warunków Emisji oraz w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Świadczenia niepieniężne

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

Element pochodny zawarty w konstrukcji odsetek z tytułu Obligacji

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

Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek

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

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

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

Odsetki obliczane są odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.

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

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

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

gdzie:

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

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

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

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w złotych będzie stopa procentowa WIBOR (*Warsaw Interbank Offer Rate*). Według stanu na Datę Prospektu ustalenie (fixing) stopy WIBOR dokonywane jest przez Stowarzyszenie Rynków Finansowych ACI Polska, przy czym planowane jest przejście organizacji fixingu przez GPW. Zawarcie umowy w tym zakresie pomiędzy GPW a Stowarzyszeniem Rynków Finansowych ACI Polska nastąpiło w związku z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego, które wejdzie w życie z początkiem 2018 roku i które nałożyło określone wymogi na podmiot ustalający WIBOR. Stowarzyszenie Rynków Finansowych ACI Polska uznało, że nie spełni wskazanych wymogów, w związku z czym planowana jest zmiana organizatora fixingu GPW.

Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji emitowanych w euro będzie stopa procentowa EURIBOR (*Euro Interbank Offer Rate*). Informacje o wartościach stopy bazowej EURIBOR można uzyskać na stronie internetowej European Money Markets Institute (EMMI) <http://www.emmi-benchmarks.eu>. Stopa procentowa EURIBOR, zgodnie z regulacjami EMMI (tzw. Code of Conduct), ustalana jest na fixingu z dokładnością do 0,001 punktu procentowego i publikowana przez upoważnione do tego podmioty (tzw. *authorised vendors*), przy czym na potrzeby ustalenia stopy bazowej zostanie ona ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego. Lista podmiotów publikujących wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI.

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

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

Agent Kalkulacyjny dokona 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 Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Ostateczne Warunki Danej Serii mogą przewidywać wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Spółki.

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

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

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

Wskaźnik rentowności

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

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

gdzie:

m oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku

R_n oznacza rentowność nominalną

N oznacza Wartość Nominalną

O oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy

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

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

Podstawa prawna emisji

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) Ustawy o Obligacjach; (ii) Ustawy o Ofercie Publicznej; (iii) uchwały Zarządu Spółki z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji; (iv) uchwały Zarządu Emitenta nr 2/04/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii; (v) uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych oraz uchwał Zarządu Spółki zatwierdzających Ostateczne Warunki Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji (tzw. Decyzji Emisyjnych Obligacji Danej Serii).

Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

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

Spodziewana data emisji

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

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

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

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

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

Opis wszystkich ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

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

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

INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY

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

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

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

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

Warunki oferty

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

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

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

Wielkość ogółem emisji lub oferty

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

Łączna wartość nominalna Obligacji wynosić będzie nie więcej niż 300.000.000 (słownie: trzysta milionów) złotych lub równoważność tej kwoty wyrażona w euro.

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

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

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

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

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

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

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

Obligacje oferowane będą wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polski.

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

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

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

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

Spółka może przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje. Maksymalny okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii nie przekroczy trzech miesięcy. Decyzja taka może zostać podjęta i zostanie podana do publicznej wiadomości 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 oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl), oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

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

Procedura składania zapisów na Obligacje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Możliwość odwołania zapisu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Działanie przez pełnomocnika

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

Odstąpienie od Oferty lub jej zawieszenie

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

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

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

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

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

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

Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot Inwestorom

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emisja danej serii Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadku (i) odstąpienia przez Spółkę od Oferty lub w przypadku (ii) gdy w okresie trwania Oferty nie zostaną prawidłowo subskrybowane i opłacone przynajmniej dwie Obligacje danej serii, lub (iii) w przypadku, gdy KDPW odmówi zarejestrowania danej serii Obligacji w KDPW.

Informacja o niedojściu emisji danej serii do skutku zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt oraz dodatkowo, w celach

informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl) oraz w formie raportu bieżącego Emitenta, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zasady dystrybucji i przydziału

Rodzaje inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

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

Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (*US Securities Act 1933*).

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Oferty publiczne będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Procedura zawiadomienia subskrybentów o liczbie przydzielonych papierów wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu przed dokonaniem zawiadomienia

Po dokonaniu przydziału Obligacji zostaną one zarejestrowane w KDPW, a następnie na Rachunkach Papierów Wartościowych Inwestorów lub właściwych Rachunkach Zbiorczych wskazanych w formularzu zapisu na Obligacje. Inwestorzy nie będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii. Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na GPW nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

Cena

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii. Spółka może określić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje.

Spółka może określić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii różną Cenę Emisyjną Obligacji w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje. W szczególności, Spółka może postanowić w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, że Cena Emisyjna będzie rosła każdego kolejnego dnia przyjmowania zapisów.

Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej pojedynczej Obligacji.

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

W momencie składania zapisów na Obligacje danej serii Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów Oferującego. Informacje na temat opodatkowania znajdują się w rozdziale „Opodatkowanie”.

