WYŁĄCZNIE NA POTRZEBY PROCESU ZATWIERDZENIA PRODUKTÓW OBOWIĄZUJĄCEGO U EMITENTA JAKO WYTWÓRCY, OCENA RYNKU DOCELOWEGO (GRUPY DOCELOWEJ) DLA OBLIGACJI PROWADZI DO WNIOSKU, ŻE: (I) RYNKIEM DOCELOWYM (GRUPĄ DOCELOWĄ) DLA OBLIGACJI SĄ KLIENCI PROFESJONALNI I UPRAWNIENI KONTRAHENCI, W ROZUMIENIU DYREKTYWY 2014/65/EU Z ZM. („MIFID II"); ORAZ (II) WSZYSTKIE KANAŁY DYSTRYBUCJI OBLIGACJI DO UPRAWNIONYCH KONTRAHENTÓW I KLIENTÓW PROFESJONALNYCH SĄ ODPOWIEDNIE. KAŻDA OSOBA OFERUJĄCA, SPRZEDAJĄCA LUB REKOMENDUJĄCA NABYCIE OBLIGACJI („DYSTRYBUTOR') POWINNA WZIĄĆ POD UWAGĘ OCENĘ RYNKU DOCELOWEGO (GRUPY DOCELOWEJ) DOKONANĄ PRZEZ WYTWÓRCĘ, JEDNAKŻE DYSTRYBUTOR PODLEGAJĄCY WYMOGOM MIFID II JEST ODPOWIEDZIALNY ZA DOKONANIE WŁASNEJ OCENY RYNKU DOCELOWEGO (GRUPY DOCELOWEJ) W ODNIESIENIU DO OBLIGACJI (BĄDŹ TO PRZEZ PRZYJĘCIE OCENY WYTWÓRCY, BĄDŹ PRZEZ POGŁĘBIENIE OCENY DOKONANEJ PRZEZ WYTWÓRCĘ) ORAZ ZA OKREŚLENIE ODPOWIEDNICH KANAŁÓW DYSTRYBUCJI. OBLIGACJE OFEROWANE SĄ W DRODZE OFERTY PUBLICZNEJ, KTÓRA NIE WYMAGA SPORZĄDZANIA PROSPEKTU, O KTÓRYM MOWA W ROZPORZĄDZENIU PROSPEKTOWYM ANI MEMORANDUM INFORMACYJNEGO, O KTÓRYM MOWA W USTAWIE Z DNIA 29 LIPCA 2005 R. O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH, ZE WZGLĘDU NA SKIEROWANIE OFERTY ZGODNIE Z ART. 1 UST. 4 LIT. (A) ROZPORZĄDZENIA PROSPEKTOWEGO, JEDYNIE DO INWESTORÓW KWALIFIKOWANYCH.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII K1

Kemberton spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („**Emitent**") z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000690847, NIP 5252719785, REGON 368064271, kapitał zakładowy 5.000 PLN (pięć tysięcy złotych) (w całości opłacony), emituje obligacje na okaziciela serii K1 („**Obligacje**") o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 130.000.000 PLN (stu trzydziestu milionów złotych), na warunkach określonych poniżej („**Warunki Emisji**").

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, (ii) art. 1 ust. 4 lit. (a) Rozporządzenia Prospektowego, (iii) uchwały jedynego wspólnika Emitenta z dnia 24 września 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji, zaciąganie przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji, oraz (iv) uchwały z dnia 24 września 2025 r. zarządu Emitenta w sprawie emisji obligacji i wyrażenia zgody na zaciąganie przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji oraz związanych z ofertami publicznymi i niepublicznymi obligacji.

Zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach, stosownie do postanowień propozycji nabycia, przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może nastąpić na piśmie pod rygorem nieważności lub w postaci elektronicznej.

1. DEFINICJE

1.1 W Warunkach Emisji następujące terminy będą mieć znaczenie przypisane im poniżej.

„**Administrator Zabezpieczeń**"	oznacza DJM Trust Administrator sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, ul. Marszałkowska 142, 5 piętro, 00-061 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000922460, NIP 5252877403, REGON 389990225, kapitał zakładowy: 5.000 PLN (opłacony w całości), który pełni dla Obligacji funkcje: (i) w odniesieniu do Przelewów Praw i Wierzytelności oraz

	Poręczenia i Poręczenia 2 – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach; (ii) w odniesieniu do Zastawów Rejestrowych – administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym; oraz (iii) w odniesieniu do Hipoteki – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
„**Agent Emisji**”	oznacza Firmę Inwestycyjną;
„**Agent Kalkulacyjny**”	oznacza Dom Inwestycyjny Varso sp. z o.o., wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001076372;
„**ASO GPW**”	oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW;
„**Certyfikat Rezydencji**”	oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w obowiązujących ustawach o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych, potwierdzający zagraniczną rezydencję podatkową Obligatariusza w związku z dokonywaniem płatności do tego Obligatariusza, wystawiony przez właściwe organy podatkowe;
„**Dealer**”	oznacza Firmę Inwestycyjną;
„**DEUS**”	oznacza DEUS NV, spółkę utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą pod adresem: 8902 Voormezele, Kemmelseweg 72, Belgia, wpisaną do belgijskiego rejestru handlowego (*Crossroads Bank for Enterprises*) pod numerem: 0879.625.989;
„**Depozyt**”	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW;
„Dłużnicy Ghelamco Invest”	oznacza podmioty z Grupy GPH, którym Ghelamco Invest udzieliła lub udzieli finansowania w tym w szczególności pożyczkowego i którzy pozostają dłużnikami z tytułu tego finansowania;
„**Dokapitalizowanie**”	oznacza: (i) wpis w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego GPH lub GPH 2 w związku z wniesieniem do GPH lub GPH 2 wkładu pieniężnego (w tym, dla uniknięcia wątpliwości, łączne z agio); (ii) uchwalenie i wniesienie przez wspólników GPH lub GPH 2 dopłat do kapitału GPH lub GPH 2; (iii) udzielenie pożyczki GPH lub GPH 2; lub (iv) jakąkolwiek kombinację powyższych działań, w łącznej kwocie wynoszącej co najmniej 50.000.000 EUR (lub jej równowartości w innej walucie) i w każdym przypadku pod warunkiem, że odpowiednia kwota dokapitalizowania zostanie

opłacona w całości przelewem na rachunek GPH lub GPH 2 (tzn. nie będzie rozliczana w wyniku potrącenia lub w inny sposób bezgotówkowy), przy czym w sytuacji, w której Dokapitalizowanie dokonywane jest przy udziale GPH 2, wówczas stanowić będzie ono Dokapitalizowanie w rozumieniu Warunków Emisji, jeżeli powiązane będzie z nabyciem przez GPH 2 Udziału w Dłużnikach Ghelamco Invest oraz poręczeniem Obligacji przez GPH 2 zabezpieczonym złożonym przez GPH 2 Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji;

„**Dozwolona Reorganizacja**” oznacza:

(i) zbycie przez GPH lub przez inne podmioty z Grupy GPH udziałów w spółkach należących do Grupy GPH, innych niż Dłużnicy Ghelamco Invest;

(ii) likwidacja spółek należących do Grupy GPH, innych niż Dłużnicy Ghelamco Invest;

(iii) utworzenie GPH 2 i związane z tym przeniesienie na GPH 2: (A) Udziału w Dłużnikach Ghelamco Invest oraz (B) należących do GPH akcji i udziałów w niektórych spółkach z Grupy GPH innych niż Dłużnicy Ghelamco Invest, które to transakcje (opisane w punktach (A) i (B) powyżej) powiązane są z poręczeniem przez GPH 2 wierzytelności z Obligacji na tych samych zasadach, na jakich wierzytelności z Obligacji poręcza Gwarant 2, zabezpieczonym złożonym przez GPH 2 Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji;

(iv) połączenie GPH (spółka przejmująca) z inną spółką z Grupy GPH niebędącą Dłużnikiem Ghelamco Invest poprzez przejęcie takiej spółki przez GPH;

(v) połączenie innych niż GPH spółek z Grupy GPH niebędących Dłużnikami Ghelamco Invest;

(vi) Połączenie Dłużników Ghelamco Invest;

(vii) Połączenie;

(viii) Konwersja długu danej spółki z Grupy Granbero wobec jej wspólnika na kapitał zakładowy takiej spółki;

(ix) rozporządzenie przez GPH wierzytelnościami wobec innych niż Dłużnicy Ghelamco Invest podmiotów z Grupy Granbero będących spółkami prawa polskiego, jeżeli łączna wartość rynkowa wierzytelności jest niższa niż 500.000 zł;

(x) potrącenie wierzytelności pomiędzy podmiotami z Grupy Granbero oraz pomiędzy podmiotami z Grupy Granbero oraz Podmiotami Powiązanymi spoza Grupy Granbero, pod warunkiem, ze transakcja ta nie

skutkuje wypływem środków pieniężnych poza Grupę Granbero;

(xi) umowa o zwolnienie GPH przez Gwaranta z długu wobec podmiotów spoza Grupy GPH w zamian za wynagrodzenie nieprzekraczające wysokości takiego długu, wraz z następczym podwyższeniem kapitału zakładowego GPH oraz wzajemnym potrąceniem przez Gwaranta oraz GPH wierzytelności, o których mowa w niniejszym punkcie;

(xii) inne działania mające wpływ na Grupę GPH podjęte za zgodą wyrażoną w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych;

„**Dozwolone Rozporządzenie**” oznacza, na potrzeby postanowień dotyczących Grupy Granbero, zawartych w pkt 10.46, Rozporządzenie:

(i) spełniające wszystkie z poniższych warunków:

(a) dokonywane na rzecz podmiotu z Grupy Ghelamco,

(b) następujące na warunkach rynkowych,

(c) w zamian za gotówkę lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport);

(ii) dokonywane w ramach łączenia, podziału lub innych reorganizacji zgodnie z pkt 10.46.8;

(iii) stanowiące Dystrybucje dokonywane zgodnie z pkt 10.46.4;

(iv) dokonywane w ramach zwykłej działalności, na warunkach rynkowych;

(v) dokonywane w związku z realizacją Projektów Inwestycyjnych, na warunkach rynkowych;

(vi) dokonywane w celu wykonania zobowiązań wynikających z Obligacji Ghelamco Invest lub związanych z Obligacjami Ghelamco Invest;

(vii) w postaci zbycia udziałów, akcji lub aktywów w spółce Ghelamco Invest NV na rzecz podmiotu spoza Grupy Granbero na warunkach rynkowych;

(viii) dokonywane w ramach Dozwolonej Reorganizacji;

(ix) inne, dokonane za zgodą wyrażoną w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych;

„**Dozwolone Zabezpieczenie (Dłużnicy Ghelamco Invest)**” oznacza każde z poniższych Zabezpieczeń:

(i) Zabezpieczenie istniejące w Dniu Emisji;

(ii) hipoteka zabezpieczająca wierzytelności banku lub banków z tytułu kredytu lub kredytów przeznaczonych na realizację Projektu Inwestycyjnego przez takiego Dłużnika Ghelamco Invest będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości obciążanej daną hipoteką (do kwoty stanowiącej 200% wartości finansowania) i inne Zabezpieczenia osobiste lub rzeczowe wierzytelności opisanych powyżej przez powyższego Dłużnika Ghelamco Invest;

(iii) hipoteka zabezpieczająca finansowanie pozyskane przez danego Dłużnika Ghelamco Invest (obciążającego taką hipoteką posiadaną przezeń nieruchomość) od podmiotu nie będącego Podmiotem Powiązanym w celu spłaty (w tym refinansowania) jego zadłużenia z tytułu Wierzytelności Ghelamco Invest (do kwoty stanowiącej 200% wartości finansowania przeznaczonego na spłatę Wierzytelności Ghelamco Invest) i inne Zabezpieczenia rzeczowe wierzytelności opisanych powyżej ustanawiane przez powyższego Dłużnika Ghelamco Invest;

(iv) hipoteka zabezpieczająca finansowanie pozyskane od podmiotu nie będącego Podmiotem Powiązanym w celu spłaty lub refinansowania zadłużenia zabezpieczonego istniejącą hipoteką obciążającą nieruchomość należącą do danego Dłużnika Ghelamco Invest (do kwoty stanowiącej 200% wartości finansowania przeznaczonego na spłatę zadłużenia, o którym mowa powyżej) i inne Zabezpieczenia rzeczowe wierzytelności opisanych powyżej ustanowione w ramach 200 procentowego limitu, o którym mowa powyżej;

(v) hipoteka ustanawiana przez Dłużnika Ghelamco Invest („**Dłużnik Ghelamco Invest Zabezpieczający Finansowanie”)** zabezpieczająca finansowanie pozyskane przez innego Dłużnika Ghelamco Invest, („**Dłużnik Ghelamco Invest Pozyskujący Finansowanie**”) od finansującego nie będącego Podmiotem Powiązanym, przeznaczone przez Dłużnika Ghelamco Invest Pozyskującego Finansowanie wyłącznie na:

(A) spłatę Wierzytelności Ghelamco Invest wobec Dłużnika Ghelamco Invest Pozyskującego Finansowanie lub wobec Dłużnika Ghelamco Invest Zabezpieczającego Finansowanie lub

(B) spłatę Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez Dłużnika Ghelamco Invest Pozyskującego Finansowanie lub przez Dłużnika Ghelamco Invest

Zabezpieczającego Finansowanie zabezpieczonego hipotecznie na nieruchomości należącej do Dłużnika Ghelamco Invest Zabezpieczającego Finansowanie, która w przypadku wskazanej powyżej spłaty Zadłużenia Finansowego dokonywanej przez Dłużnika Ghelamco Invest Pozyskującego Finansowanie: (i) powiązana jest ze spłatą całości lub części Wierzytelności Ghelamco Invest oraz (ii) może być powiązana z pokryciem przez Dłużnika Ghelamco Invest Pozyskującego Finansowanie kosztów niezbędnych dla jego funkcjonowania,

z zastrzeżeniem, że warunki takiego finansowania pozyskanego przez Dłużnika Ghelamco Invest Pozyskującego Finansowanie przewidywać będą uruchomienie finansowania w drodze przekazu lub w innym podobnym trybie – bezpośrednio na rachunek bankowy (i) Ghelamco Invest, (ii) Dłużnika Ghelamco Invest Zabezpieczającego Finansowanie lub (iii) jego spłacanego wierzyciela lub wierzycieli oraz dodatkowo z zastrzeżeniem, że kwota hipoteki ustanawianej przez Dłużnika Ghelamco Invest Zabezpieczającego Finansowanie nie może przekraczać 200% wartości powyższego finansowania wykorzystanego na spłatę wskazanych powyżej wierzytelności wobec Dłużnika Ghelamco Invest Zabezpieczającego Finansowanie,

jak również inne Zabezpieczenia osobiste lub rzeczowe ustanawiane przez Dłużnika Ghelamco Invest Zabezpieczającego Finansowanie na zabezpieczenie finansowania, o którym mowa powyżej przeznaczonego na cele wskazane powyżej, do kwoty 200 procentowego limitu wskazanego powyżej;

(vi) hipoteka zabezpieczająca finansowanie pozyskane od podmiotu nie będącego Podmiotem Powiązanym w celu pokrycia kosztów Dłużnika Ghelamco Invest dotyczących realizowanego przezeń Projektu Inwestycyjnego, poniesionych zgodnie z budżetem Projektu Inwestycyjnego (do kwoty stanowiącej 200% wartości finansowania);

(vii) hipoteka oraz inne Zabezpieczenia rzeczowe, ustanawiane przez Dłużnika Ghelamco Invest na rzecz podmiotu nie będącego Podmiotem Powiązanym, jeżeli równocześnie w związku z takim obciążeniem zostanie ustanowiona hipoteka lub inne Zabezpieczenie rzeczowe posiadające równe pierwszeństwo z nową ustanawianą hipoteka lub Zabezpieczeniem rzeczowym, zabezpieczająca Wierzytelności Ghelamco Invest (w kwocie stanowiącej 200% kwoty Wierzytelności Ghelamco

Invest na datę ustanowienia takiej hipoteki lub Zabezpieczenia);

(viii) Zabezpieczenie Obligacji Ghelamco Invest lub wierzytelności przysługujących Ghelamco Invest;

(ix) Zabezpieczenie ustanowione w związku z Pożyczką (Ghelamco Wronia), w postaci (i) hipotek na nieruchomościach będących własnością lub będących w użytkowaniu wieczystym Ghelamco Wronia lub innych spółek będących pożyczkobiorcami z tytułu Pożyczki (Ghelamco Wronia), (ii) oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożonych przez Ghelamco Wronia oraz inne spółki będące pożyczkobiorcami z tytułu Pożyczki (Ghelamco Wronia); inne, ustanowione za zgodą wyrażoną w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych;

„Dozwolone Zabezpieczenie (Emitent i Ghelamco Towarowa)" oznacza każde z poniższych Zabezpieczeń:

(i) Zabezpieczenia Obligacji; oraz

(ii) Zabezpieczenia ustanowione za uprzednią zgodą w formie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczenia zawierającego stosowną zgodę Obligatariuszy Większościowych;

„**Dozwolone Zabezpieczenie (Grupa GPH)**" oznacza każde z poniższych Zabezpieczeń ustanawianych przez podmioty z Grupy GPH:

(i) Zabezpieczenie istniejące w Dniu Emisji;

(ii) Zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta lub Gwaranta 2 w postaci gwarancji, poręczenia lub czynności o analogicznym skutku prawnym i ekonomicznym niezabezpieczone rzeczowo na jakiejkolwiek części majątku lub przychodów Gwaranta, Gwaranta 2 lub Spółki Projektowej, udzielane dodatkowo do zabezpieczenia rzeczowego udzielanego przez daną Spółkę Projektową (lub Spółki Projektowe) lub przez Ghelamco Invest, w związku z finansowaniem udzielanym danej Spółce Projektowej (lub Spółkom Projektowym, w przypadku gdy więcej niż jedna jest beneficjentem danego finansowania) przez inny podmiot lub podmioty lub uzyskanym na rynku kapitałowym, z zastrzeżeniem że nie stanowi takiego Dozwolonego Zabezpieczenia (Grupa GPH) zabezpieczenie przez podmiot z Grupy GPH zobowiązań podmiotu nie należącego do Grupy GPH innego niż Ghelamco Invest;

(iii) Zabezpieczenie udzielone przez podmiot z Grupy GPH w postaci poręczeń na zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji Ghelamco Invest;

(iv) Zabezpieczenie udzielone przez podmiot z Grupy GPH w postaci zastawu na udziałach lub akcjach danej Spółki Projektowej w związku z finansowaniem udzielanym danej Spółce Projektowej (lub Spółkom Projektowym, w przypadku gdy więcej niż jedna jest beneficjentem danego finansowania) przez inny podmiot lub podmioty lub uzyskanym na rynku kapitałowym, z zastrzeżeniem że nie stanowi takiego Dozwolonego Zabezpieczenia (Grupa GPH) zabezpieczenie przez podmiot z Grupy GPH zobowiązań podmiotu nie należącego do Grupy GPH innego niż Ghelamco Invest;

(v) Zabezpieczenie jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Gwaranta 2 lub Spółki Projektowej, pod warunkiem, że zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji i Ghelamco Invest z tytułu Obligacji Ghelamco Invest zostaną zabezpieczone w nie mniej korzystny sposób i w nie niższej kolejności zaspokojenia niż takie Zadłużenie Finansowe, z zastrzeżeniem że nie stanowi takiego Dozwolonego Zabezpieczenia (Grupa GPH) zabezpieczenie przez podmiot z Grupy GPH zobowiązań podmiotu nie należącego do Grupy GPH innego niż Ghelamco Invest;

(vi) Zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe ustanowione przez podmiot z Grupy GPH jako zabezpieczenie Obligacji Ghelamco Invest lub w związku z Obligacjami Ghelamco Invest lub zabezpieczenie finansowania pozyskanego w celu spłaty lub refinansowania Obligacji lub Obligacji Ghelamco Invest;

(vii) Zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe powstające z mocy prawa i w toku zwykłej działalności danego podmiotu;

(viii) Zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe ustanowione jako zabezpieczenie Obligacji;

(ix) Dozwolone Zabezpieczenie (Dłużnicy Ghelamco Invest);

(x) inne, ustanowione za zgodą wyrażoną w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych;

„**Dozwolone Zabezpieczenie (Gwaranci i Grupa Granbero)**” oznacza każde z poniższych Zabezpieczeń ustanawianych przez Gwaranta lub Gwaranta 2 lub inne podmioty z Grupy Granbero nie należące do Grupy GPH:

(i) Zabezpieczenie istniejące w Dniu Emisji;

(ii) Zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta lub Gwaranta 2 w postaci gwarancji, poręczenia lub

czynności o analogicznym skutku prawnym i ekonomicznym niezabezpieczone rzeczowo na jakiejkolwiek części majątku lub przychodów Gwaranta, Gwaranta 2 lub Spółki Projektowej, udzielane dodatkowo do zabezpieczenia rzeczowego udzielanego przez daną Spółkę Projektową (lub Spółki Projektowe) (w tym Ghelamco Invest) w związku z finansowaniem udzielanym danej Spółce Projektowej (lub Spółkom Projektowym, w przypadku gdy więcej niż jedna jest beneficjentem danego finansowania) przez inny podmiot lub podmioty lub uzyskanym na rynku kapitałowym, z zastrzeżeniem że nie stanowi takiego Dozwolonego Zabezpieczenia (Gwaranci i Grupa Granbero) zabezpieczenie przez Gwaranta 2 zobowiązań podmiotu nie należącego do Grupy GPH innego niż Ghelamco Invest;

(iii) Zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta lub Gwaranta 2 w postaci poręczeń na zabezpieczenie Obligacji lub Obligacji Ghelamco Invest;

(iv) Zabezpieczenie udzielone przez Gwaranta lub Gwaranta 2 w postaci zastawu na udziałach lub akcjach danej Spółki Projektowej w związku z finansowaniem udzielanym danej Spółce Projektowej (lub Spółkom Projektowym, w przypadku gdy więcej niż jedna jest beneficjentem danego finansowania) przez inny podmiot lub podmioty lub uzyskanym na rynku kapitałowym, z zastrzeżeniem że nie stanowi takiego Dozwolonego Zabezpieczenia (Gwaranci i Grupa Granbero) zabezpieczenie przez Gwaranta 2 wierzytelności wobec podmiotu (tj. zadłużenia tego podmiotu) nie należącego do Grupy GPH innego niż Ghelamco Invest;

(v) Zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Gwaranta lub Gwaranta 2 w związku z finansowaniem udzielanym przez inny podmiot lub podmioty lub uzyskanym na rynku kapitałowym, przeznaczonym na (a) realizację Projektów Inwestycyjnych, lub (b) refinansowanie lub spłatę Obligacji lub Obligacji Ghelamco Invest; dla uniknięcia wątpliwości, dopuszczalne także jest udzielenie przez Emitenta, Gwaranta lub Gwaranta 2 zabezpieczenia rzeczowego na akcjach, udziałach lub aktywach w Spółkach Projektowych, z zastrzeżeniem że nie stanowi takiego Dozwolonego Zabezpieczenia (Gwaranci i Grupa Granbero) (A) zabezpieczenie przez podmiot z Grupy Granbero ustanowione na udziałach w kapitale zakładowym Gwaranta 2 zobowiązań podmiotu nie należącego do Grupy GPH oraz (B) zabezpieczenie przez Gwaranta 2

zobowiązań podmiotu nie należącego do Grupy GPH innego niż Ghelamco Invest;

(vi) Zabezpieczenie jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Gwaranta lub Gwaranta 2 lub Spółki Projektowej, pod warunkiem, że zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji zostaną zabezpieczone w nie mniej korzystny sposób i w nie niższej kolejności zaspokojenia niż takie Zadłużenie Finansowe, z zastrzeżeniem że nie stanowi Dozwolonego Zabezpieczenia (Gwaranci i Grupa Granbero) zabezpieczenie przez Gwaranta 2 zobowiązań podmiotu nie należącego do Grupy GPH;

(vii) Zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Gwaranta lub Gwaranta 2 w związku ze zbyciem udziałów, akcji lub aktywów w Spółkach Projektowych, o którym mowa w pkt 10.46.6 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem że nie stanowi takiego Dozwolonego Zabezpieczenia (Gwaranci i Grupa Granbero) zabezpieczenie przez Gwaranta 2 wierzytelności wobec podmiotu (tj. zadłużenia tego podmiotu) nie należącego do Grupy GPH innego niż Ghelamco Invest;

(viii) Zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe udzielone przez Gwaranta lub Gwaranta 2 w związku z komercjalizacją lub wynajmem Projektów Inwestycyjnych, z zastrzeżeniem że nie stanowi takiego Dozwolonego Zabezpieczenia (Gwaranci i Grupa Granbero) zabezpieczenie przez Gwaranta 2 zobowiązań podmiotu) nie należącego do Grupy GPH;

