



# Informacja o Publicznej Ofercie Obligacji

## GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.



### Zapisy na Obligacje Serii PPL będą przyjmowane od 14.11.2016 do 30.11.2016 r.

Łączna liczba oferowanych obligacji serii PPL („**Obligacje Serii PPL**”) spółki Ghelamco Invest sp. z o.o. („**Emitent**”) wynosi do **350.000 sztuk**. Cena Emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i zawiera się w przedziale od **99,61zł** do **99,86zł**. Oprocentowanie Obligacji Serii PPL jest zmienne, ustalane w oparciu o stopę bazową (WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów) powiększoną o **4,0% marżę**. Odsetki wypłacane są co pół roku począwszy od **9 czerwca 2017 r.** Dzień ostatecznego wykupu upływa **9 grudnia 2020 r.** Emitent może dokonać **wcześniejszego wykupu** wszystkich lub części Obligacji Serii PPL w dniach wskazanych w Warunkach Ostatecznych Obligacji Serii PPL.

### Charakterystyka Emitenta

Emitentem obligacji jest Ghelamco Invest sp. z o.o., która jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Granbero Holdings Limited („**Gwarant**”), spółkę założoną zgodnie z prawem cypryjskim i odpowiedzialną za działalność Grupy Ghelamco w Polsce. Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia wyłącznie w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji. Środki z emisji obligacji przeznaczone są na realizację projektów inwestycyjnych prowadzonych przez Grupę Granbero w Polsce. Grupa Ghelamco prowadzi działalność deweloperską w obszarze nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych o podwyższonym standardzie (apartamenty). Model działalności zakłada docelową sprzedaż obydwu typów inwestycji. Rozróżnienie polega na tym, że obiekty mieszkaniowe sprzedawane są od razu, natomiast komercyjne dopiero po początkowym przeznaczeniu na wynajem i osiągnięciu odpowiedniego stopnia komercjalizacji, co pozwala na maksymalizację zysków ze zbycia danego projektu.

Działalność Grupy Ghelamco na rynku polskim sięga roku 1991; przez ten okres dostarczyła ona ponad 500 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej oraz magazynowej i sprzedała 20 projektów (w latach 2002-2015) o wartości około 1,28 mld EUR. Do czołowych zaliczyć należy: Woronicza Qbik, Trinity Park I czy chociażby Marynarska Business Park (zlokalizowane w Warszawie). Ghelamco koncentruje się na projektach łączących w sobie funkcje biurowe i publiczne, w toku zdobytego doświadczenia wypracowując sprawny i efektywny model ich realizacji. Podejmowaną działalność charakteryzują następujące etapy: 1) utworzenie/nabycie spółki projektowej, 2) ocena lokalizacji, 3) zakup gruntu, 4) wykonanie projektu architektonicznego, 5) budowa projektu, 6) sprzedaż i marketing projektu, 7) ukończenie projektu i przekazanie do użytku, 8) komercjalizacja i wynajem, oraz 9) sprzedaż projektu.

### Otoczenie rynkowe Emitenta

Zgodnie z raportem spółki Cushman & Wakefield („C&W”) pt „2015 Annual Outlook” Warszawa zajmuje obecnie 3 miejsce w Europie pod względem atrakcyjności lokalizacyjnej biur, a w 2017 roku awansuje na 2 miejsce w Europie. Według raportu C&W Polska wykonała ogromną pracę by zachęcić zagranicznych najemców do prowadzenia biznesu na tym rynku. Przewiduje się, że aktywność inwestorów w 2017 roku w Europie Środkowo-Wschodniej nadal będzie koncentrowała się na Polsce i Czechach, a Warszawa umocni swoją pozycję na europejskim rynku nieruchomości biurowych w perspektywie kolejnych trzech lat. Zgodnie w raportem C&W, w III kwartale 2015 r. aktywność najemców utrzymywała się na wysokim poziomie. Znalazło to odzwierciedlenie w wysokim wolumenie transakcji najmu, który osiągnął 222 tys. m<sup>2</sup> –wartość równą wielkości popytu z poprzedniego kwartału oraz wzrost o 36% w porównaniu do analogicznego okresu 2014 roku. Biorąc pod uwagę pierwsze trzy kwartały 2015 roku, popyt brutto osiągnął wartość 613 tys. m<sup>2</sup>, co równa się wielkości odnotowanej w całym 2014 roku. Zgodnie z danymi podsumowującymi 2015 rok na warszawskim rynku powierzchni biurowej opublikowanymi przez PORF (*Polish Office Research Forum*) w dniu 20 stycznia 2016 r., całkowita wielkość transakcji najmu zarejestrowanych w 2015 roku wyniosła niemal 834 tys. m<sup>2</sup> i była o 36,3% wyższa niż wartości z 2014 roku. Między styczniem a grudniem 2015 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom (43,1%) oraz renegecjom obowiązujących kontraktów (32,4%). Transakcje typu pre-let (przednajmy) stanowiły 14,9% zarejestrowanego wolumenu. Zgodnie w raportem C&W, łącznie z powierzchnią 80 tys. m<sup>2</sup> planowaną do końca 2015 roku, poziom podaży w roku 2015 sięgnął 320 tys. m<sup>2</sup>, co będzie najwyższą wartością notowaną na rynku od 2001 roku. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów w 2016 roku można spodziewać się podaży na poziomie 430 tys. m<sup>2</sup>, w tym dwóch wieżowców położonych w centrum miasta: Q22 i Warsaw Spire, które powiększą zasoby powierzchni biurowej o blisko 120 tys. m<sup>2</sup>. Zgodnie z danymi za 2015 rok opublikowanymi przez PORF, według wyliczeń analityków, na koniec 2015 roku stopa pustostanów w Warszawie wyniosła 12,3%, co przełożyło się na 571,6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej od zaraz. Oznacza to spadek w porównaniu do wartości odnotowanej pod koniec 2014 roku, tj. 13,3%. W centrum niewynajęte pozostało 13,3% istniejących zasobów (spadek z 15,2%), natomiast poza centrum wskaźnik pustostanów wyniósł 11,8% (spadek z 12,4%).