Plasowanie i gwarantowanie

Nazwa i adres koordynatorów całości i poszczególnych części oferty oraz, w zakresie znanym Spółce lub oferentowi, podmiotów zajmujących się plasowaniem w różnych krajach, w których ma miejsce oferta

Oferta koordynowana jest przez Oferującego, to jest: Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółkę Akcyjną Oddział - Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie z siedzibą w Warszawie. Spółka nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Nazwa i adres agentów ds. płatności i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach wiążącego zobowiązania oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie „dolożenia wszelkich starań”

Do Dnia Prospektu Spółka nie zawarła umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną i nie planuje zawierania takich umów. W przypadku zawarcia takich umów Spółka poinformuje o tym fakcie w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, a aneks będzie zawierał informacje o warunkach danej umowy.

Przed rozpoczęciem oferty Spółka zamierza zawrzeć umowę o plasowanie Obligacji z Oferującym. Umowa przewidywać będzie podjęcie przez Oferującego działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania Inwestorów, którzy obejmą Obligacje. Umowa zawierać będzie określone oświadczenia i zapewnienia Spółki, w tym klauzulę indemnifikacyjną, oraz określać będzie zwyczajowe warunki wykonania zobowiązań przez Oferującego.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba Obligacji, jaka zostanie ostatecznie wyemitowana w ramach Programu Emisji, stąd nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania Oferty. Wysokość prowizji za plasowanie danej serii Obligacji zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji.

Przewidywana prowizja za plasowanie danej serii Obligacji oraz koszty emisji i oferty danej serii Obligacji, wraz z szacunkową kwotą wpływów netto, stanowią informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia o Prospekcie i nie jest możliwe jej zamieszczenie w Prospekcie. Informacje te będą uzupełniane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Spółka nie przewiduje zawierania umów o subemisję usługową lub inwestycyjną dotyczących Obligacji. W przypadku zawarcia takich umów Spółka poinformuje o tym fakcie w formie aneksu do Prospektu, zgodnie z postanowieniami art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz dalszy rozwój działalności Spółki, w szczególności Spółka może przeznaczyć je na nabywanie nieruchomości i realizację projektów zarówno bezpośrednio przez Spółkę jak i przez Spółki z Grupy. Spółka nie planuje wykorzystania wpływów z 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 Catalyst prowadzonym przez GPW.

Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji. Informacja o przewidywanym terminie dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW stanowi informację oznaczoną jako kategoria C w Załączniku XX do Rozporządzenia 809/2004 i nie jest możliwe jej zamieszczenie w niniejszym prospekcie podstawowym. Informacja ta będzie uzupełniona w Ostatecznych Warunkach Danej Serii.

Termin dopuszczenia Obligacji do obrotu zależy w części od działań osób trzecich, na które Spółka nie ma wpływu. Wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu jest terminem przewidywanym i może ulec zmianie.

Jeżeli Zarząd Spółki podejmie decyzję o zmianie rynku notowania Obligacji z rynku regulowanego prowadzonego przez GPW, to informacja taka zostanie podana przez Emitenta w trybie aneksu do Prospektu zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej, opublikowanego przed dokonaniem przydziału Obligacji, a termin ich przydziału, w związku z uprawnieniem inwestorów do uchylecia się od skutków prawnych zapisu zostanie stosownie przesunięty.

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

Niektóre serie obligacji Spółki wyemitowane przed dniem zatwierdzenia Prospektu są dopuszczone i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Informacje na temat dotychczas wyemitowanych obligacji Emitenta zamieszczone są w Prospekcie w rozdziale „*Opis działalności Grupy – Dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez spółki z Grupy*” oraz na stronie internetowej www.gpwcatalyst.pl.

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 zawarła z Oferującym umowę o pełnienie funkcji animatora rynku dla Obligacji w rozumieniu Regulaminu GPW.

OPODATKOWANIE

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą mieć także charakter 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 przychodów z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym od obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania przychodów.

Płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, tj. osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, są co do zasady obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu określonego w art. 30a ust. 1 tej ustawy, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w art. 41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na

rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom podlegającym nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej oraz właściwemu urzędowi skarbowemu imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują w przypadku, gdy przychody z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w takiej sytuacji płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Natomiast w takiej sytuacji, zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Przychód odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1 ab Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości rynkowej wartości tych papierów (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17

ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W przypadku odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) nabytych po różnych cenach, gdy nie jest możliwe określenie ceny nabycia zbywanych papierów wartościowych, przy ustalaniu dochodu z takiego zbycia stosuje się zasadę, że każdorazowo zbycie dotyczy kolejno papierów wartościowych nabytych najwcześniej (art. 30a ust. 3 w zw. z art. 30b ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Zasadę, o której mowa w zdaniu poprzednim, stosuje się odrębnie dla każdego rachunku papierów wartościowych.

Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów wartościowych. Koszty te można rozpoznać dopiero w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) brak jest obowiązku poboru podatku przez płatnika oraz obowiązku zapłaty zaliczek na podatek w trakcie roku podatkowego. Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany wykazać przychody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i – w przypadku uzyskania dochodu do opodatkowania – obliczyć należny podatek dochodowy w odrębnym zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) (art. 30b ust. 6 w zw. z art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Podatnik sporządza zeznanie na podstawie imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przesłanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym (art. 39 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Informacje, o których mowa powyżej, sporządzane przez podmiot prowadzący rachunki zbiorcze, nie obejmują dochodów wymienionych w art. 30b, uzyskanych z papierów wartościowych zapisanych na tych rachunkach.