(ix) Zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe ustanowione przez Gwaranta (w szczególności, ale nie wyłącznie, zastaw na udziałach w GPH) lub Gwaranta 2 (w szczególności, ale nie wyłącznie, zastaw na udziałach w GPH 2) jako zabezpieczenie Obligacji Ghelamco Invest lub w związku z Obligacjami Ghelamco Invest lub zabezpieczenie finansowania pozyskanego w celu spłaty lub refinansowania Obligacji lub Obligacji Ghelamco Invest;

(x) Zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe powstające z mocy prawa i w toku zwykłej działalności danego podmiotu;

(xi) Zabezpieczenie osobiste lub rzeczowe ustanowione jako zabezpieczenie Obligacji;

(xii) Dozwolone Zabezpieczenie (Dłużnicy Ghelamco Invest) oraz Dozwolone Zabezpieczenie (Grupa GPH);

(xiii) inne, ustanowione za zgodą wyrażoną w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych;

„Dozwolone Zadłużenie Finansowe (Dłużnicy Ghelamco Invest)” oznacza następujące Zadłużenie Finansowe Dłużników Ghelamco Invest:

(i) Zadłużenie Finansowe istniejące w Dniu Emisji;

(ii) Zadłużenie Finansowe zaciągnięte i przeznaczone na pokrycie kosztów realizowanego przez danego Dłużnika Ghelamco Invest Projektu Inwestycyjnego;

(iii) Zadłużenie Finansowe zaciągnięte w celu spłaty lub refinansowania istniejącego Zadłużenia Finansowego takiego Dłużnika Ghelamco Invest, w tym zadłużenia wobec Ghelamco Invest;

(iv) Zadłużenie Finansowe z tytułu Pożyczki (Ghelamco Wronia);

(v) inne, zaciągnięte za zgodą wyrażoną w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych,

z zastrzeżeniem, że Zadłużenie Finansowe Dłużników Ghelamco Invest wobec Podmiotów Powiązanych, o którym mowa w definicji Umowy Podporządkowania (Ghelamco Invest) będzie podporządkowane wierzytelnościom Ghelamco Invest w oparciu o Umowy Podporządkowania (Ghelamco Invest), z zastrzeżeniem, że wymóg podporządkowania, o którym mowa powyżej nie będzie miał zastosowania do Zadłużenia Finansowego wobec Podmiotów Powiązanych – jeżeli takie podporządkowanie naruszałoby zobowiązania danego Dłużnika Ghelamco Invest wobec jego wierzycieli nie będących Podmiotami Powiązanymi (wobec których taki Dłużnik Ghelamco Invest ma istniejące Zadłużenie Finansowe) i w związku z tym będzie dokonane bezzwłoczne po tym jak zostanie uzyskana zgoda takich wierzycieli lub też Zadłużenie Finansowe wobec takich wierzycieli zostanie spłacone;

„Dozwolone Zadłużenie (Emitent, Ghelamco Towarowa)” oznacza następujące zadłużenie (wynikające zarówno z wierzytelności istniejących, przyszłych lub warunkowych) Emitenta oraz Ghelamco Towarowa:

(i) zobowiązania Emitenta lub Ghelamco Towarowa istniejące w Dniu Emisji niezabezpieczone na żadnych składnikach majątku Emitenta lub Ghelamco Towarowa, których łączna kwota nie przekracza 3.500.000 PLN, w tym w szczególności zadłużenie wobec Ghelamco Poland jako wykonawcy wynikające z umów zawartych na warunkach rynkowych oraz zgodnie z dotychczasową praktyką, jeżeli Emitent i Ghelamco

Towarowa nie opóźniają się w wykonaniu zobowiązań, o których mowa w tym punkcie (i) o więcej niż 60 dni;

(ii) Zadłużenie Finansowe z tytułu Obligacji;

(iii) Zadłużenie Finansowe z tytułu Pożyczek Podporządkowanych lub innych Wierzytelności Podporządkowanych, w tym w szczególności (A) Zadłużenie Finansowe z tytułu pożyczki lub pożyczek udzielonych Emitentowi lub Ghelamco Towarowa przez Ghelamco Invest w kwocie nie przekraczającej łącznie 50.000.000 PLN ze środków pochodzących z Pożyczki (Ghelamco Wronia), (B) Zadłużenie Finansowe wobec Ghelamco Invest istniejące w Dniu Emisji oraz (C) Zadłużenie Finansowe wobec GPH istniejące w Dniu Emisji;

(iv) zadłużenie wobec nabywców projektu VIBE I z tytułu rozliczeń wynikających z umów dotyczącej sprzedaży projektu VIBE I w zakresie w jakim roszczenia takich nabywców znajdują pokrycie w kwotach zdeponowanych w depozycie notarialnym na zabezpieczenie powyższych roszczeń;

(v) Zadłużenie Finansowe zaciągnięte za zgodą udzieloną w formie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczenia Obligatariuszy Większościowych pod warunkiem podporządkowania go w oparciu o Umowę Podporządkowania, chyba że zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy lub Obligatariuszy Większościowych przewiduje dopuszczalność zaciągnięcia takiego zadłużenia bez konieczności podporządkowania go w sposób opisany powyżej;

(vi) zadłużenie zaciągnięte przez Emitenta lub Ghelamco Towarowa i przeznaczone na spłatę całości wierzytelności z Obligacji;

(vii) inne zobowiązania Emitenta oraz Ghelamco Towarowa pod warunkiem, iż łączna kwota takich zobowiązań łącznie z kwotą wszystkich zobowiązań, o których mowa w pkt (i) powyżej (w zakresie, w jakim takie zobowiązania nadal występują w danym momencie) nie przekracza w żadnym czasie 3.500.000 PLN (trzech milionów pięćset tysięcy złotych), a Emitent i Ghelamco Towarowa nie opóźniają się w wykonaniu takich zobowiązań o więcej niż 60 dni;

(viii) inne, zaciągnięte za zgodą wyrażoną w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych;

„Dozwolone Zadłużenie (Grupa GPH)" oznacza następujące Zadłużenie Finansowe zaciągnięte przez podmioty z Grupy GPH:

(i) Zadłużenie Finansowe istniejące w Dniu Emisji;

(ii) gwarancje i poręczenia lub podobne zobowiązania udzielone przez Gwaranta 2 na rzecz podmiotów udzielających finansowania jako zabezpieczenie w związku z realizacją przez Spółki Projektowe należące do Grupy GPH Projektów Inwestycyjnych albo spłatą zadłużenia Spółek Projektowych należących do Grupy GPH wskazanego w pkt (i) definicji Zadłużenia Finansowego, jeżeli istnieje lub jest ustanawiane równocześnie z tym zabezpieczeniem, zabezpieczenie rzeczowe na rzecz podmiotów udzielających finansowania na majątku podmiotów innych niż Gwarant o wartości rynkowej nie niższej niż wartość gwarancji, poręczenia lub podobnego zobowiązania;

(iii) zobowiązania zaciągnięte przez Gwaranta 2 w związku ze sprzedażą udziałów w Spółkach Projektowych należących do Grupy GPH lub aktywów takich Spółek Projektowych jako zabezpieczenie wykonania oświadczeń i zapewnień złożonych w umowach sprzedaży udziałów w powyższych Spółkach Projektowych lub aktywów tych Spółek Projektowych i związane z nimi gwarancje i poręczenia;

(iv) zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez Gwaranta 2 (bez ograniczenia co do formy instrumentu) w ramach Grupy Ghelamco, z wyłączeniem pożyczek udzielanych podmiotom nie należącym do Grupy GPH;

(v) inne Zadłużenie Finansowe zaciągnięte przez podmioty należące do Grupy GPH: (A) w celu pokrycia kosztów realizacji Projektów Inwestycyjnych przez podmioty z Grupy GPH, (B) w celu spłaty lub refinansowania zadłużenia podmiotów z Grupy GPH innego, aniżeli Zadłużenie Finansowe wobec Podmiotów Powiązanych nie należących do Grupy GPH innych niż Ghelamco Poland, (C) w celu spłaty lub refinansowania zadłużenia Ghelamco Invest lub (D) w celu spłaty lub refinansowania zadłużenia podmiotów należących do Grupy GPH wobec Ghelamco Invest;

(vi) Dozwolone Zadłużenie (Dłużnicy Ghelamco Invest);

(vii) inne, zaciągnięte za zgodą wyrażoną w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych;

„Dozwolone Zadłużenie (Grupa Granbero)" oznacza następujące Zadłużenie Finansowe zaciągnięte przez podmioty z Grupy Granbero nie należące do Grupy GPH:

(i) Zadłużenie Finansowe istniejące w Dniu Emisji;

(ii) gwarancje i poręczenia lub podobne zobowiązania udzielone przez Gwaranta na rzecz podmiotów udzielających finansowania jako zabezpieczenie w związku z realizacją Projektów Inwestycyjnych albo spłatą zadłużenia Spółek Projektowych wskazanego w pkt (i) definicji Zadłużenia Finansowego, jeżeli istnieje lub jest ustanawiane równocześnie z tym zabezpieczeniem, zabezpieczenie rzeczowe na rzecz podmiotów udzielających finansowania na majątku podmiotów innych niż Gwarant o wartości rynkowej nie niższej niż wartość gwarancji, poręczenia lub podobnego zobowiązania;

(iii) zobowiązania zaciągnięte przez Gwaranta w związku ze sprzedażą udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych jako zabezpieczenie wykonania oświadczeń i zapewnień złożonych w umowach sprzedaży udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych i związane z nimi gwarancje i poręczenia;

(iv) zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez Gwaranta (bez ograniczenia co do formy instrumentu) w ramach Grupy Ghelamco, z wyłączeniem środków pieniężnych pożyczonych od podmiotów z Grupy GPH oraz

(v) inne Zadłużenie Finansowe zaciągnięte przez podmioty należące do Grupy Granbero: (A) w celu pokrycia kosztów realizacji Projektów Inwestycyjnych przez podmioty z Grupy Granbero, (B) w celu spłaty lub refinansowania zadłużenia Spółek Projektowych z Grupy Granbero, (C) w celu spłaty lub refinansowania zadłużenia Ghelamco Invest lub (D) w celu spłaty lub refinansowania zadłużenia podmiotów należących do Grupy Granbero wobec Ghelamco Invest;

(vi) Dozwolone Zadłużenie (Dłużnicy Ghelamco Invest) oraz Dozwolone Zadłużenie (Grupa GPH);

(vii) inne, zaciągnięte za zgodą wyrażoną w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub oświadczeniu Obligatariuszy Większościowych;

„Dystrybucja" oznacza następujące czynności prawne i inne zdarzenia mające miejsce w odniesieniu do danego podmiotu (dokonującego Dystrybucji):

(i) podjęcie przez organ danego podmiotu decyzji w sprawie wypłaty zaliczki na poczet dywidendy,

(ii) wypłata zaliczki na poczet dywidendy,

(iii) podjęcie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy,

(iv) wypłata dywidendy,

(v) podjęcie uchwały w sprawie umorzenia akcji lub udziałów,

(vi) umorzenie akcji lub udziałów,

(vii) nabycie akcji lub udziałów przez spółkę, która je wyemitowała lub wydała,

(viii) udzielenie przez podmiot z Grupy GPH pożyczki lub innego finansowania podmiotowi nienależącemu do Grupy GPH innemu niż Ghelamco Invest;

(ix) udzielenie przez podmiot z Grupy Granbero pożyczki lub innego finansowania podmiotowi nienależącemu do Grupy Granbero; lub

(x) przekazanie przez podmiot z Grupy GPH w jakikolwiek inny sposób o podobnym skutku ekonomicznym do czynności wymienionych w pkt (i) – (ix) świadczenia lub świadczeń akcjonariuszom lub udziałowcom danego podmiotu lub innym podmiotom kontrolowanym pośrednio lub bezpośrednio lub powiązanym z Założycielem (nienależącym do Grupy GPH);

(xi) przekazanie przez podmiot z Grupy Granbero w jakikolwiek inny sposób o podobnym skutku ekonomicznym do czynności wymienionych w pkt (i) – (ix) świadczenia lub świadczeń akcjonariuszom lub udziałowcom danego podmiotu lub innym podmiotom kontrolowanym pośrednio lub bezpośrednio lub powiązanym z Założycielem (nienależącym do Grupy Granbero);

„**Dzień Emisji**”	ma znaczenie nadanie w pkt 2.3 Warunków Emisji;
„**Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty**”	oznacza każdy dzień, w którym Kwota do Zapłaty jest wymagalna zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji;
„**Dzień Płatności Odsetek**”	ma znaczenie nadanie w pkt 3.1 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego;
„**Dzień Roboczy**”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym Agent Emisji prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW, dzień w którym KDPW prowadzi

	działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;
„**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”	oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących Regulacji Catalyst lub Regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem danego Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, z zastrzeżeniem pkt 3.7.9, zgodnie z którym może to być inny dzień wynikający z zasad ustalania Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny;
„**Dzień Ustalenia Uprawnionych**”	oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty albo odpowiedni najpóźniejszy dzień określony zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) wystąpienia Przypadku Naruszenia lub innego zdarzenia upoważniającego Obligatariusza do złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Uprawnionych uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw Uprawnionych uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Uprawnionych uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;
„**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”	oznacza dzień, w którym Emitent może, a w przypadku, o którym mowa w pkt 4.1 - zobowiązany jest, dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego;
„**Dzień Wykupu**”	ma znaczenie nadanie w pkt 4.1 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego;
„**EUR**”, „**Euro**” lub „**euro**”	oznacza wspólną walutę niektórych państw członkowskich Unii Europejskiej, tworzących strefę euro, ustanowione na mocy Traktatu o Unii Europejskiej;
„**Eurema**”	oznacza Ghelamco Eurema sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS

	0000954704, NIP 5213659949, REGON 146974476, kapitał zakładowy: 50.100 PLN;
„**Europejski Nakaz Zapłaty**”	oznacza nakaz zapłaty pozwalający dochodzić należności od zagranicznych kontrahentów bez potrzeby stwierdzania wykonalności zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1896/2006 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 12 grudnia 2006 r. ustanawiającym postępowanie w sprawie europejskiego nakazu zapłaty;
„**Ewidencja**”	oznacza prowadzoną przez Agenta Emisji ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie;
„**Firma Inwestycyjna**”	oznacza spółkę pod firmą Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Marszałkowska 78/80, 00-517 Warszawa, której dokumentacja przechowywana jest przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000048901, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: 5261026828 oraz REGON: 010648495, o kapitale zakładowym wynoszącym 23.640.000 PLN w całości opłaconym;
„**Ghelamco Invest**”	oznacza Ghelamco Invest sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000185773, NIP 5213277751, REGON 015623181;
„**Ghelamco Poland**”	oznacza Ghelamco Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000767269, NIP 5261049232, REGON 011394016;
„**Ghelamco Towarowa**”	oznacza Ghelamco Towarowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000948385, NIP 5223083356, REGON 366539675, kapitał zakładowy: 50.500 PLN;
„**Ghelamco Wronia**”	oznacza Ghelamco Wronia sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod

	numerem KRS 0000944068, NIP 1080012312, REGON 146006328, kapitał zakładowy: 52.000 PLN;
„**GP1**”	oznacza GP1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000347877, NIP 7010219206, REGON 142276628, kapitał zakładowy: 1.604.450 PLN;
„**GPH**”” lub „**Ghelamco Poland Holding**”	oznacza Ghelamco Poland Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000266205, NIP 5213450184, REGON 140856652, kapitał zakładowy: 1.265.548.500 PLN;
„**GPH 2**”	oznacza spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną, jaka może być utworzona w przyszłości w celu przeniesienia na nią przez GPH Udziału w Dłużnikach Ghelamco Invest oraz akcji lub udziałów w niektórych innych spółkach z Grupy GPH posiadanych przez GPH, która w związku z nabyciem akcji lub udziałów, o których mowa powyżej poręczy wierzytelności z Obligacji zabezpieczając takie poręczenie Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji;
„**GPW**”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
„**Groen Lawendowa**”	oznacza Groen Lawendowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000949453, NIP 5272888054, REGON 382915924, kapitał zakładowy: 50.500 PLN;
„**Grupa Ghelamco**”	oznacza spółkę prawa belgijskiego Ghelamco Group NV oraz podmioty, w stosunku do których spółka prawa belgijskiego Ghelamco Group NV jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH;
„Grupa GPH”	oznacza Gwaranta 2 oraz podmioty, w stosunku do których Gwarant 2 jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH;
„**Grupa Granbero**”	oznacza Gwaranta, a także: (i) podmioty, w stosunku do których Gwarant jest podmiotem dominującym w rozumieniu art. 4 KSH, (ii) podmioty należące do grupy kapitałowej Gwaranta (jako jednostki dominującej) w rozumieniu MSSF oraz

(iii) inne Podmioty Zależne Gwaranta (połączone z Gwarantem stosunkiem zależności opisanym w definicji Podmiotów Zależnych Gwaranta);

„**Gwarant**” oznacza: (i) spółkę Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze (lub w innym kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty), lub (ii) inny podmiot z Grupy Ghelamco z siedzibą w kraju, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, na rzecz którego zostaną skutecznie przeniesione aktywa Granbero Holdings Limited i który ustanowi Poręczenie zgodnie z pkt 2.4.20, lub (iii) podmiot przejmujący albo nowo zawiązaną spółkę, o których mowa w pkt 2.4.21. Dla uniknięcia wątpliwości, definicja nie obejmuje Gwaranta 2;

„**Gwarant 2**” oznacza GPH;

„**Hipoteka (Obligacje)**” oznacza hipotekę łączną ustanowioną przez Emitenta i Ghelamco Towarowa na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomościach (Emitent) i na Nieruchomościach (Ghelamco Towarowa), na zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji na warunkach opisanych w pkt 2.4.5-2.4.7 poniżej;

„**Hipoteka (Pożyczka)**” oznacza hipotekę łączną umowną ustanowioną przez Ghelamco Towarowa na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomościach (Ghelamco Towarowa) na zabezpieczenie Wierzytelności z Pożyczki (Ghelamco Towarowa), na warunkach opisanych w pkt 2.4.5-2.4.7 poniżej;

„**Hipoteki**” oznaczają:

(i) Hipotekę (Obligacje I); oraz

(ii) Hipotekę (Pożyczka),

przy czym każda z Hipotek z osobna zwana będzie odpowiednio „**Hipoteką**”;

„**Istotny Podmiot Zależny**” oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, Podmiot Zależny Gwaranta, którego wartość aktywów stanowi więcej niż 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta;

„**Kapitały Własne**” oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, wartość kapitałów własnych określoną w ostatnim dostępnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym danego Gwaranta;

„**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;

„**Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego**” oznacza regułę, zgodnie z którą data do której ma zastosowanie Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym jest przesuwana na najbliższy Dzień Roboczy przypadający po tej dacie, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym co ta data. W przeciwnym przypadku, data przypadająca na dzień niebędący Dniem

	Roboczym przesuwana jest na najbliższy Dzień Roboczy przed tą datą. Konwencji Zmodyfikowanego Dnia Roboczego nie stosuje się, jeżeli (i) wskaźnikiem wykorzystywanym do określenia Stopy Bazowej jest WIBOR, lub (ii) prowadziłoby to do naruszenia Regulacji KDPW lub obowiązujących w danym czasie przepisów prawa;
„**KC**”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
„**KPC**”	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
„**KSH**”	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
„**Kwota do Zapłaty**”	oznacza wyrażoną w PLN kwotę równą wartości Należności Głównej lub Kwoty Odsetek, wymagalną w Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi, zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji;
„**Kwota Odsetek**”	oznacza kwotę obliczaną w sposób określony w pkt 3.6 Warunków Emisji;
„**Łączna Wartość Aktywów Gwaranta**”	oznacza, w odniesieniu do każdego z Gwarantów, łączną wartość bilansową aktywów Gwaranta, wskazaną w ostatnich publicznie dostępnych skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Gwaranta, sporządzonych zgodnie z MSSF;
„**MSSF**”	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej publikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (*IASB – International Accounting Standards Board*), których podstawa prawna zawarta jest w Rozporządzeniu 1606/2002 Parlamentu Europejskiego oraz Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości;
„**Należność Główna**”	ma znaczenie nadanie w pkt 2.2 Warunków Emisji i równa jest wartości nominalnej Obligacji;
„**Nieruchomość (Emitent)**”	oznacza nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych: (i) WA4M / 00327524 / 2; (ii) WA4M / 00327541 / 7; (iii) WA4M / 00327518 / 7; (iv) WA4M / 00327519 / 4; (v) WA4M / 00327520 / 4; (vi) WA4M / 00328269 / 3; (vii) WA4M / 00337903 / 6; (viii) WA4M / 00327521 / 1; (ix) WA4M / 00327523 / 5; (x) WA4M / 00327525 / 9;

(xi) WA4M / 00327527 / 3;

(xii) WA4M / 00327526 / 6;

(xiii) WA4M / 00327522 / 8;

(xiv) WA4M / 00327532 / 1;

(xv) WA4M / 00327534 / 5;

(xvi) WA4M / 00327529 / 7;

(xvii) WA4M / 00327530 / 7;

(xviii) WA4M / 00327531 / 4;

(xix) WA4M / 00319676 / 3;

(xx) WA4M / 00327533 / 8;

(xxi) WA4M / 00327528 / 0,

wyodrębnionych jako nieruchomości lokalowe z księgi wieczystej o numerze: WA4M / 00346040 / 4,

których właścicielem jest Emitent;

„**Nieruchomość (Ghelamco Towarowa)**” oznacza nieruchomości o numerach ksiąg wieczystych:

(i) WA4M / 00288117 / 0, zabudowana budynkiem biurowym stanowiącym odrębny przedmiot własności;

(ii) WA4M / 00482260 / 7,

wobec których prawo użytkowania wieczystego oraz – w zakresie budynku – prawo własności posiada Ghelamco Towarowa, a po Połączeniu wobec których prawo użytkowania wieczystego posiadać będzie Emitent;

„**Nieruchomości**” oznacza łącznie Nieruchomość (Emitent) oraz Nieruchomość (Ghelamco Towarowa), a „**Nieruchomość**” oznacza każdą z nich, w zależności od kontekstu;

„**Nowe Pożyczki Ghelamco Invest do Emitenta i Ghelamco Towarowa**” posiada znaczenie przypisane temu wyrażeniu w pkt 10.24;

„Obciążenie” oznacza obciążenie składnika majątku:

(i) prawem rzeczowym,

(ii) uprawnieniem zapewniającym innej osobie wyłączne prawo do korzystania z takiego składnika majątku, inne aniżeli wynajem przez dany podmiot niewyodrębnionych lub wyodrębnionych już lokali dokonywany w zwykłym trybie działalności,

(iii) uprawnieniem ograniczające obciążającemu prawo rozporządzenia składnikiem majątku, w szczególności, ale nie wyłącznie uzależniając takie rozporządzenie od zgody uprawnionego lub zapewniające uprawnionemu prawo lub pierwszeństwa do nabycia takiego składnika

	majątku, przy czym nie stanowi Obciążenia: (A) zobowiązanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości do nieobciążania takiej nieruchomości hipotekami zaciągnięte wobec wierzyciela nie będącego Podmiotem Powiązanym posiadającego hipotekę o najwyższym pierwszeństwie obciążającą daną nieruchomość, (B) zaciągnięcie przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości zobowiązań do sprzedaży tej Nieruchomości w toku działalności prowadzonej zgodnie z dotychczasową praktyką na warunkach rynkowych osobie nie będącej Podmiotem Powiązanym, (C) zobowiązanie podmiotu posiadającego akcje lub udziały do sprzedaży takich udziałów w toku działalności prowadzonej zgodnie z dotychczasową praktyką na warunkach rynkowych osobie nie będącej Podmiotem Powiązanym (chyba że zbycie Podmiotowi Powiązanemu ma miejsce w związku z Dozwoloną Restrukturyzacją), (D) prawa pierwszeństwa, pierwokupu lub inne podobne uprawnienia dotyczące akcji lub udziałów, wynikające ze statutów lub umów spółki poszczególnych podmiotów (w tym Emitenta i Ghelamco Towarowa – w brzmieniu obowiązującym w Dniu Emisji), (E) prawa pierwszeństwa, pierwokupu lub inne podobne uprawnienia na rzecz najemców, dzierżawców i innych podobnych podmiotów, dotyczące zawierania umów najmu lub nabywania najmowanych nieruchomości, wynikające z umów najmu, dzierżawy lub podobnych umów, wynikające z umów zawartych w toku działalności prowadzonej zgodnie z dotychczasową praktyką na warunkach rynkowych z osobami nie będącymi Podmiotami Powiązanymi, (F) ustawowe prawa pierwokupu, pierwszeństwa i inne podobne, których źródłem nie są czynności prawne, ale bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa;
„**Obligacje Ghelamco Invest**”	oznacza obligacje, które zostały wyemitowane lub które będą wyemitowane przez Ghelamco Invest;
„**Obligatariusz**”	oznacza osobę, której przysługują prawa z Obligacji, tj. osobę wskazaną w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji jako osoba uprawniona z Obligacji , a od chwili zarejestrowania Obligacji w KDPW - posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim rachunku;

„**Obligatariusze Większościowi**”	oznacza Obligatariuszy posiadających łącznie powyżej 50% wartości nominalnej wszystkich Obligacji nie znajdujących się w posiadaniu Podmiotów Powiązanych;
„Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji”	oznacza oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 KPC, wydane w związku z emisją Obligacji oraz ustanowionymi Poręczeniami, Zastawami Rejestrowymi i Hipotekami, na warunkach opisanych w pkt 2.4.28 oraz 2.4.29 poniżej;
„**PLN**”	oznacza złoty polski;
„**Podatek Dochodowy**”	oznacza zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych oraz zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu obowiązujących ustaw o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych;
„**Podmiot Zależny Gwaranta**”	oznacza, w odniesieniu do każdego Gwaranta: (i) każdą spółkę lub inny podmiot, w tym spółkę rynku wynajmu nieruchomości (REIT), w którym Gwarant posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) ponad 50% kapitału zakładowego lub innych praw udziałowych dających prawo głosu do powoływania członków władz lub administratorów takiej spółki lub innego podmiotu; lub (ii) każdą spółkę lub inny podmiot, którego sprawozdania konsolidowane są ze sprawozdaniami Gwaranta albo którego sprawozdania powinny być, zgodnie z MSSF, konsolidowane ze sprawozdaniami Gwaranta; lub (iii) fundusz inwestycyjny, w tym fundusz inwestycyjny zamknięty, którego wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne posiada pośrednio lub bezpośrednio Gwarant i który posiada lub kontroluje (bezpośrednio lub przez inny Podmiot Zależny Gwaranta albo Podmioty Zależne Gwaranta) Spółki Projektowe;
„**Podporządkowanie Praw**”	oznacza podporządkowanie praw i wierzytelności na podstawie Umowy Podporządkowania (Kemberton / Towarowa).
„**Połączenie**”	oznacza połączenie Emitenta (spółka przejmująca) i Ghelamco Towarowej (spółka przejmowana) dokonywane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH, tj. przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą za udziały, które spółka przejmująca przyzna wspólnikom spółki przejmowanej (łączenie się przez przejęcie);
„**Podmioty Powiązane”**	oznacza: (i) podmioty z Grupy Granbero, (ii) podmioty z Grupy GPH, (iii) Pozostałe Podmioty Powiązane.

„**Poręczenia**”	oznaczają łącznie Poręczenie oraz Poręczenie 2;
„**Poręczenie**”	oznacza poręczenie ustanowione przez Gwaranta (przy czym poręczenie Granbero Holdings Limited udzielone zostało w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 25 września 2025 r. pomiędzy Granbero Holdings Limited, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji, na warunkach opisanych w pkt 2.4.15 – 2.4.22, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji należne Obligatariuszom w oparciu o umowę poręczenia pomiędzy Gwarantem, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji, zabezpieczone Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji i przewidujące także dodatkowe zobowiązania Gwaranta w zakresie wsparcia realizacji odzwierciedlonych w niniejszych Warunkach Emisji założeń dotyczących Grupy Granbero, Ghelamco Invest i Wierzytelności Ghelamco Invest;
„**Poręczenie 2**”	oznacza poręczenie ustanowione przez Gwaranta 2 w oparciu o umowę poręczenia zawartą w dniu 25 września 2025 r. pomiędzy Gwarantem 2, jako udzielającym poręczenia, oraz Administratorem Zabezpieczeń działającym stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach w imieniu własnym, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji, na warunkach opisanych w pkt 2.4.23 – 2.4.27, zabezpieczające wierzytelności z Obligacji należne Obligatariuszom, zabezpieczone Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji oraz przewidujące także dodatkowe zobowiązania Gwaranta 2 w zakresie wsparcia realizacji założeń dotyczących Grupy GPH, Ghelamco Invest (w zakresie jego przejęcia przez Gwaranta 2) i Wierzytelności Ghelamco Invest odzwierciedlonych w Warunkach Emisji;
„Pozostałe Podmioty Powiązane”	oznacza podmioty należące do grup kapitałowych w rozumieniu MSSF kontrolowanych przez Założyciela, w tym podmioty należące do grup kapitałowych w rozumieniu MSSF, do których należą: (i) Ghelamco Group NV (w tym także Ghelamco Invest NV), (ii) IRS NV, (iii) Deus NV oraz (iv) Ghelamco European Property Fund NV;
„**Pożyczka (Ghelamco Towarowa)**”	oznacza pożyczkę w kwocie stanowiącej różnicę między całością środków uzyskanych z emisji Obligacji, a kwotą o której mowa w pkt 8.1(a), która zostanie udzielona przez Emitenta na rzecz Ghelamco Towarowa ze środków uzyskanych przez Emitenta z emisji Obligacji.

„**Pożyczka (Ghelamco Wronia)**”

oznacza: (A) nową pożyczkę jaka została lub zostanie udzielona spółce Ghelamco Wronia lub spółkom Groen Lawendowa i Eurema przez podmiot spoza Grupy Ghelamco nie będący Podmiotem Powiązanym, do kwoty 30.000.000 EUR (lub jej równowartości w innej walucie), lub (B) dodatkową pożyczkę (w tym zwiększenie kwoty istniejącej pożyczki) udzieloną powyższym podmiotom przez obecnego finansującego, posiadającego zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomościach należących do Ghelamco Wronia, w kwocie nie przekraczającej 50.000.000 PLN, z której środki zostaną przeznaczone na:

(i) spłatę istniejącego Zadłużenia Finansowego zaciągniętego przez Ghelamco Wronia zabezpieczonego hipotecznie na posiadanej przezeń nieruchomości (jeśli taka spłata nastąpi) w związku z uzyskaniem pożyczki, o której mowa w punkcie (A) powyżej);

(ii) sfinansowanie bieżących kosztów funkcjonowania Ghelamco Wronia, Groen Lawendowa lub Eurema, a w pozostałym zakresie spłatę (refinansowanie) całości lub części istniejących Wierzytelności Ghelamco Invest wobec Ghelamco Wronia, Groen Lawendowa lub Eurema,

(iii) po spłacie Wierzytelności Ghelamco Invest wobec pożyczkobiorców wskazanych powyżej – udzielenie pożyczki przez Ghelamco Invest do Dłużnika Ghelamco Invest, w tym do Emitenta lub Ghelamco Towarowa,

(iv) następnie, sfinansowanie bieżących kosztów funkcjonowania Dłużnika Ghelamco Invest, o którym mowa w punkcie (iii), a w pozostałym zakresie: (A) jeśli takim Dłużnikiem Ghelamco Invest będzie Ghelamco Towarowa – spłatę całości lub części wierzytelności Ghelamco Poland jako wykonawcy wobec Ghelamco Towarowa, lub (B) spłatę całości lub części wierzytelności GPH wobec takiego Dłużnika Ghelamco Invest z tytułu pożyczki udzielonej przez GPH;

(v) następnie, sfinansowanie bieżących kosztów działalności GPH, a w pozostałym zakresie (A) spłatę części wierzytelności Ghelamco Poland wobec GPH z tytułu pożyczki, lub (B) udzielenie przez GPH pożyczek do innych Dłużników Ghelamco Invest, które przeznaczą środki z takich pożyczek na sfinansowanie bieżących kosztów funkcjonowania lub spłatę całości lub części wierzytelności Ghelamco Invest wobec takich Dłużników Ghelamco Invest;

„**Pożyczka Podporządkowana**”	oznacza; (i) każdą pożyczkę udzieloną Emitentowi lub Ghelamco Towarowa przez Ghelamco Invest istniejącą przed Dniem Emisji lub udzieloną po tym dniu; (ii) pożyczkę udzieloną Emitentowi przez podmiot wchodzący w skład Grupy Ghelamco lub przez Pozostały Podmiot Powiązany, w celu obsługi (w tym spłaty) Obligacji oraz ewentualnych kosztów związanych z obsługą zadłużenia wynikającego z Obligacji, która podlega spłacie nie wcześniej niż po zaspokojeniu przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji oraz jest przedmiotem podporządkowania w oparciu o Umowę Podporządkowania (Kemberton / Towarowa);
„**Projekt Inwestycyjny**”	oznacza dowolny projekt budowlany lub infrastrukturalny (w szczególności biurowy, biurowo-magazynowy, biurowo-usługowy, usługowy lub mieszkaniowy, nie wyłączając projektów handlowych lub hotelowych) o charakterze komercyjnym realizowany przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe w Polsce. Dla uniknięcia wątpliwości, jeden Projekt Inwestycyjny może być realizowany przez więcej niż jedną Spółkę Projektową;
„**Przelewy Praw i Wierzytelności**”	oznacza: (i) przelew praw i wierzytelności Emitenta z tytułu pożyczek udzielonych przez Emitenta dokonany na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji na warunkach opisanych w pkt 2.4.13-2.4.14 poniżej oraz (ii) przelew wierzytelności Emitenta i Ghelamco Towarowa z tytułu umów ubezpieczenia Nieruchomości dokonany na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji na warunkach opisanych w pkt 2.4.13-2.4.14 poniżej, a „**Przelew Praw i Wierzytelności**” oznacza każdy z nich, w zależności od kontekstu;
„**Przypadek Naruszenia**”	posiada znaczenie przypisane temu wyrażeniu w pkt 10.1;
„**Rachunek**”	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„**Rachunek Papierów Wartościowych**”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„**Rachunek Zbiorczy**”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
„Raporty Dotyczące Wierzytelności Ghelamco Invest”	oznacza raporty, które dostarczane będą Administratorowi Zabezpieczeń przez Gwaranta 2, dotyczące statusu Projektów

Inwestycyjnych realizowanych przez Dłużników Ghelamco Invest, które zawierać będą w szczególności:

(i) wskazanie sald Wierzytelności Ghelamco Invest wobec poszczególnych Dłużników Ghelamco Invest (kwartalnie – dostarczane do końca miesiąca kalendarzowego następującego po końcu danego kwartału kalendarzowego),

(ii) wskazanie spłat Wierzytelności Ghelamco Invest, w tym zasad dystrybucji środków z zakończonych Projektów Inwestycyjnych zrealizowanych przez Dłużników Ghelamco Invest (kwartalnie – dostarczane do końca miesiąca kalendarzowego następującego po końcu danego kwartału kalendarzowego),

(iii) aktualne budżety danych Projektów Inwestycyjnych i informacje o ich wykonaniu (kwartalnie – dostarczane do końca miesiąca kalendarzowego następującego po końcu danego kwartału kalendarzowego),

(iv) wskazanie wydatków i planowanych wydatków Dłużnika Ghelamco Invest na rzecz Podmiotów Powiązanych (kwartalnie – dostarczane do końca miesiąca kalendarzowego następującego po końcu danego kwartału kalendarzowego),

(v) planowane wykorzystanie środków pożyczonych przez Ghelamco Invest na nowe Projekty Inwestycyjne (kwartalnie – dostarczane do końca miesiąca kalendarzowego następującego po końcu danego kwartału kalendarzowego),

(vi) źródeł pokrycia Luki w Źródłach Spłaty Zadłużenia Ghelamco Invest, przy czym „**Luka w Źródłach Spłaty Ghelamco Invest**" rozumiana będzie jako prognozowana lub zaistniała różnica pomiędzy:

(a) kwotą środków przeznaczanych przez Dłużnika Ghelamco Invest na spłatę Wierzytelności Ghelamco Invest dokonywaną w związku z zakończeniem Projektu Inwestycyjnego finansowanego przez Ghelamco Invest oraz

(b) kwotą spłaty (planowanej spłaty) Wierzytelności Ghelamco Invest,

jeżeli taka różnica jest liczbą ujemną

(półrocznie i rocznie – rocznie wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Gwaranta) oraz

(vii) kwartalne informacje finansowe Dłużników Ghelamco Invest oraz Gwaranta 2, obejmujące bilans oraz

rachunek wyników (dostarczane w terminie 30 dni od końca danego kwartału),

(viii) roczne sprawozdania finansowe Dłużników Ghelamco Invest oraz Gwaranta 2 (dostarczane do końca czwartego miesiąca po końcu danego roku finansowego),

(ix) półroczne i roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Gwaranta (półroczne – dostarczane do końca trzeciego miesiąca po końcu danego półrocza finansowego, roczne – dostarczane do końca czwartego miesiąca po końcu danego roku finansowego)

przy czym:

(A) pierwszym raportem będzie raport kwartalny za czwarty kwartał 2025 r., który będzie dostarczony do końca stycznia 2026 r.;

(B) raporty będą przekazywane Administratorowi Zabezpieczeń (po podpisaniu przez Administratora Zabezpieczeń Zobowiązania Dotyczącego Poufności) oraz na żądanie Obligatariuszy posiadających co najmniej 15% łącznej liczby Obligacji lub w oparciu o uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy będą ujawnione Obligatariuszom, którzy podpiszą Zobowiązania Dotyczące Poufności;

„**Regulacje Catalyst**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. określające zasady alternatywnego systemu obrotu Catalyst;

„**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności Regulamin KDPW, Szczegółowe zasady działania KDPW oraz uchwały i decyzje organów KDPW;

„**Rozporządzenie**" oznacza dokonanie w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego rozporządzenia składnikami majątkowymi stanowiącymi środki trwałe, przy czym „Rozporządzenia" w rozumieniu niniejszej definicji nie stanowią (i) obciążenia składników majątkowych w wyniku ustanawiania zabezpieczeń oraz rozporządzenia będące wynikiem zaspokojenia się z takich zabezpieczeń, (ii) rozporządzenia dotyczące środków pieniężnych, w szczególności w celu nabywania towarów i usług, spłaty pożyczek lub zapłaty innych długów;

„**Rozporządzenie MAR**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć

	na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE;
„**Rozporządzenie Prospektowe**”	oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
„**Rzeczoznawca (Wycena Nieruchomości)**”	Savills Advisory Services Limited, adres: 33 Margaret Street, London W1G 0JD;
„**Rzeczoznawca (Wycena Udziałów)**”	ValueMind sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Wilanowska 325/3, 02-665 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000802743, NIP 5213875707;
„**Spółka Projektowa**”	oznacza Podmiot Zależny Gwaranta realizujący lub mający realizować Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, który (i) posiada nieruchomość, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, lub (ii) zamierza nabyć dowolne prawo związane z nieruchomością (w tym również na podstawie umowy warunkowej lub przedwstępnej), na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny lub Projekty Inwestycyjne, przy czym nabycie to nastąpi najpóźniej w terminie 90 dni od daty przekazania Spółce Projektowej jakichkolwiek środków finansowych przez Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości, jedna Spółka Projektowa może realizować więcej niż jeden Projekt Inwestycyjny;
„**Stopa Bazowa**”	oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z pkt 3.7;
„**Stopa Procentowa**”	oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami pkt 3.7, na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek;
„**Strona Internetowa**”	oznacza stronę internetową Emitenta o adresie https://ghelamco.com/pl/investor-relations/poland-kemberton/ lub inną stronę internetową, która ją zastąpi;
„**Udział w Dłużnikach Ghelamco Invest**”	oznacza wszystkie akcje lub udziały w kapitale zakładowym każdego z Dłużników Ghelamco Invest;
„**Udziałowiec**”	oznacza akcjonariusza, wspólnika, partnera, posiadacza certyfikatów inwestycyjnych zamkniętego funduszu inwestycyjnego lub innego posiadacza udziałów w kapitale danego podmiotu;
„**Umowa Administratora Zabezpieczeń**”	ma znaczenie określone w pkt 2.4.3;

„**Umowa Podporządkowania (Kemberton / Towarowa)**”	oznacza umowę zawartą przez stosownych wierzycieli Emitenta oraz wierzycieli Ghelamco Towarowa Administratora Zabezpieczeń, z udziałem odpowiednio, Emitenta lub Ghelamco Towarowa, której przedmiotem jest podporządkowanie Pożyczek Podporządkowanych i innych Wierzytelności Podporządkowanych, wierzytelnościom z tytułu Obligacji oraz Wierzytelnościom Ghelamco Invest (wobec Emitenta i Ghelamco Towarowa);
„**Umowy Podporządkowania (Ghelamco Invest)”**	oznacza każdą z umów, które zostaną zawarte przez Ghelamco Invest z Podmiotami Powiązanymi posiadającymi wierzytelności wobec Dłużników Ghelamco Invest (inne aniżeli wierzytelności Ghelamco Poland z tytułu świadczenia na rzecz Dłużników Ghelamco Invest usług niezbędnych dla realizacji przez nich Projektów Inwestycyjnych mieszczących się w ramach danych budżetów Projektów Inwestycyjnych) o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń;
„Ustawa o Biegłych Rewidentach”	oznacza ustawę z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;
„**Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece**”	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
„**Ustawa o Obligacjach**”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„**Ustawa o Obrocie**”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„**Ustawa o Rachunkowości**”	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
„Ustawa o Zastawie Rejestrowym”	oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów;
„**Warunki Emisji**”	oznacza niniejsze warunki emisji Obligacji;
„Wierzytelności Ghelamco Invest”	oznacza wierzytelności pożyczkowe Ghelamco Invest wobec Dłużników Ghelamco Invest;
„**Wierzytelności Podporządkowane**”	oznacza: (i) Wierzytelności z tytułu Pożyczek Podporządkowanych oraz (ii) inne wierzytelności wobec Emitenta lub Ghelamco Towarowa będące przedmiotem podporządkowania w oparciu o Umowę Podporządkowania (Kemberton / Towarowa);
„**Wskaźnik LTV**”	oznacza obliczony w odniesieniu do Gwaranta (na bazie ostatnich opublikowanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Gwaranta sporządzonych odpowiednio na 31 grudnia lub 30 czerwca danego roku do Dnia Wykupu Obligacji) stosunek zadłużenia z tytułu środków pieniężnych pożyczonych od podmiotów spoza Grupy Ghelamco, w tym (bez ograniczenia co do formy instrumentu) zadłużenie z tytułu kredytów,

pożyczek, akceptów weksli, emisji dłużnych papierów wartościowych, bądź jakiegokolwiek zobowiązania, którego potwierdzeniem są obligacje, skrypty dłużne (*debentures*), obligacje krótkoterminowe (*notes*) lub podobne instrumenty, oraz skapitalizowane zobowiązania z tytułu umów leasingu finansowego, skorygowanego o posiadane środki pieniężne, do sumy wartości nieruchomości inwestycyjnych i zapasów, zgodnie ze wzorem:

(zadłużenie – środki pieniężne) / (nieruchomości inwestycyjne + zapasy);

„**Wycena Nieruchomości**" oznacza wycenę Nieruchomości, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez Rzeczoznawcę (Wycena Nieruchomości), której skrót jest załączony do Warunków Emisji;

„**Wycena Udziałów**" oznacza wycenę udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz Ghelamco Towarowa, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez Rzeczoznawcę (Wycena Udziałów), która jest załączona do Warunków Emisji;

„Zabezpieczenie" lub „zabezpieczenie" oznacza:

(i) zabezpieczenia rzeczowe wykonania zobowiązań przez podmiot ustanawiający takie Zabezpieczenie lub przez osobę trzecią, w tym w szczególności, ale nie wyłącznie: hipoteka, hipoteka przymusowa, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy, przewłaszczenie na zabezpieczenie,

(ii) zabezpieczenia osobiste wykonania zobowiązań przez podmiot ustanawiający takie Zabezpieczenie lub przez osobę trzecią, w tym w szczególności, ale nie wyłącznie: poręczenie, zobowiązanie o charakterze gwarancyjnym, wystawienie weksla lub inne zobowiązanie się do świadczenia na rzecz osoby trzeciej będącej wierzycielem innej osoby,

(iii) złożenie oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC;

„**Zadłużenie Finansowe**" danej osoby oznacza, uwzględnione jednokrotnie:

(i) wszelkie zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez takie osoby, w tym, (bez ograniczenia co do formy instrumentu) zadłużenie z tytułu kredytów, pożyczek, akceptów weksli, emisji dłużnych papierów wartościowych, bądź jakiegokolwiek zobowiązania, którego potwierdzeniem są obligacje, skrypty dłużne (*debentures*), obligacje krótkoterminowe (*notes*) lub podobne instrumenty;

(ii) skapitalizowane zobowiązania takiej osoby z tytułu umów leasingu finansowego;

(iii) wszelkie gwarancje, poręczenia, przystąpienia do długu lub zwolnienia z odpowiedzialności (*indemnity*) udzielone przez taką osobę w związku z jakimikolwiek zobowiązaniami wymienionymi w pkt (i) lub (ii) powyżej innej osoby nie będącej członkiem Grupy Ghelamco (przy czym rozumie się, że na dany dzień wysokość zobowiązania z tytułu gwarantowania lub poręczania zobowiązań z tytułu kredytu będzie nie wyższa od wysokości zobowiązań z tytułu wypłaconego Zadłużenia Finansowego w ramach takiego kredytu na dany dzień),

przy czym na potrzeby obliczania Wskaźnika LTV (i tylko na potrzeby tego wskaźnika) następujące zobowiązania nie będą traktowane jako Zadłużenia Finansowe:

(i) gwarancje i poręczenia lub podobne zobowiązania udzielone przez Emitenta lub Gwaranta lub Gwaranta 2 na rzecz podmiotów udzielających finansowania jako zabezpieczenie w związku z realizacją Projektów Inwestycyjnych albo spłatą zadłużenia Spółek Projektowych wskazanego w pkt (i) powyżej, jeżeli istnieje lub jest ustanawiane równocześnie z tym zabezpieczeniem, zabezpieczenie rzeczowe na rzecz podmiotów udzielających finansowania na majątku podmiotów innych niż Gwarant o wartości rynkowej nie niższej niż wartość gwarancji, poręczenia lub podobnego zobowiązania;

(ii) zobowiązania zaciągnięte przez Emitenta lub Gwaranta lub Gwaranta 2 w związku ze sprzedażą udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych jako zabezpieczenie wykonania oświadczeń i zapewnień złożonych w umowach sprzedaży udziałów w Spółkach Projektowych lub aktywów Spółek Projektowych i związane z nimi gwarancje i poręczenia; oraz

(iii) zadłużenie z tytułu środków pieniężnych pożyczonych przez Emitenta lub Gwaranta lub Gwaranta 2 (bez ograniczenia co do formy instrumentu) w ramach Grupy Ghelamco;

„**Założyciel**” oznacza Paula Gheysensa lub jego spadkobierców, kontrolujących pośrednio lub bezpośrednio Grupę Granbero;

„**Zastaw Rejestrowy (Emitent)**” oznacza zastaw lub zastawy rejestrowe ustanowione na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Emitenta, na warunkach opisanych w pkt 2.4.8 - 2.4.10 poniżej;

„**Zastaw Rejestrowy (Ghelamco Towarowa)**” oznacza zastaw lub zastawy rejestrowe ustanowione na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Ghelamco Towarowa, na warunkach opisanych w pkt 2.4.8 - 2.4.10 poniżej;

„**Zastawy Rejestrowe**”	oznacza łącznie Zastaw Rejestrowy (Emitent) oraz Zastaw Rejestrowy (Ghelamco Towarowa), a „**Zastaw Rejestrowy**” oznacza każdy z nich, w zależności od kontekstu.
„**Zgromadzenie Obligatariuszy**”	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane oraz przeprowadzone zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz zasadami określonymi w Załączniku 1 do Warunków Emisji;
„**Zobowiązanie Dotyczące Poufności**”	oznacza umowę o zachowaniu poufności (wraz z umowami o przystąpieniu do niej), jaka zostanie zawarta pierwotnie między Gwarantem 2 i Administratorem Zabezpieczeń, do której przystępować będą mogli Obligatariusze, którym mają zostać udostępnione Raporty Dotyczące Wierzytelności Ghelamco Invest, o treści zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, która będzie przewidywać m.in., że: (i) (c) strona, która ma otrzymać Raporty Dotyczące Wierzytelności Ghelamco Invest, wyrazi wcześniej zgodę na otrzymywanie „informacji poufnych” w rozumieniu MAR, w ten sposób, że jeżeli Gwarant 2 lub Emitent powiadomi stronę, która ma otrzymać Raporty Dotyczące Wierzytelności Ghelamco Invest o zamieszczeniu w nich informacji, o których Gwarant 2 lub Emitent wie lub w rozsądnym stopniu uważa, że stanowią one informacje poufne w rozumieniu MAR, wówczas, po otrzymaniu takiego powiadomienia strona, która ma otrzymać Raporty Dotyczące Wierzytelności Ghelamco Invest potwierdzi pisemnie lub w formie email swoją zgodę na otrzymywanie takich informacji poufnych; (ii) strona, która otrzyma Raporty Dotyczące Wierzytelności Ghelamco Invest i uzyska dostęp do informacji poufnych w rozumieniu MAR, będzie wykonywać obowiązki dotyczące takich informacji poufnych wynikające z obowiązujących przepisów prawa, w tym z Rozporządzenia MAR (w szczególności, strona ta dostarczy, bezpośrednio lub za pośrednictwem Gwaranta 2 lub Emitenta, wszelkie dodatkowe informacje w zakresie wynikającym z żądania właściwych organów, w tym Komisji Nadzoru Finansowego, takie jak np. lista stron otrzymujących informacje poufne oraz ich odpowiednich przedstawicieli mających dostęp do informacji poufnych.