Termin złożenia tego zeznania upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych można obniżyć o wysokość poniesionej w roku podatkowym straty z tego źródła w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty (art. 9 ust. 3 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje dochód z odpłatnego zbycia obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeśli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej przez podatników, o których mowa w ust. 2a, uważa się m. in. dochody (przychody) z (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrąconych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

Przedstawione poniżej zasady opodatkowania nie dotyczą sytuacji, w której osoba fizyczna niebędąca polskim rezydentem podatkowym wykonuje w Rzeczypospolitej Polskiej działalność o samodzielnym charakterze, przy wykorzystaniu zakładu lub stałej placówki położonej w Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli dochody z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) mogłyby zostać przyporządkowane do tego zakładu lub placówki.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągnane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych na pisemny wniosek podatnika płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i właściwemu urzędowi skarbowemu imiennej informacji, o której mowa powyżej. W informacji, o której mowa powyżej, nie wykazuje się przychodów (dochodów) wymienionych w art. 44c ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dla których sporządza się informację, o której mowa w art. 44d ust. 1 i 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przepisy art. 30a ust. 1–5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji), dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Zgodnie z art. 1 ust. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich 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 dochodami (przychodami) osiąganymi przez podatnika. Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania lub 15% podstawy opodatkowania w stosunku do tzw. małych podatników oraz podatników rozpoczynających

działalność – w roku podatkowym, w którym rozpoczęli działalność (art. 19 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przychód z odsetek (dyskonta), w tym uzyskiwany w ramach działalności gospodarczej, jest zasadniczo rozpoznawany na zasadzie kasowej, tj. w momencie, gdy został otrzymany, a nie naliczony (art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy od osób prawnych od przychodów z odsetek (dyskonta) papierów wartościowych (w tym obligacji). Podatnik jest zobowiązany do rozliczenia tego podatku w zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty). Termin złożenia tego zeznania upływa z końcem trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych wraz z dochodami z innych źródeł łączy się u podatnika w podstawę opodatkowania.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania lub 15% podstawy opodatkowania w stosunku do tzw. małych podatników oraz podatników rozpoczynających działalność – w roku podatkowym, w którym rozpoczęli działalność (art. 19 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Dochodem 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 w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji). Podatnik jest zobowiązany do rozliczenia tego podatku w zeznaniu podatkowym o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty). Termin złożenia tego zeznania upływa z końcem trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2, uważa się m. in. dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. W przypadkach gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym

obligacji) mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągnięte ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje, przy spełnieniu określonych warunków, zwolnienie z podatku w stosunku do odsetek wypłacanych na rzecz spółek powiązanych kapitałowo z emitentem.

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.

Na mocy art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru. Zgodnie z art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, płatnicy są obowiązani przesłać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Dodatkowo na pisemny wniosek podatnika płatnik jest obowiązany do sporządzenia i przesłania takiej informacji podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, za pomocą którego naczelnik właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku.

Zgodnie z art. 26a ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnicy są obowiązani przesłać w terminie do końca pierwszego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym powstał obowiązek zapłaty podatku, do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, którzy nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, obowiązek poboru podatku, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Podmioty te jako płatnicy pobierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika obowiązują również w przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Zgodnie z art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim przypadku do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych płatnik pobiera wówczas podatek od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w takim wypadku płatnik nie ma obowiązku sporządzać informacji o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, o których mowa w art. 26 ust. 3 w zw. z art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przepisy ust. 1 stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku

wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca siedziby podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkowi dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy i praw majątkowych (w tym obligacji). Powyższe umowy podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Umowa zamiany podlega także podatkowi, jeżeli co najmniej jedna z rzeczy znajduje się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b) i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku (art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest zwolniona z podatku od towarów i usług.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podatkowi podlega nabycie przez osoby fizyczne praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych,

wykonywanych w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podatkwowi 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. Podatkwowi nie podlega nabycie praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do jakiej zaliczony został nabywca. Dla każdej grupy istnieją także kwoty wolne od podatku.

Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn), natomiast moment jego powstania zależy od formy nabycia (art. 6 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Podatnicy są obowiązani, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru (art. 17a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego. Jeżeli umowa zawarta jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany na rachunek właściwego organu podatkowego przez notariusza działającego w charakterze płatnika (art. 17a ust. 2 w zw. z art. 18 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Na podstawie art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku od spadków i darowizn nabycie własności papierów wartościowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności papierów wartościowych naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej (art. 4a ust. 3 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich, lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej płatnicy, którzy nie wykonali swojego obowiązku obliczenia, pobrania oraz wpłacenia podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiadają całym swoim majątkiem za podatek, który nie został pobrany lub za podatek pobrany, lecz niewpłacony. Powyższy przepis nie ma zastosowania w przypadku, gdy odrębne przepisy prawa stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika. Odpowiedzialność podatnika można orzec w decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego.

INFORMACJE DODATKOWE

Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu, na stronie internetowej Spółki www.echo.com.pl 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 Sprawozdania Finansowe;
- (vi) opinie niezależnego biegłego rewidenta z badania Skonsolidowanych Rocznych Sprawozdań Finansowych;
- (vii) jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2016 r.;
- (viii) opinie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 r.

Dodatkowo, w siedzibie Spółki udostępnione będą następujące dokumenty w formie papierowej:

- (i) jednostkowe sprawozdania finansowe spółek zależnych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 r.; oraz
- (ii) opinie niezależnych biegłych rewidentów z badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych Spółki za lata zakończone w dniu 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2016 r.

Biegli rewidenci

Zgodnie z art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym, kluczowy biegły rewident nie może wykonywać czynności rewizji finansowej w tej samej jednostce zainteresowania publicznego w okresie dłuższym niż 5 lat. W związku z powyższą regulacją PwC nie przeprowadzała badania Skonsolidowanego Roczno Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy po roku zakończonym 31 grudnia 2014 r.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa) („EY”) przeprowadziła badanie Skonsolidowanego Roczno Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania. EY jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 130. W imieniu EY, badanie Skonsolidowanego Roczno Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. przeprowadziła Katarzyna Twarowska (nr ewidencyjny 11738).

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa) („EY”) przeprowadziła badanie Skonsolidowanego Roczno Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania. EY jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 130. W imieniu EY, badanie Skonsolidowanego Roczno Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. przeprowadził Przemysław Orlonek (nr ewidencyjny 10059).

Podmioty zaangażowane w Ofertę i Dopuszczenie do Obrotu Obligacji

Oferujący

Oferującym jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie (adres: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, Polska).

Wynagrodzenie Oferującego jest powiązane z wielkością środków uzyskanych z 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 powiązanymi. Oferujący otrzymywał, otrzymuje oraz może w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji. W związku z Ofertą, Oferujący działa wyłącznie na rzecz Spółki oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Oferujący może nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Spółkę, jej podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty.

Poza tym, pomiędzy Oferującym i innymi podmiotami zaangażowanymi w emisję i Ofertę a Spółką nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.

Doradca prawny Oferującego

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

White & Case oświadczył, że świadczył i może świadczyć usługi prawne na rzecz Spółki w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego. White & Case nie posiada istotnych interesów w Spółce, w szczególności na Datę Prospektu White & Case nie posiada akcji Spółki.

Doradca prawny Spółki

Usługi prawne na rzecz Spółki w związku z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji świadczy kancelaria prawna Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, Polska („Weil”).

Wynagrodzenie Weil jest niezależne od wielkości środków pozyskanych z Oferty. Ponadto Weil świadczył, świadczy i w przyszłości może świadczyć na rzecz Spółki usługi prawne (w tym inne niż związane z Ofertą i Dopuszczeniem do Obrotu Obligacji), w zakresie prowadzonej przez nią działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług doradztwa prawnego. Weil nie posiada istotnych interesów w Spółce, w szczególności na Datę Prospektu nie posiada akcji Spółki.

Informacje pochodzące od ekspertów

W Prospekcie nie wykorzystano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów.

Ratingi kredytowe przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym

Na Datę Prospektu nie zostały przyznane Spółce lub jej papierom wartościowym żadne ratingi kredytowe na jej wniosek lub we współpracy ze Spółką podczas procesu ratingowego. Spółka nie planuje ubiegać się o uzyskanie ratingu dla Obligacji.

OSOBY ODPOWIEDZIALNE

Oświadczenie Spółki

Działając w imieniu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie, za które Echo Investment S.A. jest odpowiedzialna, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Nicklas Lindberg
Prezes Zarządu

Artur Langner
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Wiceprezes Zarządu

Maciej Drozd
Wiceprezes Zarządu

Marcin Materny
Członek Zarządu

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Oświadczenie doradcy prawnego Spółki

Działając w imieniu kancelarii prawnej Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. z siedzibą w Warszawie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które kancelaria prawna Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. jest odpowiedzialna, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby mieć wpływ na ich znaczenie.

Odpowiedzialność kancelarii prawnej Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie jest ograniczona do opisów regulacji prawnych zawartych w rozdziale „*Opodatkowanie*” w Prospekcie.

Marcin Chyliński
Prokurent

Oświadczenie Oferującego

Działając w imieniu Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie, z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Oferujący jest odpowiedzialny, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz w częściach tych nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do rozdziału „*Informacje o warunkach Oferty*” z wyłączeniem punktów „*Plasowanie i gwarantowanie*” oraz „*Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych*”.

Jakub Papierski
Wiceprezes Zarządu
PKO Bank Polski S.A.

Piotr Mazur
Wiceprezes Zarządu
PKO Bank Polski S.A.

SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Agent Dokumentacyjny	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna – Oddział Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa
Agent Kalkulacyjny	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
Banki Referencyjne	banki wskazane w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Biegły Rewident	Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa) w zakresie badania Skonsolidowanego Roczno Sprawozdania Finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. oraz za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.
BPO	Outsourcing procesów biznesowych (ang. <i>Business Process Outsourcing</i>)
Catalyst	prowadzony przez GPW oraz BondSpot S.A. system obrotu dłużnymi instrumentami finansowymi na organizowanych przez te podmioty rynkach regulowanych i alternatywnych systemach obrotu
Cena Emisyjna	cena emisyjna Obligacji danej serii, określana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Data Prospektu, Dzień Prospektu	26 maja 2017 roku.
Decyzja Emisyjna Obligacji Danej Serii	decyzja Emitenta dotycząca emisji Obligacji danej serii, ustalająca Ostateczne Warunki Danej Serii, w tym m.in.: (i) Cenę Emisyjną, (ii) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, (iii) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii oraz (iv) przewidywany termin przydziału Obligacji danej serii
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza albo podmiot prowadzący Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje
Dobre Praktyki	Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016
Dopuszczenie do Obrotu	dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalyst prowadzonym przez GPW
Dyrektywa Prospektowa	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz.U UE.L. z dnia 22 maja 2014 r. poz. 153.1)
Dzień Emisji	dla Obligacji danej serii – dzień, w którym Obligacje danej serii zostaną po raz pierwszy zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych. Przewidywany Dzień Emisji jest wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Dzień Ostatecznego Wykupu	dzień, w którym przypada termin ostatecznego wykupu Obligacji, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Dzień Płatności Odsetek	dzień, w którym przypada termin płatności Odsetek, wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Dzień Przekroczenia Zapisów	dzień, w którym łączna liczba Obligacji danej serii, na jakie Inwestorzy złożyli zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji oferowanych w danej serii
Dzień Roboczy	każdy dzień tygodnia, z wyłączeniem sobót i niedziel, w którym KDPW