1.2 Odniesienia do punktów (pkt) stanowią odniesienia do punktów niniejszych Warunków Emisji, chyba że z kontekstu wynika inaczej.

1.3 Tam, gdzie mowa w pkt 10 Warunków Emisji o kwotach wyrażonych w PLN lub w innej walucie, odniesienia do takich kwot wyrażonych w danej walucie dotyczą także stosownych kwot wyrażonych w walucie innej, aniżeli waluta wskazana w danym postanowieniu, przy czym jeżeli co innego nie wynika z danego postanowienia, przeliczenie walutowe kwot, o których mowa powyżej dokonywane będą zgodnie ze średnim kursem danej waluty lub walut opublikowanym przez Narodowy Bank Polski jako obowiązujący w dniu, w którym dokonywane jest dane przeliczenie. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, postanowienie to nie dotyczy Obligacji i postanowień Warunków Emisji, których przedmiotem są wierzytelności i roszczenia Obligatariuszy lub zobowiązania Emitenta lub innych osób zobowiązanych z tytułu Obligacji i Zabezpieczeń Obligacji, które to wierzytelności i zobowiązania wyrażone są wyłącznie w PLN i nie podlegają jakimkolwiek przeliczeniom walutowym.

1.4 Tytuły punktów zostały umieszczone wyłącznie jako ułatwienie i nie mają wpływu na interpretację Warunków Emisji.

2. OPIS OBLIGACJI

2.1 Wartość nominalna, liczba Obligacji i cena emisyjna, próg emisji

W ramach niniejszej serii K1 Emitent emituje w Dniu Emisji do 130.000 (stu trzydziestu tysięcy) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1.000 PLN (tysiąc złotych) za jedną Obligację.

Emisja dojdzie do skutku, jeśli prawidłowo objętych i opłaconych zostanie co najmniej 119.000 (sto dziewiętnaście tysięcy) Obligacji (próg emisji).

2.2 Treść i forma Obligacji

Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela, emitowanym w serii, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, nie mającym formy dokumentu.

Na podstawie każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej każdej posiadanej Obligacji, tj. kwoty wynoszącej 1.000 PLN („**Należność Główna**"), oraz kwoty odsetek („**Kwota Odsetek**"), w sposób i w terminach określonych poniżej.

Obligacje stanowią niepodporządkowane, zabezpieczone zgodnie z pkt 2.4 oraz bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa oraz pkt 2.4.3(a)) są równorzędne (*pari passu*) względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

2.3 Dzień emisji Obligacji

„**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Przewidywanym Dniem Emisji jest 29 września 2025 r. Prawa z Obligacji powstają w chwili określonej przepisami Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Obrocie.

2.4 Zabezpieczenia Obligacji

2.4.1 Obligacje będą miały status papierów wartościowych zabezpieczonych, z obowiązkiem ustanowienia zabezpieczeń w postaci i terminach przewidzianych w Warunkach Emisji, przy czym Obligacje mogą być wydane Obligatariuszom przed ustanowieniem jakichkolwiek zabezpieczeń.

2.4.2 Obligacje emitowane zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będą zabezpieczone:

(a) Hipoteką (Obligacje), tj. hipoteką łączną umowną (w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece) ustanowioną przez Emitenta i Ghelamco Towarowa na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomościach (Emitent) oraz na Nieruchomościach (Ghelamco Towarowa) na zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji należnych Obligatariuszom, na warunkach opisanych w pkt 2.4.5 - 2.4.7 poniżej, w odniesieniu do której zostaną złożone Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, tj. oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC oraz art. 777 § 1 pkt 6 KPC na warunkach opisanych w pkt 2.4.28(a)-2.4.28(b);

(b) Zastawami Rejestrowymi, tj. zastawami rejestrowymi (w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym) ustanowionymi na udziałach w kapitale zakładowym Emitenta oraz Ghelamco Towarowa, na warunkach opisanych w pkt 2.4.8-2.4.10 poniżej, w odniesieniu do których zostaną złożone Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, tj. oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 KPC na warunkach opisanych w pkt 2.4.28(d)-2.4.28(g);

(c) Podporządkowaniem Praw, tj. podporządkowaniem spłaty Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom z tytułu Obligacji oraz Wierzytelnościom Ghelamco Invest na warunkach opisanych w pkt 2.4.11-2.4.12 poniżej;

(d) Przelewami Praw i Wierzytelności, na warunkach określonych w pkt 2.4.13-2.4.14 poniżej, w odniesieniu do których zostaną złożone Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, tj. oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC na warunkach opisanych w pkt 2.4.28(h);

(e) Poręczeniem, tj. poręczeniem w rozumieniu art. 876 § 1 i nast. KC udzielonym przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na warunkach opisanych w pkt2.4.15-2.4.22, w odniesieniu do którego zostanie złożone Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji, tj. oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC na warunkach opisanych w pkt 2.4.28(i); oraz

(f) Poręczeniem 2, tj. poręczeniem w rozumieniu art. 876 § 1 i nast. KC udzielonym przez Gwaranta 2 (Ghelamco Poland Holding) na warunkach opisanych w pkt 2.4.23-2.4.27, w odniesieniu do którego zostanie złożone Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji, tj. oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 KPC na warunkach opisanych w pkt 2.4.28(j).

2.4.3 W dniu 24 września 2025 r., Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę, na mocy której Administrator Zabezpieczeń został wyznaczony do pełnienia funkcji: (i) w odniesieniu do Zabezpieczeń innych niż hipoteki i zastawy rejestrowe zabezpieczające Obligacje tzn. Podporządkowania Praw, Przelewów Praw oraz Poręczeń – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach; (ii) w odniesieniu do Zastawów Rejestrowych – administratora zastawu w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym; (iii) w odniesieniu do Hipoteki (Obligacje) – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach („**Umowa Administratora Zabezpieczeń**"). Administrator Zabezpieczeń został powołany do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, administratora zastawu oraz administratora hipoteki we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje zadania zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Ustawą o Zastawie Rejestrowym oraz Umową Administratora Zabezpieczeń. Umowa Administratora Zabezpieczeń będzie przewidywać w szczególności, że:

(a) środki uzyskane przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności w wyniku dochodzenia roszczeń z tytułu Zabezpieczeń Obligacji, będą zaliczane w pierwszej kolejności na poczet poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń uzasadnionych kosztów związanych z procesem dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń i procesem dystrybucji uzyskanych środków na rzecz Obligatariuszy tj. na pokrycie uzasadnionych kosztów działań podjętych przez Administratora Zabezpieczeń, w szczególności na poniesione przez

Administratora Zabezpieczeń: (i) koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe, komornicze i notarialne; (ii) koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń; (iii) wynagrodzenie Administratora określone w Umowie Administratora Zabezpieczeń, oraz (iv) kosztów opłat KDPW i innych opłat związanych z dystrybucją uzyskanych środków na rzecz Obligatariuszy, a następnie na poczet niezaspokojonych wierzytelności wynikających z Obligacji;

(b) Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiekolwiek szkody z wyjątkiem szkód powstałych z winy umyślnej lub w wyniku rażącego niedbalstwa Administratora Zabezpieczeń lub osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie przy wykonywaniu obowiązków wynikających z Umowy Administratora Zabezpieczeń.

Kopia Umowy Administratora Zabezpieczeń stanowi Załącznik 4 do niniejszych Warunków Emisji.

2.4.4 Oryginały dokumentów zabezpieczeń, o których mowa w niniejszym pkt 2.4 będą przechowywane przez notariusza Roberta Sielskiego lub Janusza Rudnickiego (z kancelarii: Janusz Rudnicki, Robert Sielski Notariusze s.c., ul. Marszałkowska 55/73 lok. 33, 00-676 Warszawa) („**Notariusz**”) oraz przez Administratora Zabezpieczeń (który w przypadku dokumentów zabezpieczeń podpisanych w formie aktu notarialnego, przechowuje wypisy takich aktów notarialnych), którzy na pisemne żądanie Obligatariusza wystawią kopię danego dokumentu zabezpieczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez adwokata, radcę prawnego lub notariusza.

Hipoteka (Obligacje)

2.4.5 Forma zabezpieczenia: hipoteka łączna umowna ustanowiona na Nieruchomościach (Emitent) i Nieruchomościach (Ghelamco Towarowa) na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji należnych Obligatariuszom, przy czym Hipoteka (Obligacje) będzie hipoteką o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia;

Hipoteka (Obligacje) powstanie na mocy wpisu do odpowiednich ksiąg wieczystych;

2.4.6 Maksymalna kwota zabezpieczenia (suma hipoteki zgodnie z Ustawą o Księgach Wieczystych i Hipotece): 195.000.000 PLN (sto dziewięćdziesiąt pięć milionów złotych);

2.4.7 Warunki zabezpieczenia:

(a) zaspokojenie z Hipoteki (Obligacje) może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami KPC;

(b) Hipoteka (Obligacje) powstanie na mocy wpisu do odpowiednich ksiąg wieczystych, który nastąpi po Dniu Emisji, nie później jednak niż w dniu 31 stycznia 2026 r. , przy czym umowa ustanowienia Hipoteki (Obligacje) może zostać zawarta również przed Dniem Emisji, ale w każdym przypadku nie później niż w ciągu 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji;

(c) Emitent zlecił sporządzenie Wyceny Nieruchomości. Wycena Nieruchomości, której skrót stanowi Załącznik 2 do niniejszych Warunków Emisji, została przygotowana przez Rzeczoznawcę (Wycena Nieruchomości). Emitent wybrał Rzeczoznawcę (Wycena Nieruchomości) do wykonania Wyceny Nieruchomości, gdyż podmiot ten zachowuje bezstronność i niezależność oraz

posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność Wyceny Nieruchomości, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Według najlepszej wiedzy Emitenta w stosunku do Rzeczoznawcy (Wycena Nieruchomości), członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osób blisko związanych (w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 Rozporządzenia MAR) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 Ustawy o Biegłych Rewidentach;

Zastawy Rejestrowe

2.4.8 Forma zabezpieczenia: odpowiednie Zastawy Rejestrowe na łącznie wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Emitenta oraz w Ghelamco Towarowa ustanowione przez każdego odpowiedniego Udziałowca Emitenta i Ghelamco Towarowa jako zastawcę oraz Administratora Zabezpieczeń jako zastawnika na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu Obligacji oraz Poręczenia 2, o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia;

Zastawy rejestrowe zostaną ustanowione z chwilą ich wpisu do rejestru zastawów;

2.4.9 Maksymalna kwota zabezpieczenia (najwyższa suma zabezpieczenia zgodnie z Ustawą o Zastawie Rejestrowym): 195.000.000 PLN (sto dziewięćdziesiąt pięć milionów złotych);

2.4.10 Warunki zabezpieczenia:

(a) każdy Zastaw Rejestrowy zostanie ustanowiony z dniem wpisu do rejestru zastawów, który nastąpi po Dniu Emisji, nie później jednak niż w dniu 31 grudnia 2025 r., przy czym umowy na podstawie których ustanowione mają być Zastawy Rejestrowe, mogą zostać zawarte również przed Dniem Emisji, ale w każdym przypadku nie później niż w ciągu 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji;

Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało prawo głosu z udziałów w kapitale zakładowym Emitenta oraz Ghelamco Towarowa po doręczeniu zastawcy oświadczenia o przejęciu prawa głosu, co będzie mogło mieć miejsce w sytuacji, w której wierzytelności z Obligacji nie zostały spłacone w terminie, a także w sytuacji, w której zaistniały okoliczności lub zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do żądania wykupu Obligacji;

(b) zaspokojenie z Zastawu Rejestrowego będzie mogło nastąpić poprzez:

(i) wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami KPC;

(ii) przejęcie przez Administratora Zabezpieczeń na własność udziałów, na których ustanowiono dany Zastaw Rejestrowy, zgodnie z art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym i na warunkach określonych w umowie zastawu rejestrowego, na podstawie której ustanowiono dany Zastaw Rejestrowy;

(iii) sprzedaż przez Administratora Zabezpieczeń udziałów, na których ustanowiono dany Zastaw Rejestrowy, w drodze przetargu publicznego zgodnie z art. 24 Ustawy o Zastawie Rejestrowym i na

warunkach określonych w umowie zastawu rejestrowego, na podstawie której ustanowiono dany Zastaw Rejestrowy;

(c) Emitent wspólnie z Gwarantem 2 zlecił sporządzenie Wyceny Udziałów. Wycena Udziałów, stanowiąca Załącznik 3 do niniejszych Warunków Emisji, została przygotowana przez Rzeczoznawcę (Wycena Udziałów). Emitent wybrał Rzeczoznawcę (Wycena Udziałów) do wykonania Wyceny Udziałów, gdyż podmiot ten zachowuje bezstronność i niezależność oraz posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność Wyceny Udziałów, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Według najlepszej wiedzy Emitenta w stosunku do Rzeczoznawcy (Wycena Udziałów), członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osób blisko związanych (w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 Rozporządzenia MAR) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 Ustawy o Biegłych Rewidentach;

Podporządkowanie Praw

2.4.11 Forma zabezpieczenia: podporządkowanie spłaty Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom z tytułu Obligacji oraz Wierzytelnościom Ghelamco Invest.

2.4.12 Warunki zabezpieczenia:

(a) Podporządkowanie Praw zostanie dokonane na podstawie umowy, która zostanie zawarta po Dniu Emisji, nie później jednak niż w dniu 31 października 2025 r.;

(b) na podstawie Podporządkowania Praw, należne Obligatariuszom zadłużenie wynikające z tytułu Obligacji będzie w każdym wypadku zaspokajane przed Wierzytelnościami Podporządkowanymi, a wierzyciele Emitenta lub Ghelamco Towarowa, będący stroną Umowy Podporządkowania będą zobowiązani powstrzymać się od dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych przed spłatą w całości wierzytelności z tytułu Obligacji, a po spłacie wierzytelności z Obligacji Wierzyciele Podporządkowani (inni niż Ghelamco Invest) będą zobowiązani powstrzymać się od dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Podporządkowanych przed spłatą w całości Wierzytelności Ghelamco Invest wobec Emitenta i Ghelamco Towarowa;

(c) w związku z Podporządkowaniem Praw, Wierzytelności Podporządkowane zostaną przelane na rzecz Administratora Zabezpieczeń, przy czym Administrator będzie zobowiązany do zwrotnego przelewu Wierzytelności Podporządkowanych w terminie 14 dni od dnia zaspokojenia w całości wierzytelności z tytułu Obligacji oraz Wierzytelności Ghelamco Invest wobec Emitenta i Ghelamco Towarowa, w związku z czym po spłacie wierzytelności z tytułu Obligacji Administrator Zabezpieczeń będzie cesjonariuszem w odniesieniu Wierzytelności Podporządkowanych działającym na rzecz Ghelamco Invest – do czasu podpisania przez Emitenta i Ghelamco Towarowa oraz Ghelamco Invest Umowy Podporządkowania Ghelamco Invest;

Przelewy Praw

2.4.13 Forma zabezpieczenia: Przelewy Praw i Wierzytelności dokonane na podstawie umów przelewu praw na zabezpieczenie, które zostaną zawarte odpowiednio przez Emitenta i Ghelamco Towarowa jako cedentów oraz Administratora Zabezpieczeń jako cesjonariusza, w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji;

2.4.14 Warunki zabezpieczenia:

(a) każdy Przelew Praw i Wierzytelności zostanie dokonany na podstawie umowy, która zostanie zawarta po Dniu Emisji, nie później jednak niż w dniu 31 października 2025 r.;

(b) na dzień zawarcia odpowiedniej umowy przelewu praw na zabezpieczenie, prawa i wierzytelności z tytułu Pożyczek Emitenta nie będą przedmiotem jakiegokolwiek obciążenia, a Emitent nie dokona jakichkolwiek czynności skutkujących powstaniem takiego obciążenia w przyszłości;

(c) zaspokojenie z Przelewów Praw i Wierzytelności może nastąpić poprzez realizację przez Administratora Zabezpieczeń praw i wierzytelności przelanych w ramach Przelewów Praw i Wierzytelności po spełnieniu warunków przewidzianych w umowach, na podstawie których dokonane zostaną Przelewy Praw i Wierzytelności;

(d) Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zwrotnego przelewu praw i wierzytelności z tytułu Pożyczek Emitenta w terminie 14 dni od dnia wykupu wszystkich Obligacji

Poręczenie

2.4.15 Dodatkowo, Obligacje będą zabezpieczone Poręczeniem, przy czym roszczeń z tytułu Poręczenia będzie można dochodzić wyłącznie w zakresie, w jakim prowadzona uprzednio egzekucja (zarówno w formie egzekucji sądowej, jak i w formie tzw. pozaegzekucyjnych sposobów zaspokojenia się – o ile są możliwe na podstawie przepisów prawa w odniesieniu do danego zabezpieczenia, w każdym rodzaju postępowania, w tym w postępowaniu upadłościowym lub jakimkolwiek postępowaniu restrukturyzacyjnym) wymagalnych wierzytelności z tytułu Kwot do Zapłaty w ramach Hipoteki (Obligacje), Zastawów Rejestrowych, Podporządkowania Praw oraz Przelewów Praw, nie doprowadziła do zaspokojenia, w całości lub w części, wierzytelności z tytułu Kwot do Zapłaty, chyba że:

(a) Poręczyciel narusza zobowiązania wynikające w pkt 6.1 umowy dotyczącej Poręczenia;

(b) wystąpił którykolwiek z Przypadków Naruszenia dotyczących Emitenta i Ghelamco Towarowa opisany w punktach 10.10, 10.11, 10.13, 10.14;

(c) wystąpił którykolwiek z Przypadków Naruszenia dotyczących Dłużników Ghelamco Invest oraz Ghelamco Invest, o których mowa w punktach 10.23, 10.26-10.34, 10.37;

(d) wystąpił którykolwiek z Przypadków Naruszenia dotyczących Podmiotów z Grupy GPH Ghelamco, o których mowa w punktach 10.38-10.45;

(e) wystąpił którykolwiek z Przypadków Naruszenia dotyczących Podmiotów z Grupy Granbero, o których mowa w punktach: 10.46.4 - 10.46.9, 10.47.3, 10.47.8,

a dane naruszenie zobowiązań z umowy dotyczącej Poręczenia, o których mowa powyżej lub dany Przypadek Naruszenia nie został naprawiony lub Obligatariusze w trybie określonym w Warunkach Emisji nie zrzekli się wykonywania praw z tytuły wystąpienia takiego naruszenia lub Przypadku Naruszenia.

2.4.16 Umowa, na podstawie której zostanie udzielone Poręczenie przewidywać będzie zobowiązania Gwaranta w zakresie wsparcia realizacji odzwierciedlonych w niniejszych Warunkach Emisji założeń dotyczących Grupy Granbero, Ghelamco Invest oraz Wierzytelności Ghelamco Invest.

2.4.17 W ramach Poręczenia, przy zachowaniu ograniczenia, o którym mowa w pkt 2.4.15 Gwarant nieodwołalnie poręczy wierzytelności przysługujące każdorazowym posiadaczom Obligacji z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 195.000.000 PLN (sto dziewięćdziesiąt pięć milionów złotych)), obejmujących Należność Główną oraz Kwotę Odsetek, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot do Zapłaty oraz uzyskanych wskutek dochodzenia zabezpieczeń Obligacji innych niż Poręczenie.

2.4.18 Dodatkowo Gwarant zobowiąże się, w ramach Poręczenia, przy zachowaniu ograniczenia, o którym mowa w pkt 2.4.15, do zapłaty na rzecz Obligatariuszy (Administratora Zabezpieczeń działającego na rzecz Obligatariuszy) wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych Obligatariuszy (Administratora Zabezpieczeń działającego na rzecz Obligatariuszy) w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji lub z zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z zabezpieczeń, do łącznej maksymalnej kwoty wynoszącej 5% łącznej wartości nominalnej Obligacji, w odniesieniu do których dochodzone są przez Administratora Zabezpieczeń roszczenia.

2.4.19 Świadczenia pieniężne z tytułu Poręczenia będą dokonywane przez Gwaranta na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń, w terminie 5 Dni Roboczych od daty doręczenia wezwania. Wezwanie do zapłaty podpisane przez Administratora Zabezpieczeń lub osoby uprawnione do reprezentacji Administratora Zabezpieczeń należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres Gwaranta (lub inny adres Gwaranta, o którym Emitent poinformował stosownie do pkt 16.1). Alternatywnie, wezwanie do zapłaty opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi Administratora Zabezpieczeń lub osób uprawnionych do reprezentacji Administratora Zabezpieczeń może być przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Gwaranta: legal@granbero.com.cy. W takim przypadku, wezwanie uważa się za doręczone z chwilą wysłania wiadomości. Gwarant zobowiąże się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie, zgodnie z polskim prawem, od kwot należnych Obligatariuszowi za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających z Poręczenia.

2.4.20 W przypadku przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, nowy Gwarant w dniu takiego przeniesienia udzieli Poręczenia, które stosownie do decyzji Emitenta: (i) zastąpi Poręczenie ustanowione przez Granbero Holdings Limited, lub (ii) stanowić będzie dodatkowe (w stosunku do Poręczenia ustanowionego przez Granbero Holdings Limited) zabezpieczenie wierzytelności przysługujących każdorazowym posiadaczom Obligacji („**Zmiana Gwaranta**").

Nowy Gwarant zobowiąże się, w ramach Poręczenia, do zapłaty na rzecz posiadaczy Obligacji (Administratora Zabezpieczeń działającego na rzecz Obligatariuszy) wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych obligatariuszy (Administratora Zabezpieczeń działającego na rzecz Obligatariuszy) w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich Obligacji lub z zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z obligacji lub z zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji, do łącznej maksymalnej kwoty wskazanej w pkt 2.4.18 powyżej.

Emitent opublikuje raport przedstawiający planowane zmiany w strukturze Grupy Ghelamco nie później niż na 45 dni przed planowaną Zmianą Gwaranta.

W przypadku braku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu uzyskania zgody na Zmianę Gwaranta, albo w przypadku gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zwołane w celu uzyskania zgody na Zmianę Gwaranta takiej zgody nie udzieli zaś Emitent nie poinformuje o rezygnacji ze Zmiany Gwaranta, raport o planowanej Zmianie Gwaranta uprawniać będzie każdego posiadacza Obligacji do doręczenia Emitentowi najpóźniej w dniu publikacji przez Emitenta raportu o dokonaniu Zmiany Gwaranta pisemnego żądania (z kopią dla podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek oraz dla Administratora Zabezpieczeń) wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. W przypadku, gdy zwołane zostało Zgromadzenie Obligatariuszy w celu uzyskania zgody na Zmianę Gwaranta, publikacja przez Emitenta raportu o dokonaniu Zmiany Gwaranta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie 7 Dni Roboczych od daty podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały w przedmiocie Zmiany Gwaranta.

Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) załączyć do żądania świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu. Doręczenie takiego żądania oraz dokonanie Zmiany Gwaranta powoduje, że Należność Główna Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza powiększona o Kwoty Odsetek od takich Obligacji narosłe do dnia dokonania płatności winna być zapłacona w najbliższym Dniu Płatności Odsetek bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami, za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego podmiotu prowadzącego Rachunek.

Podjęcie decyzji o rezygnacji ze Zmiany Gwaranta lub niemożliwość dokonania Zmiany Gwaranta przed najbliższym Dniem Płatności Odsetek przypadającym po złożeniu przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu powoduje, iż Emitent zobowiązany jest do niezwłocznego opublikowania raportu (nie później niż na 7 Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek) o rezygnacji ze Zmiany Gwaranta, albo raportu o planowanym nowym terminie Zmiany Gwaranta, oraz do niezwłocznego zwrotu otrzymanych świadectw depozytowych, zaś złożone żądania wcześniejszego wykupu wygasają.

Ogłoszenie nowego planowanego terminu Zmiany Gwaranta przeprowadzonej bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy upoważnia każdego Obligatariusza do doręczenia Emitentowi w terminie najbliższych 3 miesięcy pisemnego żądania (z kopią dla podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek oraz dla Administratora Zabezpieczeń) wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego

Obligatariusza. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu; oraz (ii) załączyć do żądania świadectwo depozytowe dotyczące posiadanych Obligacji wystawione w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu. Doręczenie takiego żądania powoduje, że Należność Główna Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza powiększona o Kwoty Odsetek od takich Obligacji narosłe do dnia dokonania płatności winna być niezwłocznie zapłacona (nie później niż w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia doręczenia pisemnego żądania opisanego powyżej) bez dodatkowych formalności lub działań ze strony Obligatariusza. Wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami, za pośrednictwem KDPW i odpowiedniego podmiotu prowadzącego Rachunek.

Dokonanie Zmiany Gwaranta pomimo braku uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie stanowi naruszenia Warunków Emisji, jeżeli Obligacje posiadane przez Obligatariuszy żądających wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z planowaną zmianą Gwaranta wykupione zostaną najpóźniej w terminach wskazanych w niniejszym punkcie.

2.4.21 Dla uniknięcia wątpliwości, Zmianę Gwaranta, o której mowa w pkt 2.4.20 powyżej stanowić będzie także transgraniczne połączenie się Gwaranta (Granbero Holdings Limited) z Podmiotem Zależnym Gwaranta z siedzibą w państwie, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, w sytuacji jeśli podmiot ten będzie podmiotem przejmującym, zaś Gwarant będzie podmiotem przejmowanym, albo gdy połączenie skutkować będzie zawiązaniem nowej spółki.

2.4.22 Zmiany Gwaranta w rozumieniu pkt 2.4.20 powyżej nie stanowi w szczególności:

(a) transgraniczne przeniesienie siedziby Gwaranta (Granbero Holdings Limited) do innego państwa, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty, lub

(b) transgraniczne połączenie się Gwaranta (Granbero Holdings Limited) z Podmiotem Zależnym Gwaranta z siedzibą w państwie, w którym uznawany i wykonywany jest Europejski Nakaz Zapłaty (w sytuacji jeśli Gwarant będzie podmiotem przejmującym).

Poręczenie 2

2.4.23 Dodatkowo, Obligacje będą zabezpieczone Poręczeniem 2.

2.4.24 Umowa, na podstawie której zostanie udzielone Poręczenie 2 przewidywać będzie zobowiązania Gwaranta 2 w zakresie wsparcia realizacji odzwierciedlonych w niniejszych Warunkach Emisji założeń dotyczących Grupy GPH, Ghelamco Invest oraz Wierzytelności Ghelamco Invest.

2.4.25 W ramach Poręczenia 2, Gwarant 2 nieodwołalnie poręczy wierzytelności przysługujące każdorazowym posiadaczom Obligacji z tytułu zapłaty wszelkich Kwot do Zapłaty wynikających z posiadanych przez nich obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 195.000.000 PLN (sto dziewięćdziesiąt pięć milionów złotych), obejmujących Należność Główną oraz Kwotę Odsetek, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez takiego Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot do Zapłaty oraz uzyskanych wskutek dochodzenia zabezpieczeń Obligacji innych niż Poręczenie 2.

2.4.26 Dodatkowo Gwarant 2 zobowiąże się, w ramach Poręczenia 2, do zapłaty na rzecz posiadaczy Administratora Zabezpieczeń działającego na rzecz Obligatariuszy wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez tych Obligatariuszy (Administratora Zabezpieczeń działającego na rzecz Obligatariuszy), w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu posiadanych przez nich Obligacji lub z zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji lub z zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie Obligacji, do łącznej maksymalnej kwoty wynoszącej 5% łącznej wartości nominalnej Obligacji, w odniesieniu do których dochodzone są przez Administratora Zabezpieczeń roszczenia.

2.4.27 Świadczenia pieniężne z tytułu Poręczenia 2 będą dokonywane przez Gwaranta 2, na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń, w terminie 5 Dni Roboczych od daty doręczenia wezwania. Wezwanie do zapłaty podpisane przez Administratora Zabezpieczeń lub osoby uprawnione do reprezentacji Administratora Zabezpieczeń należy dostarczyć osobiście, przez kuriera lub pocztą na adres Gwaranta 2 (lub inny adres Gwaranta 2, o którym Emitent poinformował stosownie do pkt 16.1). Alternatywnie, wezwanie do zapłaty opatrzone kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi Administratora Zabezpieczeń lub osób uprawnionych do reprezentacji Administratora Zabezpieczeń może być przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Gwaranta 2: emisjaobligacji@ghelamco.com (lub na inny adres e-mail, o którym Gwarant 2 poinformuje Agenta Zabezpieczeń). W takim przypadku, wezwanie uważa się za doręczone z chwilą wysłania wiadomości. Gwarant zobowiąże się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie, zgodnie z polskim prawem, od kwot należnych Obligatariuszowi (Administratorowi Zabezpieczeń działającemu na rzecz Obligatariuszy) za każdy dzień opóźnienia w spełnieniu zobowiązań wynikających z Poręczenia 2.

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji

2.4.28 Oprócz zabezpieczeń, o których mowa powyżej, zostaną złożone następujące Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji:

(a) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 KPC, złożone przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do znoszenia egzekucji z Nieruchomości (Emitent) jako przedmiotu Hipoteki (Obligacje), w celu zaspokojenia zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu Kwoty Głównej, Odsetek oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta;

(b) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 6 KPC, złożone przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do znoszenia egzekucji z Nieruchomości (Emitent) jako przedmiotu Hipoteki (Obligacje), w celu zaspokojenia zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu Kwoty Głównej, Odsetek oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta;

(c) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 6 KPC, złożone przez Ghelamco Towarowa na rzecz Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do znoszenia egzekucji z Nieruchomości (Ghelamco Towarowa) jako przedmiotu Hipoteki (Obligacje), w celu zaspokojenia zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu Kwoty Głównej, Odsetek oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta;

(d) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 6 KPC, złożone przez GPH na rzecz Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do znoszenia egzekucji z udziałów w kapitale zakładowym Emitenta jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego (Emitent), w celu zaspokojenia zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu Kwoty Głównej, Odsetek oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta;

(e) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 6 KPC, złożone przez GPH na rzecz Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do znoszenia egzekucji z udziałów w kapitale zakładowym Ghelamco Towarowa jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego (Ghelamco Towarowa), w celu zaspokojenia zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu Kwoty Głównej, Odsetek oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta;

(f) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 6 KPC, złożone przez DEUS na rzecz Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do znoszenia egzekucji z udziałów w kapitale zakładowym Ghelamco Towarowa jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego (Ghelamco Towarowa), w celu zaspokojenia zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu Kwoty Głównej, Odsetek oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta;

(g) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 6 KPC, złożone przez GP1 na rzecz Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do znoszenia egzekucji z udziałów w kapitale zakładowym Ghelamco Towarowa jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego (Ghelamco Towarowa), w celu zaspokojenia zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności należności z tytułu Kwoty Głównej, Odsetek oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta;

(h) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 KPC, złożone przez każdego z dłużników z tytułu pożyczek udzielonych przez Emitenta, w tym w szczególności Ghelamco Towarowa, jako dłużnika z tytułu Pożyczki (Ghelamco Towarowa) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, co do obowiązku zaspokojenia zobowiązań pieniężnych, które będą wynikać z Pożyczek Emitenta, w zakresie i w czasie, w którym wierzytelności z tych pożyczek pozostają przelane na Administratora Zabezpieczeń, w szczególności należności z tytułu kwoty głównej pożyczki, odsetek oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu Pożyczek Emitenta, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Pożyczek Emitenta;

(i) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 KPC, złożone przez Gwaranta, jako poręczyciela z tytułu Poręczenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń, co do obowiązku zaspokojenia zobowiązań pieniężnych Gwaranta z tytułu Poręczenia, w tym obowiązku zapłaty wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu Poręczenia, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Gwaranta;

(j) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 KPC, złożone przez Gwaranta 2, jako poręczyciela z tytułu Poręczenia 2 na rzecz Administratora Zabezpieczeń, co do obowiązku zaspokojenia zobowiązań pieniężnych Gwaranta 2, które będą wynikać z Poręczenia 2, w tym obowiązku zapłaty wszelkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania zobowiązań pieniężnych z tytułu Poręczenia 2, łącznie z odsetkami za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z tytułu Poręczenia 2 Obligacji przez Gwaranta 2;

2.4.29 Forma i warunki zabezpieczenia:

(a) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji zostaną złożone po Dniu Emisji, przy czym najpóźniej do dnia 31 października 2025 r., z wyłączeniem Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji z tytułu Hipoteki (Obligacje), które zostaną złożone przed Dniem Emisji;

(b) każde z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone do sumy najwyższej 195.000.000 PLN (sto dziewięćdziesiąt pięć milionów złotych);

(c) Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności każdemu z Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji wielokrotnie, przy czym najpóźniej do dnia przypadającego 24 miesiące po Dniu Wykupu.

2.5 **Hipoteka (Pożyczka)**

Po dokonaniu przez Emitenta Przelewu Praw i Wierzytelności w odniesieniu do wierzytelności Emitenta z Pożyczki (Ghelamco Towarowa), Emitent spowoduje, że w terminie 5 Dni Roboczych po Dniu Emisji, zostanie ustanowiona Hipoteka (Pożyczka). Do Hipoteki (Pożyczka) będą miały zastosowanie następujące postanowienia:

2.5.1 Hipoteka (Pożyczka) będzie hipoteką łączną umowną (w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece) i będzie ustanowiona na Nieruchomościach (Ghelamco Towarowa);

2.5.2 Hipoteka (Pożyczka) zostanie ustanowiona przez Ghelamco Towarowa na rzecz Administratora Zabezpieczenia, jako cesjonariusza w odniesieniu do wierzytelności Emitenta z Pożyczki (Ghelamco Towarowa);

2.5.3 Hipoteka (Pożyczka) będzie zabezpieczać wierzytelności Administratora Zabezpieczenia, jako cesjonariusza w odniesieniu do wierzytelności Emitenta z Pożyczki (Ghelamco Towarowa), do Ghelamco Towarowa jako pożyczkobiorcy z tytułu Pożyczki (Ghelamco Towarowa), natomiast nie będzie zabezpieczać wierzytelności z tytułu Obligacji;

2.5.4 Hipoteka (Pożyczka) będzie hipoteką z drugim pierwszeństwem zaspokojenia, ustępującą pierwszeństwa jedynie Hipotece (Obligacje);

2.5.5 W odniesieniu do Hipoteki (Pożyczka) maksymalna kwota zabezpieczenia (suma hipoteki zgodnie z Ustawą o Księgach Wieczystych i Hipotece) będzie wynosić 150% kwoty głównej Pożyczki (Ghelamco Towarowa);

2.5.6 Hipoteka (Pożyczka) powstanie na mocy wpisu do odpowiednich ksiąg wieczystych, który nastąpi nie później jednak niż w dniu 31 stycznia 2026 r.;

2.5.7 zaspokojenie z Hipoteki (Pożyczka) może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami KPC;

2.5.8 Nieruchomości (Ghelamco Towarowa) są objęte Wyceną Nieruchomości;

2.5.9 w razie rejestracji Połączenia i związanego z tym wygaśnięcia wierzytelności Emitenta wobec Ghelamco Towarowa z tytułu Pożyczki (Ghelamco Towarowa), wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej Hipoteką (Pożyczka) skutkować będzie wygaśnięciem Hipoteki (Pożyczka).

3. OPROCENTOWANIE

3.1 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane według zmiennej Stopy Procentowej. Obligacje są oprocentowane od wskazanego w pkt 3.3 poniżej pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (zdefiniowanego poniżej), a w odniesieniu do Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi - do dnia przypadającego w Dniu Wcześniejszego Wykupu lub dniu wcześniejszej wymagalności na skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia, w którym Emitent dokona wykupu całej Należności Głównej z tytułu każdej Obligacji (bez tego dnia). W każdym Dniu Płatności Odsetek wskazanym w pkt 3.3 („**Dzień Płatności Odsetek**") Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Uprawnionych, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z niniejszym pkt 3. Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, jeżeli Dzień Płatności Odsetek przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, zapłata Kwoty Odsetek nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Odsetek, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Płatność Kwoty Odsetek nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

3.2 Okresy Odsetkowe

Okres odsetkowy oznacza okres od wskazanego w pkt 3.3 poniżej pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 29 marca 2026 r. (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) („**Okres Odsetkowy**").

3.3 **Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek**

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
I	Dzień Emisji	25 marca 2026 r.	29 marca 2026 r.
II	29 marca 2026 r.	24 września 2026 r.	29 września 2026 r.
III	29 września 2026 r.	24 marca 2027 r.	29 marca 2027 r.
IV	29 marca 2027 r.	24 września 2027 r.	29 września 2027 r.
V	29 września 2027 r.	24 marca 2028 r.	29 marca 2028 r.
VI	29 marca 2028 r.	26 września 2028 r.	29 września 2028 r.
VII	29 września 2028 r.	26 marca 2029 r.	29 marca 2029 r.
VIII	29 marca 2029 r.	26 września 2029 r.	29 września 2029 r.
IX	29 września 2029 r.	26 marca 2030 r.	29 marca 2030 r.
X	29 marca 2030 r.	25 września 2030 r.	29 września 2030 r.
XI	29 września 2030 r.	26 marca 2031 r.	29 marca 2031 r.
XII	29 marca 2031 r.	24 września 2031 r.	29 września 2031 r.

3.4 **Naliczanie odsetek**

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Po Dniu Wykupu, a w odniesieniu do Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi – po Dniu Wcześniejszego Wykupu lub po dniu wcześniejszej wymagalności na skutek wystąpienia Przypadku Naruszenia, Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym przypadku Obligacje te będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych za opóźnienie.

3.5 **Oprocentowanie za niepełne okresy**

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

3.6 **Obliczanie Kwoty Odsetek**

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

$$\mathrm{KO} = \mathrm{SP\%} \times \mathrm{NG} \times \frac{\mathrm{LD}}{365}$$

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy

SP oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z pkt 3.7

NG oznacza Należność Główną

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym

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

3.7 **Ustalenie Stopy Procentowej**

3.7.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona:

(a) w okresie od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, w którym Emitent opublikuje raport bieżący o ustanowieniu Hipoteki (Obligacje) i Hipoteki (Pożyczka) – o marżę wynoszącą 4,75% p.a.; a

(b) z zastrzeżeniem pkt (c) poniżej, w okresie od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego następującego po Okresie Odsetkowym, w którym Emitent opublikuje raport bieżący o ustanowieniu Hipotek (Obligacje) o Hipoteki (Pożyczka) – o marżę wynoszącą 3,5% p.a.;

(c) jeżeli publikacja raportu bieżącego w sprawie ustanowienia Hipoteki (Obligacje) i Hipoteki (Pożyczka) będzie miała miejsce w dniu przypadającym po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego, w danym Okresie Odsetkowym obowiązywać będzie marża wskazana w pkt (a) powyżej.

3.7.2 W każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny ustali wysokość Stopy Bazowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR dla depozytów 6-miesięcznych publikowanej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.

3.7.3 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości wskaźnika WIBOR dla depozytów 6-miesięcznych, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR, lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR.

3.7.4 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego w oparciu o Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

3.7.5 Wskaźnik Alternatywny zostanie ustalony przez Agenta Kalkulacyjnego zgodnie z jedną z następujących metod w kolejności od 3.7.5(a) do 3.7.5(d):

(a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który został wskazany do stosowania zamiast danego wskaźnika w ustawie lub rozporządzeniu do ustawy;

(b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała (w najnowszej wydanej rekomendacji) do stosowania zamiast danego wskaźnika ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla

danego wskaźnika na podstawie przepisów prawa lub w inny sposób przez organ państwowy lub inny organ władzy publicznej;

(c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;

(d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna wyznaczana przez Narodowy Bank Polski.

3.7.6 Jeśli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę, dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.

3.7.7 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(a) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;

(b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 3.7.5(a) - 3.7.5(c) powyżej:

(i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

(ii) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 3.7.5(b) - 3.7.5(c) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 3.7.5(d) powyżej:

(i) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy wskaźnikiem zastępowanym oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

(ii) mediana różnic jest ustalana:

A. za okres 60 miesięcy przed: dniem, w którym wskaźnik zastępowany przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy wskaźnik zastępowany nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR;

B. biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno wskaźnik zastępowany jak i Wskaźnik Alternatywny.

3.7.8 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) do obliczania Odsetek także dla kolejnych Okresów Odsetkowych.

3.7.9 Jeśli w treści odpowiedniej ustawy, rozporządzenia lub rekomendacji, o której mowa w pkt 3.7.5(a), 3.7.5(b) lub 3.7.5(c) nie zostaną wprost określone zasady obliczenia Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny, Agent Kalkulacyjny, uwzględniając metodologię ustalania danego Wskaźnika Alternatywnego, wskaże przyjęte zasady obliczenia i wyznaczania Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny w komunikacie, o którym mowa w pkt 3.7.12 poniżej.

3.7.10 Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

3.7.11 W przypadku, gdy zgodnie z pkt 3.7.6 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do zastąpienia WIBOR przez Wskaźnik Alternatywny stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego i wyznaczenia następców takiego Wskaźnika Alternatywnego, z uwzględnieniem Korekty, jeśli ma zastosowanie.

3.7.12 Emitent opublikuje na Stronie Internetowej wybrany Wskaźnik Alternatywny (w tym zasady obliczenia i wyznaczania Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny, o których mowa w pkt 3.7.9 powyżej) oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.

3.7.13 Jeżeli Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

3.7.14 Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiejkolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Procentowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

3.7.15 Użyte w niniejszym pkt 3.7 Warunków Emisji:

„**Brak Zezwolenia**” oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika, wskutek czego jego stosowanie jest niemożliwe;

„**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 3.7.7; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia

	opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR.
„**Ogłoszenie Końca Publikacji**”	oznacza wydanie przez administratora danego wskaźnika lub podmiot go nadzorujący oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik;
„**Podmiot Wyznaczający**”	oznacza: (i) organ państwowy lub inny organ władzy publicznej, który w ustawie lub rozporządzeniu do ustawy wskazał wskaźnik do stosowania zamiast wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, (ii) ciało, grupę lub organizację powołaną, na podstawie przepisów prawa lub w inny sposób przez organ państwowy lub inny organ władzy publicznej, w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;
„**Rozporządzenie BMR**”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
„**WIBOR**”	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR wyznaczany przez GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, dla depozytów 6-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażony w punktach procentowych w skali roku;
„**Wskaźnik Alternatywny**”	oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z pkt 3.7.5 – 3.7.13, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji oraz zgodnie z Rozporządzeniem BMR (w zakresie, w jakim ma to zastosowanie).

4. WYKUP OBLIGACJI

4.1 Emitent zapłaci w dniu 29 września 2031 r. („**Dzień Wykupu**”) za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej. Płatności z tytułu wykupu Obligacji będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

4.2 Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień nie będący Dniem Roboczym, powyższa zapłata nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu. W sytuacji, w której wykup dokonywany jest w Dniu Roboczym następującym po Dniu Wykupu, w związku z takim odroczeniem terminu wykupu Obligacji nie będą naliczane odsetki za opóźnienie lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności. Wykupione Obligacje zostaną umorzone. Umorzenie następuje za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego Rachunek zgodnie

z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami.

4.3 Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tych Obligacji nie mogą być przenoszone. Możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

4.4 Należność Główna z tytułu Obligacji, których Dzień Wykupu przypada w dniu emisji innych obligacji emitowanych przez Emitenta („**Nowe Obligacje**"), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje („**Obligatariusz Rolujący**") może zostać zapłacona w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, przy czym potrącane kwoty będą kwotami netto („**Rolowanie Obligacji**").

4.5 W przypadku Rolowania Obligacji przez wszystkich Obligatariuszy, treść propozycji nabycia Nowych Obligacji skierowanej do Obligatariusza Rolującego może zostać ograniczona do tych informacji, które nie powtarzają się w stosunku do propozycji nabycia Obligacji.

4.6 Wcześniejszy wykup

4.6.1 Emitent będzie miał w każdym czasie prawo wcześniejszego wykupu Obligacji na własne żądanie. Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji może zostać wykonane zarówno w odniesieniu do części, jak i wszystkich Obligacji. W przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje posiadane przez każdego Obligatariusza będą podlegać wykupowi proporcjonalnie do łącznej liczby posiadanych przez niego Obligacji.

4.6.2 Decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji podejmie Zarząd Emitenta według własnego uznania. W przypadku skorzystania z przysługującego mu prawa Emitent Uchwałą Zarządu określi Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

4.6.3 W celu dokonywania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadomi Obligatariuszy o Wcześniejszym Wykupie, określając liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi („**Obligacje Wykupywane Wcześniej**") oraz Dzień Wcześniejszego Wykupu. Emitent powinien dokonać zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie **nie później niż na 1 (jeden) Dzień Roboczy przed dniem, w którym ma nastąpić taki Wcześniejszy Wykup**. Przy czym Emitent uprawniony jest, w każdym czasie, do odwołania powyższego zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie oraz wycofania zdarzenia Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z Regulacjami KDPW.

4.6.4 Jeżeli wcześniejszemu wykupowi nie podlegają wszystkie Obligacje, liczba posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji Wykupywanych Wcześniej będzie ustalona zgodnie z poniższym wzorem:

$$\mathrm{LO} = \mathrm{WO} \times \frac{\mathrm{LOPW}}{\mathrm{WWO}}$$

gdzie:

LO oznacza liczbę Obligacji Wykupywanych Wcześniej posiadanych przez danego Obligatariusza (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).

WO oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.

LOPW oznacza łączną liczbę Obligacji Wykupywanych Wcześniej określoną w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej.

WWO oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

4.6.5 Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że suma Obligacji Wykupywanych Wcześniej będzie mniejsza niż liczba Obligacji Wykupywanych Wcześniej określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, liczba Obligacji Wykupywanych Wcześniej posiadanych przez danego Obligatariusza obliczona zgodnie z powyższym wzorem będzie podlegać zwiększeniu o jeden, począwszy od Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była największa liczba Obligacji do Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna suma Obligacji Wykupywanych Wcześniej będzie równa liczbie Obligacji Wykupywanych Wcześniej określonej w zawiadomieniu. Jeżeli co najmniej dwóch Obligatariuszy będzie posiadało taką samą liczbę Obligacji, Obligatariusz, którego liczba Obligacji Wykupywanych Wcześniej zostanie zwiększona zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, zostanie wytypowany w sposób losowy.

4.6.6 Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej sumę Należności Głównej, Kwoty Odsetek – premii w wysokości określonej w poniższej tabeli:

Okresy odsetkowe, w których przypada Dzień Wcześniejszego Wykupu	**Kwota premii** *(% wartości nominalnej każdej Obligacji podlegającej wcześniejszemu wykupowi)*
I-II	1,25%
III-IV	1,00%
V-VI	0,75%
VII-VIII	0,00%
IX-X	0,00%
XI-XII	0,00%

5. EWIDENCJA I DEPOZYT

5.1 Obligacje są zapisane w Ewidencji osób uprawnionych prowadzonej przez Agenta Emisji, a od chwili rejestracji Obligacji w KDPW są zapisane na Rachunkach i przysługują Obligatariuszom.

5.2 Z chwilą zarejestrowania Obligacji w KDPW Obligacje są zdematerializowane zgodnie z Ustawą o Obrocie.

5.3 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o Obrocie, a od chwili rejestracji Obligacji w KDPW przenoszenie praw z Obligacji następuje także z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

6. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

6.1 Z zastrzeżeniem pkt 8 i pkt 11 wymagalna Kwota do Zapłaty z tytułu Obligacji jest płatna bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariusza.

6.2 Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy, którym przysługują Obligacje w Dniu Ustalenia Uprawnionych, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki, a w przypadku uprawnionych do świadczeń z danych Obligacji zapisanych w Dniu Emisji i przechowywanych na koncie podmiotowym Agenta Emisji, płatności

będą przekazywane Agentowi Emisji. O ile będzie to miało zastosowanie, dokonywanie płatności z tytułu Obligacji zapisanych w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji będzie dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa. Płatności z takich Obligacji będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zapisane w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji w Dniu Ustalenia Uprawnionych.

6.3 Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie miejsce siedziby podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie lub, o ile będzie to miało zastosowanie, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego będzie siedziba Agenta Emisji.

6.4 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość odsetek płatnych z tytułu Obligacji może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

7. OPODATKOWANIE

7.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania wymagane jest przepisami prawa mającymi zastosowanie do Emitenta. Emitent nie będzie zwiększał Kwot do Zapłaty lub dokonywał na rzecz Obligatariuszy innych płatności w celu wyrównania potrąceń lub pobrań z tytułu podatków.

7.2 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

7.3 Najpóźniej w Dniu Ustalenia Uprawnionych, a w przypadku zawiadomienia, o którym mowa w pkt 8 lub pkt 11 w dniu, w którym takie zawiadomienie jest dokonywane, każdy Obligatariusz, który ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczpospolitej Polskiej, jest zobowiązany do przesłania do podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek aktualnego na Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty Certyfikatu Rezydencji; w przeciwnym razie obliczenie i pobranie podatku z tytułu płatności dokonywanych z Obligacji zostaną dokonane zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa polskiego, bez względu na umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania.