	prowodzi 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	3 (trzeci) Dzień Roboczy przypadający przed początkiem danego Okresu Odsetkowego
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, w którym Spółka może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji
Dzień Wykupu	Dzień Ostatecznego Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Echo Partners	Echo Partners B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam, Holandia, utworzona na podstawie prawa holenderskiego
Emitent, Spółka	Echo Investment S.A., spółka akcyjna utworzona i działająca zgodnie z prawem polskim, z siedzibą w Kielcach, przy al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025
EPP	Echo Polska Properties N.V. z siedzibą w Amsterdamie, Rapenburgerstraat 175 M 1011VM Amsterdam, Holandia, utworzona na podstawie prawa holenderskiego.
EUR, euro	prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej
E&Y	Ernst&Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (Rondo ONZ 1 , 00-124 Warszawa)
GLA	powierzchnia najmu brutto (ang. <i>gross leasable area</i>)
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa	Spółka oraz jej podmioty zależne podlegające konsolidacji w danym czasie.
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Inwestor	osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, do której kierowana jest Oferta danej Serii Obligacji, uprawniona do złożenia zapisu na Obligacje
Istotne Spółki Zależne	Podmioty bezpośrednio lub pośrednio zależne od Spółki, które zostały uznane za istotne dla działalności Grupy ze względu na udział aktywów danej spółki we wszystkich aktywach Grupy i których lista została zamieszczona w rozdziale „Ogólne informacje o Grupie” – „Istotne Spółki Zależne”
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 459, ze zm.)
Kodeks Postępowania Cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1822, ze zm.)
Kodeks Pracy	Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1666, ze zm.)
KPA	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 23, ze zm.)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy

KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1578, ze zm.)
Lisala	Lisala spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Aleja Jana Chrystiana Szucha 6, 00-582, Warszawa, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000532691
Marża	wartość procentowa określona przez Spółkę w Ostatecznych Warunkach Danej Serii służąca do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzone przez Unię Europejską
NOI	dochód operacyjny netto (ang. <i>net operating income</i>)
Obligacje	do 3.000.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej do 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w euro, które mogą być wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji
Obligatariusz	osoba lub podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, osoba lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki	odsetki od Obligacji
Oferta	oferty publiczne na terytorium Polski do 3.000.000 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej do 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w euro, emitowanych przez Spółkę w ramach Programu Emisji
Oferujący	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna – Oddział Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie z siedzibą przy ul. Puławskiej 15, 02-515 Warszawa
Okres Odsetkowy	okres, za jaki naliczane są Odsetki, zgodnie z punktem 6.6 Podstawowych Warunków Emisji
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r., poz. 201)
Ostateczne Warunki Danej Serii	szczegółowe warunki danej serii Obligacji w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 1 do Prospektu
Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego	pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii wskazany w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
PKB	Produkt krajowy brutto
PLN, zł, złoty	prawny środek płatniczy na terytorium Polski
Podstawowe Warunki Emisji	podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte w rozdziale „Podstawowe Warunki Emisji Obligacji” Prospektu
POK	punkt obsługi klienta Oferującego
Prawo Dewizowe	Ustawa prawo dewizowe z dnia 27 lipca 2002 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 826, ze zm.)
Program Emisji	Program emisji obligacji Spółki na kwotę do 300.000.000 PLN (słownie: trzysta milionów złotych) lub jej równowartości w euro
Prospekt	Niniejszy prospekt emisyjny

PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkań
Rachunek Papierów Wartościowych	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
Rachunek Zbiorczy	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi
Rada Nadzorcza	Rada nadzorcza Spółki
Regulacja S	Regulacja S wydana na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych z 1933 r. (The United States Securities Act of 1933), ze zmianami
Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w wersji obowiązującej na Datę Prospektu
Regulamin Komitetu Audytu	Regulamin Komitetu Audytu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach z dnia 18 marca 2010 r.
Regulamin Rady Nadzorczej	Regulamin Rady Nadzorczej Spółki
Regulamin Walnego Zgromadzenia	Regulamin Walnego Zgromadzenia Spółki
Regulamin Zarządu	Regulamin Zarządu Spółki
Rozporządzenie 809/2004	Rozporządzenie Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.U.U.E.L z dnia 4 marca 2016 r. poz. 58.13)
Skonsolidowane Roczne Sprawozdania Finansowe, Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe	Zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy za lata zakończone 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2016 r.
SSC	Centra Usług Wspólnych (ang. <i>Shared Service Center</i>)
Statut, Statut Spółki	Statut Spółki w brzmieniu obowiązującym na Datę Prospektu
Stopa Bazowa	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej – stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek
Stopa Procentowa	wartość wyrażona w procentach, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 6.3 Podstawowych Warunków Emisji
Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP uchwalone Uchwałą Nr 1038/1012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r. ze zm.
Uchwały o Programie	Uchwała Zarządu Spółki z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwała Zarządu Spółki nr 2/04/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii oraz uchwała Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych
UE	Unia Europejska
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1000)
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r, poz. 238)
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1636, ze zm.)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz.U. 2017 r., poz. 229)
Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1639, ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 2032, ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1888, ze zm.)
Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 223, ze zm.)
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 205, ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 1047, ze zm.)
VAT	Podatek od towarów i usług
Walne Zgromadzenie	Zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki
Wartość Nominalna	wartość nominalna jednej Obligacji danej serii, wyrażona w PLN lub euro, wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji wraz z Ostatecznymi Warunkami Danej Serii
Weil	Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, Polska
White & Case	White & Case M. Studniarek i Wspólnicy – Kancelaria Prawna sp.k. z siedzibą w Warszawie i adresem: ul. Marszałkowska 142, 00-061 Warszawa, Polska
Zarząd	Zarząd Spółki

ZAŁĄCZNIK 1
WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW DANEJ SERII
OSTATECZNE WARUNKI OBLIGACJI SERII [●]
ECHO INVESTMENT S.A.

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **Echo Investment S.A.**, spółkę prawa polskiego z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, 25-323 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000007025, z opłaconym w całości kapitałem zakładowym w wysokości 20.634.529,10 PLN, NIP: 6570230912, posiadająca stronę internetową o adresie www.echo.com.pl. („**Spółka**”).

Obligacje serii [●] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 300.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażona w euro na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, uchwały Zarządu Spółki nr 2/04/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie zatwierdzenia Podstawowych Warunków Emisji oraz wzoru Ostatecznych Warunków Danej Serii, uchwały Zarządu Spółki nr [●] z dnia [●] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu i zamiarem ich dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [●] r. („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji zostały sporządzone do celów art. 5 ust. 4 dyrektywy 2003/71/WE i należy je interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi aneksami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi aneksami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

Spółka zwraca uwagę, na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi aneksami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią szczegółowe warunki oferty Obligacji emitowanych w ramach Programu, w rozumieniu art. 24 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej oraz ostateczne warunki emisji dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu art. 5.4 Dyrektywy Prospektowej, a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	[●]
Liczba oferowanych Obligacji:	do [●]
Waluta Obligacji:	[PLN/EUR]
Wartość Nominalna Obligacji:	[●] [PLN/EUR] ([●] [złotych/euro])
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] [PLN/EUR] ([●][złotych/euro])

Cena Emisyjna:	Cena Emisyjna [jest stała i równa Wartości Nominalnej Obligacji ([•] [PLN/EUR] ([•] [złoty/euro]))] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi: <table border="1" data-bbox="858 324 1380 488"> <tr> <td>Dzień złożenia zapisu</td> <td>Cena emisyjna ([PLN/EUR])</td> </tr> <tr> <td>[•]</td> <td>[•]</td> </tr> <tr> <td>(...)</td> <td>(...)</td> </tr> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])	[•]	[•]	(...)	(...)
Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna ([PLN/EUR])						
[•]	[•]						
(...)	(...)						
Minimalna wielkość zapisu:	[•] / [Brak]						
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).						
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji	[Oferujący]/[system GPW]						
Wysokość prowizji za plasowanie	[•]						

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[•]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[•]
Przewidywany termin przydziału:	[•]
Przewidywany Dzień Emisji:	[•]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[•]
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach Catalystr:	[•]

Zgodnie z art. 51a Ustawy o Ofercie, jeżeli po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości aneks w związku z istotnymi błędami lub niedokładnościami w treści Prospektu, o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Spółka powzięła wiadomość przed dokonaniem przydziału Obligacji, przydział dokonany zostanie nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego aneksu. Informacja o zmianie terminu przydziału zostanie opublikowana w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został udostępniony do publicznej wiadomości Prospekt, tj. na stronie internetowej Spółki (www.echo.com.pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Oferującego (www.dm.pkobp.pl).

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

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

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

Wstępny kod ISIN:	[•]
-------------------	-----

Pierwszy Dzień Pierwszego Okresu Odsetkowego:	[●]
Dzień Ostatecznego Wykupu:	[●]
Dni Ustalenia Uprawnionych do Odsetek:	[●]
Dni Płatności Odsetek:	[●]
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●]
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do [●] [PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Rodzaj oprocentowania:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku / nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[●]% w skali roku / nie dotyczy]
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[[WIBOR/EURIBOR] dla [●] miesięcznych kredytów / nie dotyczy]
Banki Referencyjne:	[[●] / nie dotyczy]
Opcja Przedterminowego Wykupu	[TAK/NIE]
Dodatkowa premia z tytułu Przedterminowego Wykupu	[[●] /NIE/ nie dotyczy]
Pierwszy dzień trwania Opcji Wykupu	[[●]/ nie dotyczy]
Przewidywane wpływy netto	[●][PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty	[●][PLN/EUR] ([●] [złoty/euro])
Rating Obligacji	[[●]/ nie dotyczy]

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

ZAŁĄCZNIK 2
KOPIE UCHWAŁ SPÓŁKI W PRZEDMIOCIE EMISJI OBLIGACJI

Uchwała Zarządu spółki Echo Investment S.A. z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.