7.4 Obligatariusz zobowiązany jest dostarczyć Emitentowi (bezpośrednio, lub za pośrednictwem podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek) wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego oraz obowiązkami informacyjnymi Emitenta wobec urzędów skarbowych lub innych organów.

7.5 Postanowienia zawarte w niniejszym pkt 7 będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

8. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA ORAZ GWARANTÓW

8.1 [Przeznaczenie środków uzyskanych z emisji]. Emitent będzie mógł przeznaczyć wpływy z emisji Obligacji na:

(a) spłatę całości obecnego Zadłużenia Finansowego Emitenta wobec Ghelamco Invest;

(b) udzielenie pożyczki Ghelamco Towarowa w celu spłaty lub refinansowania części obecnego Zadłużenia Finansowego Ghelamco Towarowa wobec Ghelamco Invest.

8.2 [Notowanie Obligacji] Emitent zapewni, że do wykupu wszystkich Obligacji, Obligacje będą notowane na rynku ASO GPW lub na innym rynku, na który wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze Większościowi. Rozpoczęcie notowań nastąpi nie później niż w dniu 10 kwietnia 2026 r.

8.3 [Zobowiązania ogólne Emitenta] Emitent wykonywać będzie zobowiązania wynikające z niniejszych Warunków Emisji oraz wynikające z umów, w oparciu o które ustanowione zostały Zabezpieczenia Obligacji oraz podejmie działania wymagane Warunkami Emisji w celu uniknięcia zaistnienia zdarzeń lub okoliczności stanowiących Przypadki Naruszenia, a także zaniecha działań, których podjęcie skutkowałoby zaistnieniem Przypadku Naruszenia.

8.4 [Obowiązki informacyjne] Emitent będzie wykonywał obowiązki wskazane w pkt 19.

9. UPRAWNIENIA USTAWOWE

9.1 Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w opisanych poniżej sytuacjach, o których mowa w Ustawie o Obligacjach.

9.1.1 [Zwłoka Emitenta] Jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może zażądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia dłuższego niż trzy dni.

9.1.2 [Likwidacja Emitenta] W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne.

9.1.3 [Niedozwolona reorganizacja Emitenta] 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, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

9.1.4 [Nieustanowienie Zabezpieczeń Obligacji] Jeżeli nie ustanowiono zabezpieczeń Obligacji w terminach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy wyrazi zgodę na przedłużenie tych terminów.

10. PRZYPADKI NARUSZENIA

10.1 Z zastrzeżeniem pkt 11 każdy Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń lub okoliczności określonych w niniejszym pkt 10 („**Przypadki Naruszenia**"), z zastrzeżeniem, że:

(a) w przypadku, o którym mowa w pkt 10.9 poniżej żądanie takie mogą zgłosić wyłącznie Obligatariusz lub Obligatariusze, którzy wnioskowali o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy,

(b) opisane poniżej w pkt 10.23-10.37 zdarzenia lub okoliczności dotyczące Dłużników Ghelamco Invest stanowić będą Przypadek Naruszenie, jeżeli będą miały miejsce w odniesieniu do danego Dłużnika Ghelamco Invest przed pełną spłatą obciążających tego Dłużnika Ghelamco Invest Wierzytelności Ghelamco Invest,

(c) jeżeli niniejsze Warunki Emisji wyraźnie nie stanowią inaczej, Przypadki Naruszenia dotyczące podmiotów z Grupy Granbero dotyczyć będą także Podmiotów z Grupy GPH

(w tym także Dłużników Ghelamco Invest), a Przypadki Naruszenia dotyczące Podmiotów z Grupy GPH dotyczyć będą także Dłużników Ghelamco Invest, z kolei:

(i) Przypadki Naruszenia dotyczące Emitenta i Ghelamco Towarowa opisane w punktach 10.2-10.22 nie dotyczą innych Dłużników Ghelamco Invest, innych podmiotów z grupy GPH i innych podmiotów z Grupy Granbero,

(ii) Przypadki Naruszenia dotyczące Dłużników Ghelamco Invest opisane w puntach 10.23-10.37 nie dotyczą innych podmiotów z Grupy GPH i innych podmiotów z Grupy Granbero, zaś

(iii) Przypadki Naruszenia dotyczące podmiotów z Grupy GPH opisane w puntach 10.38-10.45 nie dotyczą innych podmiotów z Grupy Granbero,

Przypadki Naruszenia dotyczące Emitenta i Ghelamco Towarowa

10.2 [Niewypłacalność Emitenta lub Ghelamco Towarowa] Emitent lub Ghelamco Towarowa:

(i) przyzna, że jest niezdolny do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności, lub

(ii) z powodu utraty zdolności do wykonania swoich zobowiązań finansowych na warunkach ustalonych z wierzycielami lub ich grupami rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią (grupą) swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia;

(iii) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu lub

(iv) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

10.3 [Brak zdolności do wykonania zobowiązań pieniężnych] Emitent lub Ghelamco Towarowa zostanie w rozumieniu właściwych przepisów dotyczących postępowań restrukturyzacyjnych oraz postępowań upadłościowych uznany za niezdolnego do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności, za niewypłacalnego lub za zagrożonego niewypłacalnością;

10.4 [Czynności Egzekucyjne wobec Emitenta lub Ghelamco Towarowa] ma miejsce jakakolwiek Czynność Egzekucyjna dotycząca jednej lub większej liczby wierzytelności o wartości przekraczającej łącznie 100 tysięcy złotych, jeżeli wierzyciel nie zaprzestał podejmowania takich Czynności Egzekucyjnych wobec Emitenta lub Ghelamco Towarowa w ciągu 45 dni od podjęcia pierwszej Czynności Egzekucyjnej;

10.5 [Niewykonanie orzeczeń przez Emitenta lub Ghelamco Towarowa] Emitent lub Ghelamco Towarowa nie wykonał jakiejkolwiek istotnej ostatecznej decyzji administracyjnej lub istotnego prawomocnego wyroku sądu, nakazujących zapłatę kwoty pieniężnej przekraczającej 100 tysięcy złotych;

10.6 [Nieprawdziwe oświadczenia] jakiekolwiek oświadczenie Emitenta złożone w związku z oferowaniem i emisją Obligacji okazało się być nieprawdziwe w istotnym zakresie na moment, w którym zostało złożone i okoliczność stanowiąca przyczynę nieprawdziwości, jeżeli może zostać naprawiona, nie została naprawiona w terminie 15 Dni Roboczych od daty kiedy takie oświadczenie zostało złożone lub uznaje się je za złożone;

10.7 [Naruszenie zobowiązań z umów ustanawiających Zabezpieczenia Obligacji] Emitent lub którykolwiek z podmiotów udzielających Zabezpieczeń Obligacji nie wykona jakichkolwiek zobowiązań wynikających z umów dotyczących Zabezpieczeń Obligacji i naruszenie to nie

zostanie naprawione w terminie 15 Dni Roboczych od wcześniejszej z następujących dat: (i) daty złożenia przez Administratora Zabezpieczeń zawiadomienia do Emitenta o wystąpieniu naruszenia lub (ii) daty powzięcia przez Emitenta lub którykolwiek z podmiotów udzielających Zabezpieczeń Obligacji wiadomości o takim naruszeniu, z zastrzeżeniem, że nie będzie stanowić naruszenia tego postanowienia, ani Umów Podporządkowania (Kemberton / Towarowa) wykorzystanie środków z Pożyczki (Ghelamco Wronia) w sposób opisany w definicji Pożyczki (Ghelamco Wronia).

10.8 [Brak płatności wymagalnej Kwoty do Zapłaty] Emitent nie dokonał jakiejkolwiek płatności Kwoty do Zapłaty z tytułu Obligacji w terminie określonym w Warunkach Emisji, chyba że niezawinione przez Emitenta opóźnienie nie przekracza okresu wskazanego w art. 74 Ustawy o Obligacjach (tj. 3 dni od terminu określonego w Warunkach Emisji),

10.9 [Naruszenia dotyczące Zgromadzenia Obligatariuszy] Emitent uniemożliwi odbycie lub w terminie 14 dni od przedstawienia Emitentowi żądania nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu art. 50 ust 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach) w związku z udokumentowanym wystąpieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, chyba że wniosek taki zostanie cofnięty przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli, lub w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;

10.10 [Dystrybucje] Emitent lub Ghelamco Towarowa dokona Dystrybucji, innej, aniżeli: (i) Dystrybucja polegająca na spłacie przez Emitenta lub Ghelamco Towarowa pożyczek z wykorzystaniem środków otrzymanych od Ghelamco Invest pochodzących z Pożyczki (Ghelamco Wronia), dokonanym na zasadach opisanych w Warunkach Emisji, lub (ii) czynności, o których mowa a punktach (vii)-(viii) definicji Dozwolonej Reorganizacji (tzn. Połączenie i konwersja długu wobec wspólnika na kapitał zakładowy);

10.11 [Zobowiązania] Emitent lub Ghelamco Towarowa posiadać będą zobowiązania nie stanowiące Dozwolonego Zadłużenia (Emitent, Ghelamco Towarowa) i naruszenie to nie zostanie naprawione w terminie 15 Dni Roboczych od zaistnienia zdarzeń lub okoliczności stanowiących niniejszy Przypadek Naruszenia;

10.12 [Obciążenia] W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku lub udziałów Emitenta lub Ghelamco Towarowa istnieć będzie lub ustanowione zostanie Obciążenie, inne aniżeli: (i) Dozwolone Zabezpieczenie (Emitent i Ghelamco Towarowa), (ii) służebności (np. służebności przesyłu, drogi koniecznej i inne) ustanawiane w zwykłym toku działalności, lub (iii) roszczenia dotyczące opłaty przekształceniowej ujawnione w odpowiednich księgach wieczystych;

10.13 [Zabezpieczenia] W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku lub udziałów Emitenta lub Ghelamco Towarowa istnieć będzie lub ustanowione zostanie Zabezpieczenie, inne, aniżeli Dozwolone Zabezpieczenie (Emitent i Ghelamco Towarowa);

10.14 [Obciążenie lub inne rozporządzenie dotyczące Nieruchomości] Emitent lub Ghelamco Towarowa dokona jakiegokolwiek rozporządzenia dotyczącego Nieruchomości lub udziału w Nieruchomości lub też praw do projektu zabudowy czy też innych praw do danego Projektu Inwestycyjnego realizowanego na Nieruchomości, innego aniżeli ustanowienie służebności (np. służebności przesyłu, drogi koniecznej i innych) ustanawianych w zwykłym trybie działalności;

10.15 [Wykluczenie Obligacji z obrotu w ASO] jakiekolwiek Obligacje zostaną wykluczone z obrotu w ASO GPW;

10.16 [Przeniesienie siedziby Emitenta za granicę] Zgromadzenie Wspólników Emitenta lub Ghelamco Towarowa podejmie uchwałę o przeniesieniu siedziby Emitenta za granicę;

10.17 [Obniżenie kapitału zakładowego oraz nabycie udziałów własnych] Zgromadzenie Wspólników Emitenta lub Ghelamco Towarowa podejmie uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Emitenta lub Ghelamco Towarowa;

10.18 [Niedozwolona reorganizacja] nastąpi podpisanie planu połączenia, planu podziału lub planu przekształcenia lub zostanie podjęta jakakolwiek uchwała jakiegokolwiek organu Emitenta lub Ghelamco Towarowa wyrażająca zgodę na jego udział w połączeniu, podziale lub przekształceniu, lub zostanie podpisana jakakolwiek umowa, której przedmiotem jest przygotowanie lub realizacja połączenia, podziału lub przekształcenia z udziałem Emitenta lub Ghelamco Towarowa, przy czym nie będą stanowić Przypadku Naruszenia zdarzenia lub czynności dotyczące Połączenia;

10.19 [Połączenie] Połączenie nie zostanie wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 6 miesięcy od Dnia Emisji;

10.20 [Bezskuteczność Zabezpieczeń] nastąpi którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:

(i) którykolwiek z Zastawów Rejestrowych nie zostanie wpisany do rejestru zastawów do dnia 31 grudnia 2025 roku,

(ii) którakolwiek z Hipotek nie zostanie wpisana do ksiąg wieczystych do dnia 31 stycznia 2026 roku,

(iii) którekolwiek Poręczenie okaże się nieważne lub bezskuteczne i nie zostanie w ciągu 60 dni od dnia doręczenia żądania przez Administratora Zabezpieczeń zastąpione ważnym i skutecznym Poręczeniem,

(iv) Zastaw Rejestrowy okaże się nieważny lub bezskuteczny i nie zostanie w ciągu 60 dni od dnia doręczenia żądania przez Administratora Zastawu zastąpiony ważnym i skutecznym Zastawem Rejestrowym,

(v) którakolwiek Hipoteka okaże się nieważna lub bezskuteczna i nie zostanie w ciągu 60 dni od dnia doręczenia żądania przez Administratora Zastawu zastąpiona ważną i skuteczną Hipoteką, przy czym nie dotyczy to wygaśnięcia Hipoteki (Pożyczka) w związku z wygaśnięciem zabezpieczonej nią wierzytelności wskutek rejestracji Połączenia;

(vi) którekolwiek Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji okaże się nieważne lub bezskuteczne i nie zostanie w ciągu 30 dni od dnia doręczenia żądania przez Administratora Zabezpieczeń zastąpione ważnym i skutecznym Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji;

(vii) Emitent lub podmiot ustanawiający Zabezpieczenie zakwestionuje ważność lub skuteczność swoich zobowiązań lub istnienie Obligacji lub też Zabezpieczeń;

10.21 [Przeniesienie głównego ośrodka podstawowej działalności za granicę] główny ośrodek podstawowej działalności Emitenta lub Ghelamco Towarowa, w rozumieniu Rozporządzenia Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (wersja przekształcona), znajdzie się poza terytorium Polski; lub

10.22 [Kontrola nad Emitentem i Ghelamco Towarowa] wystąpi którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności: wystąpi którekolwiek z następujących zdarzeń lub okoliczności:

(a) jakikolwiek podmiot, inny aniżeli (i) Ghelamco Poland Holding, (ii) obecni wspólnicy Ghelamco Towarowa, tj. DEUS i GP1 (w wyniku Połączenia), lub (iii) GPH 2, nabędzie lub posiadać będzie jakikolwiek udział w kapitale zakładowym Emitenta lub Ghelamco Towarowa,

(b) udział GPH lub GPH 2 w kapitale zakładowym Emitenta lub Ghelamco Towarowa, lub też liczba głosów, które podmioty te posiadać będą na Zgromadzeniu Wspólników odpowiednio Emitenta lub Ghelamco Towarowa spadnie poniżej 65%, lub

(c) jakakolwiek osoba posiadać będzie lub uzyska przewidziane umową spółki uprawnienie osobiste do powoływania lub odwoływania jakichkolwiek członków organów Emitenta lub Ghelamco Towarowa lub inne przewidziane umową spółki uprawnienie osobiste w odniesieniu do Emitenta lub Ghelamco Towarowa;

Przypadki Naruszenia dotyczące Dłużników Ghelamco Invest oraz Ghelamco Invest

10.23 [Pożyczki i inne finansowanie] W okresie po Dniu Emisji Obligacji środki pieniężne Ghelamco Invest, w tym środki pozyskane ze spłat pożyczek udzielonych Dłużnikom Ghelamco Invest, zostaną przez Ghelamco Invest pożyczone lub na innej podstawie udostępnione, w tym także w wyniku nabycia wierzytelności lub papierów wartościowych emitowanych przez inne podmioty, podmiotowi nie będącemu Spółką Projektową należącą do Grupy GPH;

10.24 [Horyzont lokat przed Dokapitalizowaniem] W okresie od Dnia Emisji do dnia Dokapitalizowania, Ghelamco Invest: (A) nabędzie papiery wartościowe nie będące papierami dłużnymi lub (B) pożyczy lub w oparciu o inną podstawę (w tym w wyniku objęcia lub nabycia dłużnych papierów wartościowych lub wierzytelności) udostępni środki pieniężne Spółkom Projektowym z Grupy GPH na finansowanie Projektów Inwestycyjnych, w oparciu o umowy, na które nie wyraziło zgody Zgromadzenia Obligatariuszy lub Obligatariusze Większościowi, przy czym:

(a) dla uniknięcia wątpliwości ograniczenie powyższe nie dotyczy środków pożyczonych przez Ghelamco Invest i wypłaconych przed Dniem Emisji,

(b) ograniczenie powyższe nie dotyczy środków pozyskanych przez Ghelamco Invest w związku z Pożyczką (Ghelamco Wronia), w kwocie nie przekraczającej łącznie 50.000.000 PLN (lub jej równowartości w innej walucie), które zostaną pożyczone przez Ghelamco Invest w sposób opisany w definicji Pożyczki (Ghelamco Wronia);

(c) ograniczenie powyższe nie dotyczy pożyczek udzielanych przez Ghelamco Invest, na które wyrazi zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze Większościowi;

10.25 [Spłata Wierzytelności Ghelamco Invest] Wierzytelności Ghelamco Invest nie będą spłacone bezzwłocznie po tym, jak Dłużnicy Ghelamco Invest posiadać będą środki na taką spłatę (z uwzględnieniem: (i) ewentualnej wcześniejszej spłaty wierzytelności podmiotów nie będących Podmiotami Powiązanymi, wobec których Wierzytelności Ghelamco Invest posiadają niższe pierwszeństwo zaspokojenia oraz (ii) niedopuszczalności spłaty wierzytelności przysługujących Podmiotom Powiązanym przed całkowitą spłatą Wierzytelności Ghelamco Invest w wyniku ich podporządkowania Wierzytelnościom Ghelamco Invest) w związku z:

(a) zbyciem przez Dłużnika Ghelamco Invest finansowanej nieruchomości i spłatą finansowania zaciągniętego na jej nabycie i na realizację danego Projektu Inwestycyjnego, a

(b) w odniesieniu do Projektów Inwestycyjnych będących projektami mieszkaniowymi, bezzwłocznie po uzyskaniu środków na taką spłatę w związku z realizacją i komercjalizacją danego projektu mieszkaniowego;

10.26 [Nabywanie majątku finansowego] Którykolwiek z Dłużników Ghelamco Invest lub Ghelamco Invest nabędzie akcje, udziały lub inne składniki majątku stanowiące aktywa finansowe, o łącznej wartości (dla wszystkich Dłużników Ghelamco Invest przekraczającej 1.000.000 PLN, przy czym nie dotyczy to transakcji stanowiących Dozwoloną Reorganizację polegającą na połączeniu Dłużników Ghelamco Invest;

10.27 [Kontraktowanie usług] Którykolwiek z Dłużników Ghelamco Invest zakontraktuje usługi nie objęte budżetem realizowanego przezeń Projektu Inwestycyjnego, zaś łączna kwota takiego przekroczenia przekracza 10% danego budżetu i naruszenie to nie zostanie naprawione w terminie 15 Dni Roboczych od dnia powyższego przekroczenia;

10.28 [Umowy Akwizycji] W okresie po Dniu Emisji Obligacji Ghelamco Invest nabędzie jakikolwiek podmiot lub przedsiębiorstwo lub zawrze umowę spółki, umowę joint venture lub inną umowę o analogicznym skutku (Umowy Akwizycji);

10.29 [Udzielanie pożyczek i innego finansowanie] Którykolwiek z Dłużników Ghelamco Invest udzieli pożyczki lub innego finansowania innej osobie, z wyjątkiem (i) pożyczek udzielanych Ghelamco Invest w celu spłaty (refinansowania) Obligacji Ghelamco Invest (ii) pożyczek udzielanych innym Dłużnikom Ghelamco Invest w celu spłaty (refinansowania) Wierzytelności Ghelamco Invest;

10.30 [Zadłużenie Finansowe] Którykolwiek z Dłużników Ghelamco Invest po Dniu Emisji zaciągnie Zadłużenie Finansowe niestanowiące Dozwolonego Zadłużenia (Dłużnicy Ghelamco Invest);

10.31 [Obciążenia i Zabezpieczenia] Którykolwiek z Dłużników Ghelamco Invest ustanowi na majątku Obciążenie lub Zabezpieczenie, inne niż Dozwolone Zabezpieczenia (Dłużnicy Ghelamco Invest) lub służebności (np. służebności przesyłu, drogi koniecznej i inne) ustanawiane w zwykłym toku działalności;

10.32 [Dystrybucje] Ghelamco Invest lub którykolwiek Dłużników Ghelamco Invest dokona Dystrybucji innej, aniżeli: (i) udzielenie pożyczek, o których mowa w punkcie 10.29 lub (ii) czynności, o których mowa w punkcie (viii) definicji Dozwolonej Reorganizacji (tzn. konwersja długu wobec wspólnika na kapitał zakładowy);

10.33 [Podporządkowanie zobowiązań wobec Podmiotów Powiązanych] Wierzytelności Podmiotów Powiązanych (inne niż wierzytelności z tytułu usług projektowych oraz budowlanych świadczonych przez Ghelamco Poland w ramach kosztów mieszczących się w budżecie Projektu Inwestycyjnego) wobec Dłużników Ghelamco Invest nie zostaną w terminie 90 dni od Dnia Emisji podporządkowane w oparciu o Umowy Podporządkowania (Ghelamco Invest) wierzytelnościom z pożyczek lub innego finansowania udzielonego przez Ghelamco Invest Dłużnikom Ghelamco Invest;

10.34 [Spłata zobowiązań wobec Podmiotów Powiązanych] Którykolwiek z Dłużników Ghelamco Invest dokona spłaty wierzytelności wobec Podmiotów Powiązanych, które są lub powinny być przedmiotem Umowy Podporządkowania (Ghelamco Invest) przed całkowitą spłatą Wierzytelności Ghelamco Invest, przy czym nie stanowi naruszenia (i) spłata, umorzenie lub zmniejszenie wierzytelności objętej podporzadkowaniem wskutek potrącenia z wierzytelnością z tytułu Zadłużenia Finansowego ciążącą na danym Dłużniku Ghelamco Invest w Dniu Emisji, oraz (ii) spłata przez Dłużnika Ghelamco Invest zadłużenia wobec GPH i Ghelamco Poland ze środków pozyskanych z tytułu Pożyczki (Ghelamco Wronia);

10.35 [Naruszenie Obowiązków w zakresie Raportów Dotyczących Wierzytelności Ghelamco Invest] Ghelamco Poland Holding naruszy wynikające z Poręczenia 2 obowiązki informacyjne dotyczące kwartalnego raportowania statusu Projektów Inwestycyjnych finansowanych przez Ghelamco Invest i zadłużenia Dłużników Ghelamco Invest w formie Raportów Dotyczących Wierzytelności Ghelamco Invest i naruszenie to nie zostanie naprawione w terminie 15 Dni

Roboczych od wcześniejszej z następujących dat: (i) daty złożenia przez Administratora Zabezpieczeń zawiadomienia do Emitenta o wystąpieniu naruszenia lub (ii) daty powzięcia przez Emitenta lub GPH wiadomości o takim naruszeniu;

10.36 [Brak zdolności do wykonania zobowiązań pieniężnych, niewykonanie zobowiązań pieniężnych z Obligacji Ghelamco Invest] Dłużnik Ghelamco Invest, inny niż Estima sp. z o.o. (KRS:0000662536), Groen Konstancin I sp. z o.o. (KRS:0000945018) oraz Eurema, zostanie w rozumieniu właściwych przepisów dotyczących postępowań restrukturyzacyjnych oraz postępowań upadłościowych uznany za niezdolnego do spłaty swoich zobowiązań pieniężnych w terminie ich wymagalności, za niewypłacalnego lub za zagrożonego niewypłacalnością lub też Ghelamco Invest nie wykona w terminie zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji Ghelamco Invest i naruszenie to nie zostanie usunięte w terminie 15 Dni Roboczych;

10.37 [Reorganizacje] Ghelamco Invest uczestniczyć będzie w połączeniu, podziale, przekształceniu lub innej podobnej reorganizacji, lub też organ Ghelamco Invest podejmie decyzję o udziale Ghelamco Invest w którejkolwiek z powyższych form takiej reorganizacji;

Przypadki Naruszenia dotyczące Podmiotów z Grupy GPH

10.38 [Zadłużenie Finansowe] Którykolwiek podmiotów z Grupy GPH po Dniu Emisji zaciągnie Zadłużenie Finansowe niestanowiące Dozwolonego Zadłużenia (Grupa GPH);

10.39 [Zabezpieczenia] Którykolwiek z podmiotów z Grupy GPH ustanowi Zabezpieczenie niestanowiące Dozwolonego Zabezpieczenia (Grupa GPH);