**UCHWAŁA
ZARZĄDU ECHO INVESTMENT S.A.**

§ 1

Działając na podstawie art. 376 Kodeksu spółek handlowych oraz § 8 Regulaminu Zarządu Echo Investment S.A. („Spółka”), Zarząd Spółki postanawia o ustanowieniu programu emisji obligacji zwykłych na okaziciela Spółki w liczbie do 3.000.000 i łącznej wartości nominalnej do 300.000.000 złotych lub równoważności tej kwoty w euro („Program Emisji”, „Obligacje”), na warunkach określonych w § 2 niniejszej uchwały oraz wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę zadłużenia finansowego wynikającego z Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji.

§ 2

Obligacje będą emitowane w ramach Programu Emisji na następujących warunkach:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”).
2. Obligacje będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o Ofercie Publicznej”) na podstawie prospektu emisyjnego podstawowego zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego.
3. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Obligacje zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
4. Warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 ust.1 Ustawy o Obligacjach będą składać się z podstawowych warunków emisji Obligacji zawartych w prospekcie emisyjnym oraz ostatecznych warunków danej serii, które będą ustalane odrębnie dla danej serii Obligacji przed ich emisją.
5. Obligacje będą niezabezpieczone.

RESOLUTION

**OF THE MANAGEMENT BOARD OF ECHO
INVESTMENT S.A.**

§ 1

Acting based on Article 376 of the Commercial Companies Code and § 8 of the By-Laws of the management board of Echo Investment S.A. (the “Company”), the management board of the Company has resolved to establish an issue program for up to 3,000,000 ordinary bearer bonds of the Company with a total nominal value of up to PLN 300,000,000 or the equivalent thereof in Euro (the “Issue Program”, the “Bonds”), on such terms as specified in § 2 of this resolution, and hereby consents to the Company contracting financial indebtedness in the form of the Bonds issued under the Issue Program.

§ 2

The Bonds will be issued under the Issue Program on the following terms and conditions:

1. The Bonds will be issued pursuant to Article 33(1) of the Act on Bonds of 15 January 2015 (the “Act on Bonds”).
2. The Bonds will be offered in a public offering within the meaning of Article 3(1) of the Act on Public Offering, the Terms of Introducing Financial Instruments to an Organised Trading System, and on Public Companies of 29 July 2005 (the “Public Offering Act”) based on a base prospectus approved by the Polish Financial Supervision Authority.
3. The Bonds will not exist in paper form. The Bonds will be converted into book-entry form and entered in the securities deposit maintained by the National Depository for Securities (*Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.*)
4. The terms of the issue of the Bonds within the meaning of Article 5(1) of the Act on Bonds will consist of the general Bonds issue terms presented in the prospectus and the final terms of a given series, which will be determined separately for each given series of the Bonds prior to the issue.
5. The Bonds will be unsecured.

- | | |
|---|--|
| <p>6. Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe. Sposób naliczania oprocentowania, data, od której nalicza się oprocentowanie, wysokość oprocentowania, terminy jego wypłaty i miejsce płatności będą określone w ostatecznych warunkach danej serii Obligacji.</p> <p>7. Obligacje będą emitowane 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.</p> <p>8. Termin wykupu Obligacji nie będzie dłuższy niż 10 lat od dnia emisji danej serii Obligacji; termin wykupu zostanie określony w ostatecznych warunkach danej serii Obligacji.</p> <p>9. Świadczenia wynikające z Obligacji będą miały wyłącznie charakter pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej i odsetek. Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Obligacji ze wskazaniem w szczególności wysokości tych świadczeń lub sposobu ich ustalania, terminów sposobów i miejsc ich spełniania, będzie zawarty w warunkach emisji danej serii Obligacji.</p> <p>10. Obligacje każdej serii będą objęte wnioskiem o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w ramach rynku obligacji Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</p> | <p>6. The Bonds will bear variable or fixed interest. The interest calculation mechanism, the date on which the interest will start to accrue, the interest rate, and the interest payment dates and places will be determined in the final terms and conditions of a given series of the Bonds.</p> <p>7. The Bonds will be issued over a period not exceeding 12 months from the date on which the Polish Financial Supervision Authority approves the base prospectus for the Issue Program. The nature of the rights incorporated in all series of the Bonds will be identical, however, the terms of the issue of the individual series of the Bonds may vary in all other respects.</p> <p>8. The Bonds maturity date will fall not later than ten years after the issue date of a given series of the Bonds; the maturity period will be specified in the final terms and conditions of a given series of the Bonds.</p> <p>9. All performances due under the Bonds will be monetary only and will consist in the payment of the nominal value of the Bonds together with interest. A detailed description of the performances due under the Bonds, in particular the amounts of such performances or the manner in which such amounts will be determined, as well as the dates, manner and places in which such performances will be provided will be presented in the terms of the issue of a given series of the Bonds.</p> <p>10. An application seeking the admission and introduction to trading on the regulated market in the Catalyst bonds market maintained by the Warsaw Stock Exchange (<i>Gielda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</i>) will be filed for each series of the Bonds.</p> |
|---|--|

§ 3

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki postanawia zwrócić się do Rady Nadzorczej Spółki o podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na ustanowienie Programu Emisji Obligacji Spółki.