10.40 [Nierynkowe transakcje z Podmiotami Powiązanymi] Którykolwiek z podmiotów z Grupy GPH zawrze umowę, zaciągnie zobowiązania lub dokona rozporządzenia o oparciu o czynność prawną, której drugą stroną jest Podmiot Powiązany nie należący do Grupy GPH na warunkach nie będących warunkami rynkowymi i w konsekwencji niekorzystną dla takiego podmiotu z Grupy GPH, jeżeli łączna wartość transakcji, o których mowa powyżej przekroczy 1.000.000 PLN i naruszenie to nie zostanie naprawione w terminie 15 Dni Roboczych od wcześniejszej z następujących dat: (i) daty złożenia przez Administratora Zabezpieczeń zawiadomienia do Emitenta o wystąpieniu naruszenia lub (ii) daty powzięcia przez GPH lub Emitenta wiadomości o takim naruszeniu;

10.41 [Pożyczki lub inne finansowania podmiotów spoza Grupy GPH] Którykolwiek z podmiotów z Grupy GPH udzieli pożyczki lub innego finansowania podmiotowi nie należącemu do Grupy GPH;

10.42 [Dystrybucje] Którykolwiek z podmiotów z Grupy GPH dokona Dystrybucji na rzecz podmiotu nie należącego do Grupy GPH, przy czym nie dotyczy to Dystrybucji dokonanych (i) po Dokapitalizowaniu, które mają miejsce w sytuacji, w której nie ma miejsca Luka w Źródłach Spłaty Ghelamco Invest oraz nie ma miejsca Przypadek Naruszenia lub (ii) w ramach Dozwolonej Reorganizacji;

10.43 [Inwestycje i nabywanie aktywów finansowych]. Którykolwiek z podmiotów z Grupy GPH nabędzie akcje, udziały lub inne aktywa finansowe od Podmiotów Powiązanych nie należących do Grupy GPH lub dokona inwestycji, której przedmiotem jest udział w Projekcie Inwestycyjnym realizowanym poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej lub przez Podmiot Powiązany nie należący do Grupy GPH, przy czym nie będą stanowić Przypadku Naruszenia czynności faktyczne lub prawne podejmowane w ramach Dozwolonej Reorganizacji;

10.44 [Świadczenia na rzecz Podmiotów Powiązanych spoza Grupy GPH] roczna wartość świadczeń podmiotów z Grupy GPH z tytułu usług świadczonych na ich rzecz przez Podmioty Powiązane spoza Grupy GPH przekroczy kwotę 1.000.000 PLN, przy czym nie będą stanowić Przypadku Naruszenia, ani też nie będą wliczone do limitu wskazanego powyżej, świadczenia na rzecz

Ghelamco Poland i innych Podmiotów Powiązanych dokonywane w związku ze świadczeniem przez te podmioty usług na rzecz spółek z Grupy GPH niezbędnych dla realizacji Projektów Inwestycyjnych w oparciu o umowy zawarte na warunkach rynkowych oraz zgodnie z dotychczasową praktyką;

10.45 [Spłata Zadłużenia Finansowego na rzecz Podmiotów Powiązanych spoza Grupy GPH] Którykolwiek z podmiotów z Grupy GPH:

(a) dokona spłaty Zadłużenia Finansowego wobec nie należących do Grupy GPH podmiotów z Grupy Granbero inaczej, aniżeli w ramach Dozwolonej Restrukturyzacji lub

(b) dokona spłaty Zadłużenia Finansowego wobec Podmiotów Powiązanych nie należących do Grupy Granbero, inaczej aniżeli w ramach punktu (x) definicji Dozwolonej Restrukturyzacji, oraz za wyjątkiem spłaty wierzytelności Ghelamco Poland wobec GPH z tytułu pożyczki;

Przypadki Naruszenia dotyczące Podmiotów z Grupy Granbero

10.46 Przypadek Naruszenia stanowić będzie wystąpienie w odniesieniu do Grupy Granbero lub któregokolwiek z podmiotów z Grupy Granbero zdarzeń lub okoliczności stanowiących naruszenie ograniczeń, zakazów i postanowień opisanych w punktach poniżej, przy czym związany z tym Przypadek Naruszenia będzie miał miejsce gdy wystąpią takie zdarzenia lub okoliczności, niezależnie od tego, czy Emitent miał jakikolwiek wpływ na ich zaistnienie.

10.46.1 [Zakaz ustanawiania zabezpieczeń] Gwarant oraz Gwarant 2 nie będą ustanawiać lub znosić utrzymywania jakiejkolwiek gwarancji, poręczenia, hipoteki, zastawu lub jakiejkolwiek innej formy Zabezpieczenia o jakimkolwiek charakterze, w tym na całości lub jakiejkolwiek części swojego obecnego lub przyszłego majątku, z wyjątkiem Dozwolonego Zabezpieczenia (Gwaranci i Grupa Granbero). Zaistnienie powyższego zdarzenia nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania usunięcia takiego zdarzenia. W celu uniknięcia wątpliwości, zakaz ustanawiania Zabezpieczeń na podstawie niniejszego pkt 10.46.1 nie dotyczy Podmiotów Zależnych Gwaranta innych niż Gwarant 2.

10.46.2 [Zakaz Rozporządzenia] Gwarant i Spółki Projektowe nie będą dokonywać Rozporządzenia, z wyjątkiem (i) Dozwolonego Rozporządzenia, lub (ii) jeżeli łączna wartość Rozporządzeń dokonanych w ciągu roku nie przekroczy 1% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, lub (iii) przypadków określonych w pkt 10.46.6, 10.46.7 i 10.46.8. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania usunięcia takiego zdarzenia. W celu uniknięcia wątpliwości, niniejszy zakaz rozporządzenia nie dotyczy: (i) przeniesienia przez Gwaranta (Granbero Holdings Limited) na innego Gwaranta (który najpóźniej w dniu takiego przeniesienia ustanowi Poręczenie stosownie do pkt 2.4.20) aktywów o wartości stanowiącej co najmniej 90% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, będącego Dozwolonym Rozporządzeniem.

10.46.3 [Zachowanie współczynnika finansowego] Gwarant zapewni, że współczynnik Kapitałów Własnych Gwaranta do Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta nie będzie niższy niż 30%. W przypadku istnienia dwóch Gwarantów przy Zmianie Gwaranta, na potrzeby niniejszego punktu, należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów oraz sumę Łącznej Wartości Aktywów Gwarantów.

10.46.4 [Ograniczenia w płatności dywidendy, zmian skutkujących w obniżeniu wysokości kapitałów własnych oraz wypłatach na rzecz Grupy Ghelamco]

(a) Z zastrzeżeniem pkt (d) oraz pkt (e), bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy: (i) Gwarant nie nabędzie udziałów lub akcji własnych oraz (ii) Gwarant nie dokona żadnej wypłaty (w tym wypłaty dywidendy) na rzecz swoich Udziałowców lub ich podmiotów powiązanych innych niż spółki z Grupy Granbero, której skutkiem byłoby obniżenie Kapitału Własnego Gwaranta poniżej 400 mln EUR. Zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy nie będzie wymagana, jeżeli odbędzie się to z jednoczesnym zwiększeniem Kapitału Własnego Gwaranta do kwoty co najmniej 400 mln EUR. W przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów.

(b) Z zastrzeżeniem pkt (d) oraz pkt (e), oraz niezależnie od pkt (a), zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy nie będzie wymagana, jeżeli: (i) suma wypłat, o których mowa w pkt (a) dokonywanych przez Gwaranta w danym roku nie spowoduje, że współczynnik finansowy, o którym mowa w pkt 10.46.3 będzie niższy niż 30% oraz (ii) suma dywidend wypłacanych przez Gwaranta (począwszy od wypłat mających miejsce w 2016 r.) z zatrzymanych zysków (*retained earnings*) lub z zysku za rok obrotowy (*profit for the year*), jakie wskaże Gwarant w decyzji o wypłacie dywidendy, nie przekroczy kwoty: 50% zatrzymanych zysków (*retained earnings*) wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta za rok 2015 (lub, odpowiednio, w kolejnych latach obrotowych), powiększonej o 50% zysków za rok obrotowy (*profit for the year*) wykazanych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Gwaranta za kolejne lata obrotowe.

(c) Z zastrzeżeniem pkt (d) oraz pkt (e), oraz niezależnie od pkt (a) oraz (b) zgoda Zgromadzenia Obligatariuszy nie będzie wymagana, jeżeli: wskutek zmian strukturalnych w Grupie Ghelamco (i) zmniejszenie Kapitału Własnego Gwaranta dokonywane przez Gwaranta nie spowoduje, że współczynnik finansowy, o którym mowa w pkt 10.46.3 będzie niższy niż 30% oraz (ii) zmniejszenie kapitału Gwaranta nie przekroczy kwoty: 50% zatrzymanych zysków (*retained earnings*) wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Gwaranta za rok 2015 (lub, odpowiednio, w kolejnych latach obrotowych), powiększonej o 50% zysków za rok obrotowy (*profit for the year*) wykazanych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych danego Gwaranta za kolejne lata obrotowe.

(d) Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie dojdzie do:

(i) wypłaty przez Gwaranta dywidendy w środkach pieniężnych na rzecz jego Udziałowców lub Podmiotów Powiązanych; lub

(ii) nabycia przez Gwaranta udziałów lub akcji własnych; lub

(iii) udzielenia przez Gwaranta lub spółkę z Grupy Granbero pożyczki podmiotowi nienależącemu do Grupy Granbero; lub

(iv) przekazania przez Gwaranta lub spółkę z Grupy Granbero w jakikolwiek inny sposób o podobnym skutku ekonomicznym środków pieniężnych Udziałowcom Gwaranta, Podmiotom Powiązanym lub innym podmiotom kontrolowanym pośrednio lub bezpośrednio lub

powiązanym z Założycielem (każdorazowo nienależącym do Grupy Granbero),

chyba że:

(1) w ramach Dozwolonej Reorganizacji; lub

(2) w sytuacji, gdy:

a. środki pieniężne przekazywane w sposób określony w pkt (i) – (iv) powyżej („**Dystrybucje Gwaranta i Podmiotów z Grupy Granbero**") pochodzić będą wyłącznie ze sprzedaży po dniu 31 grudnia 2022 r. przez podmiot z Grupy Granbero na rzecz podmiotu nienależącego do Grupy Granbero dowolnej nieruchomości (w tym poprzez zbycie Spółki Projektowej lub Projektu Inwestycyjnego), oraz

b. łączna kwota Dystrybucji Gwaranta i Podmiotów z Grupy Granbero po dniu 31 grudnia 2022 r. nie będzie wyższa niż 33,3% łącznej kwoty nadwyżki, liczonej od wszystkich wyżej opisanych transakcji sprzedaży nieruchomości mających miejsce po dniu 31 grudnia 2022 r., równej otrzymanej cenie netto sprzedaży (bez uwzględnienia podatku VAT), pomniejszonej o: (A) aktualną na dany dzień łączną wartość uiszczonych świadczeń pieniężnych tytułem spłaty kredytu i/lub finansowania udzielonego przez podmioty trzecie Spółce projektowej i przypisanego do danej nieruchomości, (B) koszty transakcyjne związane ze sprzedażą danej nieruchomości (prowizje, usługi doradców i inne podobne koszty) oraz (C) podatek dochodowy do zapłaty z tytułu sprzedaży danej nieruchomości („**Nadwyżka**").

Łączna kwota Dystrybucji Gwaranta i podmiotów z Grupy Granbero może przekroczyć 33,3% Nadwyżki, pod warunkiem że kwota stanowiąca równowartość różnicy pomiędzy łączną kwotą Dystrybucji, a 33,3% Nadwyżki zostanie uprzednio wpłacona na rachunek bankowy Emitenta prowadzony w banku w Polsce, o którego numerze Emitent poinformuje Agenta Emisji i Administratora Zabezpieczeń, a kwota, o której mowa powyżej, wpłacona na ten rachunek, będzie mogła być przeznaczona wyłącznie na spełnienie świadczeń z Obligacji.

Dla uniknięcia wątpliwości, wszelkie płatności dywidend, zaliczek na poczet dywidend oraz innych Dystrybucji Gwaranta i podmiotów z Grupy Granbero dokonywane w ramach (między podmiotami wchodzącymi w skład) Grupy Granbero są dozwolone.

(e) Niezależnie od pkt (d) bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nie dojdzie do jakichkolwiek Dystrybucji Gwaranta i podmiotów z Grupy Granbero, w szczególności:

(i) udzielenia przez Gwaranta, Spółkę Projektową lub inną spółkę z Grupy Granbero jakiegokolwiek finansowania (w tym poprzez pożyczki, nabywanie akcji, udziałów lub innych instrumentów kapitałowych,

nabywanie dłużnych papierów wartościowych, nabywanie usług innych niż usługi budowlane i deweloperskie realizowane na warunkach rynkowych) na rzecz Udziałowców Gwaranta lub podmiotów z nimi powiązanych innych niż spółki z Grupy Granbero; lub

(ii) dokonania przez Gwaranta jakichkolwiek Dystrybucji, w tym w formie dywidendy lub nabycia udziałów lub akcji własnych, na rzecz Udziałowców Gwaranta lub podmiotów z nimi powiązanych innych niż spółki z Grupy Granbero,

jeżeli

(i) zgodnie z ostatnim skonsolidowanym, rocznym sprawozdaniem finansowym Gwaranta wraz z opinią biegłego rewidenta, Grupa Granbero poniosła stratę w poprzednim roku obrotowym, lub

(ii) Wskaźnik LTV jest wyższy niż 50%.

Ograniczenia zawarte w niniejszym pkt 10.46.4 nie dotyczą spłaty pożyczek udzielonych przez Ghelamco Poland.

10.46.5 [Ograniczenia w spłacie pożyczek od Udziałowców] Przed spłatą zobowiązań z tytułu Obligacji Gwarant nie będzie dokonywał spłat pożyczek udzielonych przez Udziałowców Gwaranta, jeżeli (i) wystąpił Przypadek Naruszenia, lub (ii) w wyniku dokonania spłaty pożyczek udzielonych przez Udziałowców może wystąpić Przypadek Naruszenia.

10.46.6 [Sprzedaż Spółek Projektowych lub Projektów Inwestycyjnych] Gwarant, Gwarant 2 oraz inne Podmioty Zależne Gwaranta nie będą sprzedawać lub w inny sposób zbywać udziałów lub akcji w Spółkach Projektowych na rzecz podmiotów innych niż spółki z Grupy GPH, jak również Spółki Projektowe nie będą sprzedawać lub w inny sposób zbywać Projektów Inwestycyjnych, chyba że (i) takie zbycie zostanie dokonane na warunkach rynkowych, oraz (ii) wpływy ze sprzedaży, po spłacie zadłużenia zaciągniętego u osób trzecich, zostaną przeznaczone na spłatę w całości wraz z naliczonymi odsetkami pożyczki lub innego finansowania udzielonego przez Ghelamco Invest bezpośrednio lub pośrednio danej Spółce Projektowej, przed spłatą jakichkolwiek innych wierzytelności, w tym w szczególności przed spłatą pożyczek lub innego finansowania udzielonego przez Gwaranta lub inne podmioty z Grupy Ghelamco. Powyższy zakaz nie dotyczy sprzedaży przez Gwaranta lub Gwaranta 2 lub zbywania przez nich w inny sposób udziałów lub akcji w Spółkach Projektowych na rzecz podmiotu z Grupy Ghelamco nie będącego Podmiotem Zależnym Gwaranta, stanowiących (łącznie z innymi zbywanymi na rzecz tego podmiotu aktywami) co najmniej 50% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, jeżeli taka sprzedaż lub zbycie stanowi Dozwolone Rozporządzenie, oraz jeżeli podmiot nabywający najpóźniej w dniu takiego nabycia ustanowi Poręczenie z uwzględnieniem pkt 2.4.

10.46.7 [Akwizycje] Z zastrzeżeniem możliwości zmiany Gwaranta (zgodnie z definicją Gwaranta oraz z uwzględnieniem pkt 2.4), Gwarant oraz Gwarant 2 nie będą nabywać żadnych podmiotów lub przedsiębiorstw ani zawierać umów spółek, umów joint venture, ani innych umów o analogicznym skutku („**Umowy Akwizycji**"), chyba, że: (i) Umowa Akwizycji dotyczy praw (także nabywanych pośrednio) związanych z nieruchomością przeznaczoną na realizację Projektu Inwestycyjnego; (ii) aktywa są nabywane za cenę rynkową; oraz (iii) dotyczą Umów Akwizycji w sektorze nieruchomości. Dodatkowo, dozwolone jest zawarcie Umów Akwizycji i dokonanie nabycia (a) zgodnie z pkt 10.46.8;

oraz (b) od podmiotu z Grupy Granbero; jak również (c) od DEUS z zastrzeżeniem, że cena za nabywane aktywa nie przekroczy wartości rynkowej.

10.46.8 [Łączenie, podział lub reorganizacja] Gwarant lub Gwarant 2 nie dokonają połączenia z żadnym innym podmiotem, ani nie dokonają podziału lub reorganizacji, z wyjątkiem: (i) reorganizacji Grupy Ghelamco związanej z utworzeniem funduszy inwestycyjnych, w tym funduszy inwestycyjnych zamkniętych, których wszystkie jednostki uczestnictwa lub certyfikaty inwestycyjne będzie posiadał bezpośrednio lub pośrednio Gwarant i które będą (bezpośrednio lub przez inny Podmiot lub Podmioty Zależne Gwaranta) posiadać lub kontrolować Spółki Projektowe, (ii) połączenia Gwaranta lub Gwaranta 2 lub innego Podmiotu Zależnego z jakimkolwiek innym Podmiotem Zależnym Gwaranta pod warunkiem, że Gwarant lub Gwarant 2 będzie podmiotem przejmującym, albo jeśli będzie podmiotem przejmowanym, albo gdy połączenie skutkować będzie zawiązaniem nowej spółki - także pod warunkiem, że podmiot przejmujący albo spółka nowo zawiązana wstąpi z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki lub spółek przejmowanych lub łączących się, w tym z tytułu Poręczenia lub Poręczenia 2), lub (iii) reorganizacji grupy związanej z utworzeniem zależnej od Gwaranta (bezpośrednio lub poprzez Podmiot Zależny Gwaranta lub Podmioty Zależne Gwaranta, w tym przez Gwaranta 2) spółki lub spółek rynku wynajmu nieruchomości (REIT).

10.46.9 [Podporządkowanie] Jakiekolwiek pożyczki lub inne finansowanie udzielone Spółce Projektowej przez Gwaranta, Gwaranta 2 lub jakikolwiek podmiot z Grupy Ghelamco będzie miało niższą kolejność zaspokojenia niż pożyczki udzielone danej Spółce Projektowej przez Emitenta lub Ghelamco Invest. Powyższe postanowienie nie ogranicza możliwości podporządkowania zobowiązań Spółek Projektowych wobec Gwaranta, Gwaranta 2 lub jakiegokolwiek podmiotu z Grupy Ghelamco zobowiązaniom takich Spółek Projektowych wobec osób trzecich w związku z Projektem Inwestycyjnym.

10.47 Niezależnie od pkt 10.46, wystąpienie następujących zdarzeń lub okoliczności dotyczących Grupy Granbero lub podmiotów z Grupy Granbero stanowić będzie Przypadek Naruszenia:

10.47.1 [Niewykonywanie zobowiązań związanych z Obligacjami Ghelamco Invest] Ghelamco Invest lub którykolwiek z podmiotów udzielających zabezpieczeń Obligacji Ghelamco Invest nie wykonają jakichkolwiek zobowiązań wynikających: (i) z Obligacji Ghelamco Invest, lub (iii) z zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji Ghelamco Invest, a takie niewykonanie lub naruszenie trwa ponad 15 (piętnaście) Dni Roboczych od doręczenia Emitentowi pisemnego zawiadomienia o takim niewykonaniu, skierowanego do Emitenta przez jakiegokolwiek Obligatariusza;

10.47.2 Naruszenie warunków innego Zadłużenia Finansowego. (i) jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Ghelamco Invest, lub Gwaranta lub Gwaranta 2 lub Istotnego Podmiotu Zależnego zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego (w dowolny sposób określonych), lub (ii) Ghelamco Invest lub Gwarant lub Gwarant 2 lub jeden lub kilka Istotnych Podmiotów Zależnych nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji (lub w wypadku jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego płatnego na żądanie, w terminie siedmiu dni od daty żądania), lub (iii) zobowiązanie z jakiejkolwiek gwarancji, poręczenia lub zwolnienia z odpowiedzialności (*indemnity*) udzielone przez Ghelamco Invest lub Gwaranta lub Gwaranta 2 lub jednego lub kilku Istotnych Podmiotów Zależnych na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie

zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, i po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym, w odniesieniu do Gwaranta lub Istotnych Podmiotów Zależnych, łączna wartość danego Zadłużenia Finansowego, gwarancji, poręczeń lub zwolnień od odpowiedzialności (*indemnity*), w stosunku do których zaszło zdarzenie wymienione powyżej przekracza 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta, a odpowiedzialność Ghelamco Invest lub Gwaranta lub Gwaranta 2 lub Istotnych Podmiotów Zależnych nie jest kwestionowana w dobrej wierze. W celu uniknięcia wątpliwości, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa;

10.47.3 Obligatoryjne dodatkowe środki na rzecz Grupy GPH. Podmioty spoza Grupy Granbero nie przekażą, bezpośrednio lub za pośrednictwem Gwaranta, środków pieniężnych na rzecz Grupy GPH, poprzez jedno lub kilka z poniższych:

(a) podwyższenie kapitału zakładowego Gwaranta 2 przez istniejących lub nowych Udziałowców lub ich podmioty powiązane;

(b) udzielenie Gwarantowi 2 lub innemu podmiotowi z Grupy GPH pożyczki podporządkowanej przez istniejących lub nowych Udziałowców lub ich podmioty powiązane lub przez inne podmioty nie będące Udziałowcami;

(c) zapłatę należności na rzecz Gwaranta 2 z tytułu zbycia udziałów w Ghelamco Invest NV za cenę ustaloną na warunkach rynkowych; lub

(d) spłatę istniejącego Zadłużenia Finansowego podmiotów spoza Grupy Granbero wobec podmiotów z Grupy GPH,

w następujących wysokościach i do następujących dat:

(i) 15.000.000 EUR (lub równowartości tej kwoty w innej walucie) do dnia 15 grudnia 2025 r.

(ii) 5.000.000 EUR (lub równowartości tej kwoty w innej walucie) do dnia 30 września 2026 r.

(iii) 5.000.000 EUR (lub równowartości tej kwoty w innej walucie) do dnia 31 stycznia 2027 r.

(iv) 5.000.000 EUR (lub równowartości tej kwoty w innej walucie) do dnia 30 września 2027 r.

(v) 4.500.000 EUR (lub równowartości tej kwoty w innej walucie) do dnia 31 stycznia 2028 r.

przy czym nie będzie stanowić Przypadku Naruszenia sytuacja, w której brak płatności spowodowany był błędem administracyjnym lub technicznym lub przypadkiem zakłócenia systemów płatności lub komunikacji, których funkcjonowanie jest wymagane dla celów wykonania płatności, a płatność została dokonana w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po terminie wymagalności.

10.47.4 Egzekucja. W odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Ghelamco Invest, Gwaranta, Gwaranta 2 lub Istotnego Podmiotu Zależnego została wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób (w tym prowadzona w związku z zastawem rejestrowym ustanowionym przez Emitenta lub Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta), która nie została umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 45 dni od dnia jej rozpoczęcia, a egzekwowana wierzytelność przekracza 20% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta.

W celu uniknięcia wątpliwości, w przypadku egzekucji dotyczącej składników majątkowych Emitenta, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa;

10.47.5 Niewypłacalność. (i) W stosunku do Ghelamco Invest, Gwaranta, Gwaranta 2 lub Istotnego Podmiotu Zależnego (należącego do Grupy Granbero, a więc także Istotnego Podmiotu Zależnego należącego do Grupy GPH) zostało wszczęte postępowanie likwidacyjne; lub (ii) Ghelamco Invest, Gwarant, Gwarant 2 lub ww. Istotny Podmiot Zależny trwale zaprzestał regulowania swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności; lub (iii) Ghelamco Invest, Gwarant, Gwarant 2 lub ww. Istotny Podmiot Zależny oświadczył na piśmie, że jest niewypłacalny; lub (iv) w stosunku do Ghelamco Invest, Gwaranta, Gwaranta 2 lub ww. Istotnego Podmiotu Zależnego zostało wszczęte jakiekolwiek postępowanie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe lub ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne (w tym także, postępowanie o zatwierdzenie układu): (A) na podstawie czynności prawnej, w tym w szczególności wniosku o ogłoszenie upadłości lub wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego złożonego przez Ghelamco Invest lub Gwaranta lub Gwaranta 2 lub Podmiot Powiązany lub (B) na podstawie wniosku o ogłoszenie upadłości lub wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego złożonego przez wierzyciela Ghelamco Invest, Gwaranta, Gwaranta 2 nie będącego Podmiotem Powiązanym, chyba że – wyłącznie w przypadku wniosku o ogłoszenie upadłości lub wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego złożonego przez wierzyciela nie będącego Podmiotem Powiązanym uprawdopodobnione zostanie, iż nie istnieją materialnoprawne podstawy do ogłoszenia upadłości lub wszczęcia postępowania sanacyjnego, a postępowanie ws. ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania sanacyjnego wszczęte na podstawie takiego wniosku wierzyciela zostanie zakończone lub umorzone w terminie 60 dni od daty złożenia wniosku;

10.47.6 Orzeczenia sądów. (i) Zostało wydane prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazujące Ghelamco Invest, Gwarantowi, Gwarantowi 2 lub Istotnemu Podmiotowi Zależnemu zapłatę kwoty o łącznej wartości równej lub większej od 5% Łącznej Wartości Aktywów Gwaranta (przy czym w przypadku orzeczenia sądu lub decyzji dotyczącej Emitenta, w sytuacji, gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant, bierze się pod uwagę Łączną Wartość Aktywów Gwaranta tego Gwaranta, którego Łączna Wartość Aktywów jest wyższa), lub (ii) zostało wydane inne orzeczenie sądu lub inna decyzja administracyjna (w tym także takie, które nie nakazują zapłaty żadnych kwot) w stosunku do Ghelamco Invest, Gwaranta, Gwaranta 2 lub Istotnego Podmiotu Zależnego lub dotyczące Ghelamco Invest, Gwaranta, Gwaranta 2 lub Istotnego Podmiotu Zależnego, które spowoduje, lub może spowodować istotną negatywną zmianę w działalności operacyjnej, majątku lub sytuacji finansowej Ghelamco Invest, Gwaranta lub Gwaranta 2, albo które może niekorzystnie wpłynąć na zgodność z prawem lub ważność zobowiązań wynikających Zabezpieczeń Obligacji albo może uniemożliwić ich wykonanie, a Ghelamco Invest lub Gwarant lub Gwarant 2 lub Istotny Podmiot Zależny Gwaranta nie dokonał zapłaty kwot objętych takim orzeczeniem lub decyzją administracyjną w oznaczonym terminie (lecz nie wcześniej niż 7 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia lub dnia, w którym decyzja stała się wykonalna).

10.47.7 Likwidacja. Przed wykonaniem wszystkich zobowiązań z Obligacji zostanie podjęta skuteczna uchwała, lub zostanie wydane skuteczne orzeczenie sądowe, dotyczące likwidacji Gwaranta, Gwaranta 2 lub Istotnego Podmiotu Zależnego.

10.47.8 Struktura Własnościowa. (i) Założyciel straci kontrolę nad Grupą Ghelamco, lub (ii) Ghelamco Invest, Gwarant lub Gwarant 2 przestaną być członkami Grupy Ghelamco, lub (iii) Grupa Ghelamco straci kontrolę nad Ghelamco Invest, lub (iv) Gwarant (lub w sytuacji gdy istnieje więcej niż jeden Gwarant – wszyscy Gwaranci) lub Gwarant 2 przestaną być, bezpośrednio lub pośrednio Udziałowcami, posiadającymi większość udziałów lub akcji w Dłużnikach Ghelamco Invest, z wyłączenie zbywania udziałów lub akcji w Spółkach Projektowych na warunkach przewidzianych w pkt 10.46.6;

10.47.9 Nacjonalizacja. Jakikolwiek organ władzy publicznej przyjmie regulacje lub przeprowadzi postępowanie, którego skutkiem będzie zajęcie, nacjonalizacja, wywłaszczenie lub przymusowe przejęcie istotnej części akcji lub udziałów wydanych przez Ghelamco Invest, Gwaranta, Gwaranta 2 lub Istotny Podmiot Zależny, lub całości albo istotnej części ich przychodów lub aktywów, przy czym za istotne uznaje się odpowiednio akcje, przychody lub aktywa stanowiące nie mniej niż 10% ogólnej liczby akcji, wartości przychodów lub wartości aktywów, chyba że środki uzyskane w następstwie nacjonalizacji zostaną w całości przeznaczone na zabezpieczenie praw Obligatariuszy z tytułu Obligacji, a w przypadku nacjonalizacji dotyczącej Ghelamco Invest – posiadaczy Obligacji Ghelamco Invest, w terminie 14 dni od daty otrzymania odszkodowania z tytułu dokonania zajęcia, nacjonalizacji, wywłaszczenia lub przymusowego przejęcia, z zastrzeżeniem, że w przypadku zajęcia aktywów Spółki Projektowej w pierwszej kolejności zostaną zabezpieczone wierzytelności banków finansujących, jeżeli taki wymóg będzie wynikał z warunków umów kredytów bankowych.

11. NASTĘPSTWA WYSTĄPIENIA PRZYPADKU NARUSZENIA WARUNKÓW EMISJI

11.1 Z zastrzeżeniem pkt 11.2, w przypadku, gdy wystąpi i będzie trwał Przypadek Naruszenia każdy Obligatariusz będzie miał prawo zażądać od Emitenta wcześniejszego wykupu posiadanych Obligacji.

11.2 Uprawnienie Obligatariusza do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z zaistnieniem Przypadku Naruszenia jest w następujących sytuacjach przedmiotem opisanych poniżej ograniczeń:

11.2.1 Z wyjątkiem Przypadków Naruszenia określonych w pkt 10.2, 10.3, 10.8, 10.9, 10.15, 10.16 i 10.17 Warunków Emisji, zgłoszenie żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wymaga:

(A) wcześniejszego podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu lub

(B) doręczenia Emitentowi jednego lub więcej Oświadczeń o Przypadku Naruszenia podpisanych przez Obligatariuszy Większościowych.

11.3 Obligatariusz może doręczyć Emitentowi, w zależności od przypadku żądanie wcześniejszego wykupu lub Oświadczenie o Przypadku Naruszenia osobiście, listem poleconym lub pocztą kurierską. W żądaniu wcześniejszego wykupu lub Oświadczeniu o Przypadku Naruszenia Obligatariusz powinien wskazać Przypadek Naruszenia będący podstawą do doręczenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu lub Oświadczenia o Przypadku Naruszenia oraz załączyć zaświadczenie depozytowe lub inny odpowiedni dokument wystawiony przez Agenta Emisji (w przypadku Obligacji zarejestrowanych w Ewidencji) lub świadectwo depozytowe (w przypadku Obligacji zarejestrowanych w Depozycie) oraz certyfikat rezydencji podatkowej, jeśli płatność na rzecz Obligatariusza podlega podatkowi u źródła a Obligatariusz chce skorzystać z obniżonej lub zerowej stawki tego podatku. Doręczenie żądania wcześniejszego wykupu, z zachowaniem warunków niniejszych Warunków Emisji, powoduje, że Obligacje posiadane

przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w terminie pięciu Dni Roboczych od dnia doręczenia Emitentowi takiego żądania (**Dzień Wcześniejszego Wykupu**).

11.4 W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji Emitent zobowiązany jest zapłacić Obligatariuszowi w Dniu Wcześniejszego Wykupu kwotę równą sumie: (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (bez tego dnia).

11.5 Przed dokonaniem lub zaniechaniem czynności lub wystąpieniem okoliczności, które stanowiłyby Przypadek Naruszenia określony w pkt 10 Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie lub zaniechanie czynności lub wystąpienie okoliczności lub zwrócić się do Obligatariuszy o wydanie oświadczenia Obligatariuszy Większościowych wyrażającego zgodę na dokonanie lub zaniechanie czynności lub wystąpienie okoliczności. Podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie lub zaniechanie czynności lub wystąpienie okoliczności lub wydanie oświadczenia Obligatariuszy Większościowych wyrażającego zgodę na dokonanie lub zaniechanie czynności lub wystąpienie okoliczności powodować będzie, iż zdarzenia powyższe nie będą skutkować wystąpieniem Przypadku Naruszenia. Podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie konieczne w celu uniknięcia Przypadku Naruszenia, w sytuacji, w której stosowną zgodę na zaistnienie powyższych zdarzeń wyrażą Obligatariusze Większościowi.

11.6 Doręczane Emitentowi żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno być doręczone Emitentowi z kopią dla podmiotu prowadzącego dla Obligatariusza Rachunek oraz dla Administratora Zabezpieczeń. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania natychmiastowego wykupu; oraz (iii) posiadać załącznik w postaci świadectwa depozytowego dotyczącego posiadanych Obligacji wystawionego w związku z żądaniem wcześniejszego ich wykupu. Skuteczne doręczenie żądania natychmiastowego wykupu Obligacji powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w Dacie Wcześniejszego Wykupu. Wcześniejszy wykup Obligacji dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW, regulacjami danego podmiotu prowadzącego Rachunek oraz innymi właściwymi przepisami lub, o ile będzie to miało zastosowanie, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji.

12. PRZEDAWNIENIE

Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

13. PRAWO WŁAŚCIWE

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

14. FUNKCJE PODMIOTÓW UCZESTNICZĄCYCH W OFERCIE

14.1 Emitent zapewni, że przez cały czas do chwili wykupu wszystkich Obligacji będzie powołany Agent Kalkulacyjny.

14.2 W sprawach związanych z Obligacjami Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji oraz Dealer oferujący Obligacje działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie jakiejkolwiek płatności z tytułu Obligacji, ani za żadne inne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji oraz Warunków Emisji. Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji oraz Dealer oferujący Obligacje nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta. Ani Agent Kalkulacyjny Agent Emisji ani Dealer oferujący Obligacje nie dokonują oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy

w związku z nabyciem Obligacji. W przypadku niedokonania płatności z Obligacji przez Emitenta, podmiot prowadzący Rachunek lub o ile będzie to miało zastosowanie, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji Agent Emisji, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku lub w prowadzonej Ewidencji, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący właściwie brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji.

14.3 Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji i Dealer oferujący Obligacje oraz ich podmioty zależne i stowarzyszone w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji Agenta Kalkulacyjnego, Agenta Emisji lub Dealera. Wykonywanie przez Agenta Kalkulacyjnego, Agenta Emisji oraz Dealera oferującego Obligacje określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi Kalkulacyjnemu, Agentowi Emisji, Dealerowi oferującemu Obligacje oraz ich podmiotom zależnym lub stowarzyszonym, a także grupie kapitałowej, do której należą świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

15. SIEDZIBA AGENTA KALKULACYJNEGO

W Dniu Emisji Obligacji, biuro Agenta Kalkulacyjnego na potrzeby emisji Obligacji znajduje się w Warszawie, zaś korespondencja winna być kierowana na adres Dom Inwestycyjny Varso sp. z o.o., ul. Łucka 20/41, 00-845 Warszawa, Polska.

16. ZAWIADOMIENIA

16.1 Jeśli Warunki Emisji, Regulacje KDPW lub przepisy prawa nie stanowią inaczej wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane w formie raportu bieżącego publikowanego zgodnie z wymogami regulaminów obowiązujących na ASO GPW. W przypadku, gdy Ustawa o Obligacjach tego wymaga - zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej.

16.2 Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane przez Obligatariusza do:

16.2.1 Emitenta będą przekazywane na adres Emitenta: ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa (lub inny adres na terenie Warszawy, o którym Emitent poinformował stosownie do pkt 16.1) lub na adres e-mail Emitenta emisjaobligacji@ghelamco.com (lub inny adres e-mail, o którym Emitent poinformował stosownie do pkt 16.1);

16.2.2 Gwaranta, z zastrzeżeniem pkt 2.4.19, będą przekazywane na adres Gwaranta: 229 Arch. Makariou III Ave, Meliza Court, 3105, Limassol, Cypr (lub inny adres, o którym Emitent poinformował stosownie do pkt 16.1);

16.2.3 Gwaranta 2 będą przekazywane na adres Gwaranta 2: ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa (lub inny adres na terenie Warszawy, o którym Emitent poinformował stosownie do pkt 16.1).

16.3 Wszelkie ogłoszenia lub zawiadomienia kierowane do:

16.3.1 Administratora Zabezpieczeń będą przekazywane na adres Administratora Zabezpieczeń: DJM Trust Administrator Sp. z o.o., ul. Marszałkowska 142, 5 piętro, 00-061 Warszawa;

16.3.2 Agenta Kalkulacyjnego będą przekazywane na adres wskazany w pkt 15;

16.3.3 Notariusza, o którym mowa w pkt 2.4.4 będą przekazywane na adres Notariusza: Janusz Rudnicki, Robert Sielski Notariusze s.c., ul. Marszałkowska 55/73 lok. 33, 00-676 Warszawa;

16.3.4 Firmy Inwestycyjnej będą przekazywane na adres: Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Marszałkowska 78/80, 00-517 Warszawa;

zaś w przypadku zmiany adresu któregokolwiek z wyżej wskazanych podmiotów - na adres danego podmiotu wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym albo na adres do doręczeń dla danego podmiotu wskazany w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - w zależności od rodzaju rejestru, do którego został wpisany dany podmiot.

16.4 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Agenta Kalkulacyjnego, Firmy Inwestycyjnej, Administratora Zabezpieczeń lub Notariusza będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby lub adres do doręczeń danego podmiotu oraz zostanie doręczone za potwierdzeniem odbioru pod właściwy adres lub z upływem pięciu dni od daty drugiego awizo, w przypadku natomiast odmowy odebrania przesyłki – w dacie odmowy. Do żądania lub zawiadomienia kierowanego przez Obligatariusza musi być dołączone świadectwo depozytowe lub inny dokument potwierdzający posiadanie Obligacji w formie uzgodnionej z Agentem Kalkulacyjnym, Firmą Inwestycyjną, Administratorem Zabezpieczeń lub Notariuszem.

16.5 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby lub adres do doręczeń Emitenta oraz zostanie doręczone za potwierdzeniem odbioru pod właściwy adres lub z upływem pięciu dni od daty drugiego awizo, w przypadku natomiast odmowy odebrania przesyłki – w dacie odmowy, zaś w przypadku zawiadomień przekazywanych za pośrednictwem poczty elektronicznej – z chwilą wysłania wiadomości e-mail na adres Emitenta. Do żądania lub zawiadomienia kierowanego przez Obligatariusza musi być dołączone świadectwo depozytowe lub inny dokument potwierdzający posiadanie Obligacji w formie uzgodnionej z Emitentem.

17. KURSY WALUT

Na potrzeby Warunków Emisji wszystkie kwoty wyrażone w innych walutach niż PLN będą przeliczane na PLN zgodnie ze średnim kursem wymiany Narodowego Banku Polskiego z dnia danego zdarzenia.

18. NOTOWANIE OBLIGACJI

18.1 Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu na ASO GPW.

18.2 Obligacje będą notowane na ASO GPW, aż do wykupienia Obligacji w całości.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1 Emitent będzie publikował raporty okresowe oraz bieżące w zakresie i w terminach określonych stosownymi regulaminami, odpowiednio, ASO GPW.

19.2 Emitent będzie publikował kwartalne sprawozdania o wykorzystaniu środków z emisji Obligacji, w terminie 1 (jednego) miesiąca po zakończeniu kwartału kalendarzowego.

Dokumenty i informacje, o których mowa w niniejszym pkt 19 będą udostępniane stosownie do regulaminu ASO GPW.

19.3 Do wykupu wszystkich Obligacji Emitent zobowiązany jest udostępnić Obligatariuszom następujące informacje, niezwłocznie po zajściu zdarzeń, których te informacje dotyczą:

19.3.1 wystąpieniu każdego Przypadku Naruszenia (niezależnie od tego, czy upłynął wskazany dla takiego Przypadku Naruszenia okres naprawczy);

19.3.2 informację o otrzymaniu złożonego przez Obligatariusza, żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;

19.3.3 informację o otrzymaniu złożonego przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji;

19.3.4 ustanowieniu wszystkich zabezpieczeń Obligacji ustanawianych po Dniu Emisji.

19.4 Do wykupu wszystkich Obligacji Emitent zobowiązany jest udostępnić Obligatariuszom lub spowodować, aby Gwarant udostępnił Obligatariuszom następujące informacje:

19.4.1 skonsolidowane, roczne sprawozdanie finansowe Gwaranta wraz z opinią biegłego rewidenta, w terminie nie późniejszym niż 6 (sześciu) miesięcy od końca danego roku kalendarzowego;

19.4.2 skonsolidowane, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Gwaranta wraz z raportem biegłego rewidenta z ograniczonego przeglądu, w terminie nie późniejszym niż 3 (trzech) miesięcy od końca danego półrocza kalendarzowego;

19.4.3 niezwłocznie po zajściu zdarzeń, których te informacje dotyczą - informację o:

(a) zaciągnięciu przez Gwaranta lub jakikolwiek jego Podmiot Zależny Gwaranta Zobowiązania Finansowego na kwotę przewyższającą 10% Kapitałów Własnych Gwaranta (w przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów);

(b) sprzedaży jakiegokolwiek składnika majątkowego należącego do Gwaranta lub Podmiotu Zależnego Gwaranta lub spółki zależnej od Gwaranta, o ile wartość takiej transakcji przekracza wartość 10% Kapitałów Własnych Gwaranta (w przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów);

(c) nabycia przez Gwaranta lub Podmiot Zależny Gwaranta jakiegokolwiek składnika majątkowego lub innego podmiotu nie będącego Podmiotem Zależnym Gwaranta, którego wartość przekracza 10% Kapitałów Własnych Gwaranta (w przypadku istnienia dwóch Gwarantów na potrzeby niniejszego punktu należy brać pod uwagę sumę Kapitałów Własnych Gwarantów);

(d) zmianach własnościowych Gwaranta, o ile taka zmiana obejmuje więcej niż 10% udziałów Gwaranta.

19.5 Zawarcie umów lub zaciągniecie Zobowiązania Finansowego, o których mowa w pkt 19.4.3 dotyczy również umów, których jednostkowa wartość nie przekracza 10% Kapitałów Własnych Gwaranta, jednakże są one ze sobą powiązane i ich łączna wartość przekracza 10% Kapitałów Własnych Gwaranta.

20. PRZECHOWYWANIE WARUNKÓW EMISJI ORAZ DOKUMENTÓW PUBLIKOWANYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ EMITENTA

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, są stosownie do postanowień art. 16 Ustawy o Obligacjach przekazywane przez Emitenta w postaci drukowanej do Notariusza, o którym mowa w pkt 2.4.4, który je przechowuje do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

MIEJSCE I DATA SPORZĄDZENIA WARUNKÓW EMISJI ORAZ PODPISY OSÓB UPOWAŻNIONYCH DO ZACIĄGANIA ZOBOWIĄZAŃ W IMIENIU EMITENTA

Warszawa, dnia 25 września 2025 r.

W imieniu Kemberton spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (Emitent):

Jarosław Jukiel

Digitally signed by Jarosław Jukiel
Date: 2026.11.12 13:31:36 +01'00'

_____

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu

ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

(a) Zgromadzenie obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji serii K1 („**Obligacje**").

(b) Niniejszy regulamin zgromadzenia obligatariuszy („**Regulamin**", „**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**") ma zastosowanie do wszystkich Obligacji.

(c) Terminy nie zdefiniowane w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

2. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest zwoływane przez Emitenta z jego własnej inicjatywy lub na wniosek Obligatariusza posiadającego Obligacje („**Obligatariusz**"). Jeżeli Emitent nie wystosuje zawiadomienia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia wniosku przez Obligatariusza sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, upoważnić do zwołania zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

(b) Zgromadzenia Obligatariuszy odbywają się w Warszawie. Zgromadzenia mogą odbywać się w miejscach innych niż siedziba Emitenta. Dokładne miejsce Zgromadzenia ustala Emitent lub inna osoba zwołująca Zgromadzenie. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, postanawia Emitent zwołujący zgromadzenie.

(c) Informacja o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy („**Zawiadomienie**") publikowana jest przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta. W przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Obligatariusz w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji, jest ono zwoływane poprzez publikację w dzienniku „Rzeczpospolita", lub w innym dzienniku o charakterze ogólnopolskim. Emitent i Obligatariusz zwołujący Zgromadzenie Obligatariuszy są zobowiązani wysłać informacje o Zawiadomieniu również bezpośrednio do Agenta Kalkulacyjnego.

(d) W Zawiadomieniu wskazuje się co najmniej datę („**Data Zgromadzenia**"), miejsce i godzinę rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informacje o miejscu złożenia świadectw depozytowych.

(e) Zgromadzenie Obligatariuszy będzie uznane za zwołane w sposób ważny, jeżeli Zawiadomienie zostanie ogłoszone na co najmniej 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

(f) Pod warunkiem prawidłowego zawiadomienia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnie z procedurą opisaną w pkt (c) i (d) powyżej, brak powiadomienia Obligatariusza, który nabył Obligacje pomiędzy Datą Zwołania Zgromadzenia a datą Zgromadzenia Obligatariuszy, nie ma wpływu na ważność Zgromadzenia Obligatariuszy.

(g) Obligatariusze uprawnieni są do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożą u Emitenta imienne świadectwa depozytowe (wystawione zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie) potwierdzające posiadanie Obligacji i nie odbiorą ich do zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępni w swojej siedzibie przez co najmniej 3 dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia.

(h) Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

(i) Oprócz Obligatariuszy posiadających Obligacje, w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział Agent Kalkulacyjny, członkowie zarządu Emitenta, doradcy finansowi lub prawni Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego, doradcy finansowi lub prawni Obligatariuszy oraz Dealer oferujący Obligacje w Obrocie Pierwotnym.

(j) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:

(i) udziału w głosowaniu oraz

(ii) zabierania głosu.

(k) Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały wyłącznie w sprawach wymienionych w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. Sprawy niewymienione w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy i niebędące sprawami formalnymi mogą być przedmiotem uchwał, jeżeli w Zgromadzeniu Obligatariuszy uczestniczą Obligatariusze posiadający wszystkie wyemitowane Obligacje i żaden Obligatariusz nie zgłosił sprzeciwu wobec podjęcia danej uchwały.

3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przez Obligatariusza, Zgromadzenie otwiera Obligatariusz zwołujący Zgromadzenie.

(b) Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się przewodniczącego Zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

(c) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:

(i) udzielanie określonym osobom zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;

(ii) uzupełnianie porządku obrad;

(iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;

(iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;

(v) zarządzanie przerw w obradach;

(vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;

(vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;

(viii) liczenie oddanych głosów;

(ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona,

oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.

(d) Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sporządzić i podpisać listę obecności, zawierającą informacje na temat imienia i nazwiska oraz miejsca zamieszkania albo firmy (nazwy) i siedziby Obligatariusza, liczby Obligacji znajdujących się w posiadaniu danego Obligatariusza oraz liczby głosów, do wykonywania których dany Obligatariusz jest uprawniony.

(e) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji. Przedstawiciele Emitenta mogą zabierać głos poza kolejnością.

(f) Każdy z uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy może zgłaszać pytania dotyczące spraw umieszczonych w porządku obrad.

(g) Przewodniczący może zarządzić przerwę w obradach Zgromadzenia Obligatariuszy z własnej inicjatywy albo na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw w obradach nie może przekroczyć 30 dni.

(h) Protokół z obrad Zgromadzenia Obligatariuszy jest sporządzany i podpisywany przez przewodniczącego zgromadzenia oraz osobę sporządzającą protokół. Protokół powinien zawierać w szczególności stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz jego zdolność do podejmowania uchwał, treść rozpatrywanych uchwał oraz zgłoszone sprzeciwy. W odniesieniu do każdej uchwały należy podać łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy w łącznej wartości nominalnej Obligacji, liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji sporządza notariusz.

(i) W terminie 7 dni od daty zamknięcia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz, jeżeli Zgromadzenie Obligatariuszy uchwaliło zmianę Warunków Emisji, oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji.

4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ

(a) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku, gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

(b) Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

(c) Głosowania odbywają się w trybie pisemnym i są tajne.

(d) Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu.

(e) Uchwały dotyczące (i) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, (ii) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, (iii) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji, (iv) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie, (v) pozostałych kwestii uznanych za kwalifikowane postanowienia warunków emisji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, zapadają jednogłośnie.

(f) Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy, uchwały mogą zapadać w odniesieniu do wszystkich postanowień Warunków Emisji (w tym także w sprawie zmiany Warunków Emisji w pozostałym zakresie niż wskazany w pkt (e) powyżej), poprzez ich podjęcie bezwzględną większością głosów.

(g) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale.

5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

(a) Emitent pokrywa wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty związane ze zwołaniem i odbyciem Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym ewentualne koszty usług zewnętrznego doradcy prawnego.

(b) Emitent może określić w Zawiadomieniu szczegółowe procedury uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
SKRÓT WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Na kolejnych stronach

ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WYCENA UDZIAŁÓW

Na kolejnych stronach

ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
KOPIA UMOWY ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

Na kolejnych stronach