§ 3

Given the above, the Company's management board has resolved to request that the Company's supervisory board adopt a resolution consenting to the establishment of the Issue Program of the Company's Bonds.

Uchwała Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. z dnia 24 lutego 2017 r. dotycząca wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych.

UCHWAŁA

Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie nowych zobowiązań w ramach programu emisji obligacji publicznych

§ 1

W związku z wnioskiem Zarządu Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (**Spółka**) z dnia 22 lutego 2017r. ws. wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółkę nowych zobowiązań w ramach emisji obligacji publicznych (**Emisja Obligacji Publicznych**);

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 13 ust. 1 lit. e, wyraża zgodę na Emisję Obligacji Publicznych przez Spółkę przy zachowaniu następujących warunków:

Wartość Programu:

do 300 000 000 PLN lub równowartość w EUR;

Tryb Emisji Obligacji:

publiczna

Obligacje:

niezabezpieczone, zdematerializowane, rejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW S.A., i wprowadzane do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez GPW w Warszawie.

Termin zapadalności:

do 10 lat

Zabezpieczenie:

brak

Oprocentowanie:

stałe lub zmienne, oparte o stawkę referencyjną WIBOR/EURIBOR powiększoną o uzgodnioną marżę

§ 2

1. Zarząd Spółki jest upoważniony do uzgodnienia szczegółowych warunków Emisji Obligacji

RESOLUTION

of the Supervisory Board of Echo Investment S.A.

on consent to entering into new commitments resulting from the public bonds issue programme

§ 1

In connection with request of the Management Board of Echo Investment S.A. with its registered seat in Kielce (the **Company**) dated 22 February 2017 for the Supervisory Board's consent to entering by the Company into new commitments resulting from the public bonds issue programme (**the Public Bonds Issue Programme**);

the Supervisory Board, acting on the basis of § 13 item 1 e of the Company Statutes, hereby gives its consent to opening the Public Bonds Issue Programme subject to the following terms and conditions:

Value of the Programme:

up to PLN 300,000,000 or its EUR equivalent

Procedure of the Issue:

public

Bonds:

unsecured, dematerialized, and registered in the securities deposit maintained by KDPW S.A., admitted to trading on the regulated Catalyst market maintained by the WSE.

Maturity:

up to 10 years

Security:

none

Interest rate:

fixed or floating rate, based on WIBOR/EURIBOR plus agreed margin

§ 2

1. The Management Board shall be authorized to agree the detailed terms and conditions of the

Publicznych.

2. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółki do dokonywania wszelkich czynności prawnych lub czynności faktycznych, jakie mogą okazać się konieczne lub wskazane w celu zawarcia ważnej i skutecznej dokumentacji związanej z Emisją Obligacji Publicznych na warunkach zgodnych z niniejszą Uchwałą.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 24 lutego 2017.

Niniejsza Uchwała została podjęta w trybie pisemnym zgodnie z § 13 ust. 2 Statutu Spółki oraz § 2 Rozdziału IV Regulaminu Działalności Rady Nadzorczej.

Non-Public Bonds Issue Programme.

2. The Supervisory Board authorizes the Management Board of to perform all legal and/or factual actions that may be necessary or desirable in order to execute the valid and effective documentation of the Public Bonds Issue Programme on the terms and conditions compliant with this Resolution.

§ 3

The Resolution shall come into force on 24 February 2017.

This Resolution has been adopted in writing, as defined in § 13 item 2 of the Statute of the Company and § 2 of Chapter IV of the Supervisory Board Rules.

ZAŁĄCZNIK 3
WYKAZ ODESŁAŃ ZAMIESZCZONYCH W PROSPEKCIE

W Prospekcie zostały włączone przez odesłanie następujące dokumenty:

- (i) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:
http://www.echo.com.pl/uploads/media/Skonsolidowany_raport_roczny_Grupy_Kapitalowej_Echo_Investment_za_2015_rok.pdf
http://www.echo.com.pl/uploads/media/Raport_Audytora_Grupa_Kapitalowa_Echo_Investment_za_2015_rok.pdf
http://www.echo.com.pl/uploads/media/Opinia_Audytora_Grupa_Kapitalowa_Echo_Investment_za_2015_rok.pdf
- (ii) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Spółki, w zakładce Relacje Inwestorskie, pod adresem:
http://www.echo.com.pl/uploads/media/Echo_Investment_Skonsolidowany_Raport_Roczny_2016_PL.pdf
http://www.echo.com.pl/uploads/media/16_YE_EI_Long_Form_Report_consolidated__P_.pdf
http://www.echo.com.pl/uploads/media/16_YE_EY_Opinion_consolidated__P_.pdf

EMITENT

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

DORADCA PRAWNY EMITENTA

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

OFERUJĄCY

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.
Oddział – Dom Maklerski PKO Banku Polskiego w Warszawie
ul. Puławska 15
02-515 Warszawa, Polska

DORADCA PRAWNY OFERUJĄCEGO

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

BIEGŁY REWIDENT

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