## Przewagi konkurencyjne

Do kluczowych przewag konkurencyjnych Grupy Granbero należą:

- Dywersyfikacja projektów inwestycyjnych
- Realizacja każdego z etapów projektów przez wysokiej klasy specjalistów
- Doświadczenie i *know-how* w zakresie oczekiwań najemców
- Realizacja projektów metodą *built-to-suit* na życzenie najemcy
- Szybkość i terminowość realizacji projektów
- rozpoznawalna na rynku marka „Ghelamco”
- prestiżowe lokalizacje w najbardziej dynamicznie rozwijających się częściach Warszawy
- bank ziemi pozwalający na realizację projektów o powierzchni ok 300 tys. m<sup>2</sup>

## Wybrane czynniki ryzyka specyficzne dla Emitenta i Gwaranta\*

- Emitent jako spółka specjalnego przeznaczenia zależna od wypłacalności spółek projektowych oraz kondycji finansowej Grupy Granbero może nie uzyskiwać oczekiwanych przepływów pieniężnych lub może nie wykonywać terminowo zobowiązań z tytułu Obligacji
- Wierzyciele mogą mieć trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia
- Gwarant jest spółką prawa cypryjskiego, co może powodować trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta
- Odroczone terminy zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej i inwestycyjnej mogą mieć wpływ na płynność Grupy Granbero
- Długi okres realizacji projektów nieruchomościowych oraz wzrastające koszty realizacji tych projektów mogą powodować m.in. utratę przychodów z projektów lub brak możliwości zakończenia danego projektu Grupy Granbero
- Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży mogą zostać niesprzedane lub sprzedane po niższej cenie w wyniku pogorszenia się warunków rynkowych lub odstąpienia nabywcy od zamiaru kupna
- Nieosiągnięcie celów strategicznych lub ich niewłaściwa realizacja mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Granbero
- Wartość łącznego zadłużenia Emitenta z tytułu obligacji oraz kredytów może się zwiększać, co może mieć negatywny wpływ na ogólną sytuację finansową Emitenta, Gwaranta lub Grupy Granbero

## Czynniki ryzyka specyficzne dla rynku\*

- Niekorzystna sytuacja makroekonomiczna może mieć negatywny wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta lub Grupy Granbero
- Koniunktura na rynku nieruchomości oraz jego cykliczność może mieć negatywny wpływ na popyt na projekty deweloperskie oraz poziom stawek najmu, a w konsekwencji powodować spadek wartości portfela nieruchomości Grupy Granbero
- Sezonowość robót budowlanych związana z warunkami pogodowymi może mieć wpływ na opóźnienia w realizacji projektów nieruchomościowych Grupy Granbero
- Wzrost cen nieruchomości, gruntów i innych kosztów bezpośrednio związanych z projektami budowlanymi może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Granbero
- Wahania kursów walut mogą mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Emitenta, Gwaranta i Grupy Granbero
- Stopy procentowe mogą ulec zmianie, co może mieć negatywne przełożenie na wzrost kosztów finansowania ponoszonych przez Grupę Granbero, zaś inflacja może powodować, że realna stopa zwrotu z inwestycji może różnić się od nominalnej stopy zwrotu
- Zabezpieczenia wynikające z umów kredytowych, w tym obciążenie hipotekami nieruchomości Grupy Granbero oraz zastawy na udziałach spółek projektowych na rzecz banków mogą prowadzić do utraty kontroli nad aktywami Grupy Granbero
- Niezapewnienie dostępu do odpowiedniej infrastruktury budowlanej może opóźnić lub zahamować realizację projektów budowlanych Grupy Granbero

\*Pełna lista czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie

## Informacje o ofercie

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje do **3.500.000** Obligacji o wartości nominalnej 100 PLN każda, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w Prospekcie oraz Warunkach Ostatecznych Danej Serii. Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF w dniu 29 stycznia 2016 r. i opublikowanego w dniu 1 lutego 2016 r. na stronie internetowej Emitenta (<http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>).

## Harmonogram oferty publicznej obligacji serii PPL

- **14 listopada 2016 roku** - Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów
- **30 listopada 2016 roku** - Termin zakończenia przyjmowania zapisów
- **1 grudnia 2016 roku** - Przewidywany termin przydziału
- **2 grudnia 2016 roku** - Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości
- **9 grudnia 2016 roku** - Przewidywany Dzień Emisji
- **15 grudnia 2016 roku** - Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu

## Zasady składania zapisów przez Inwestorów Indywidualnych

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w POK-ach (co oznacza także siedziby oraz Punkty Usług Maklerskich) innych niż Oferujący podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, znajduje się na stronie internetowej Emitenta (<http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>). Zapisy Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów Indywidualnych, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte **rachunki papierów wartościowych**. Zapisy muszą być składane na formularzach zapisu udostępnianych w miejscach przyjmowania zapisów. Zapisy składa się na piśmie pod rygorem nieważności oraz zgodnie z Prospektem i Warunkami Ostatecznymi Obligacji Serii PPL. Zapisy można składać również w postaci elektronicznej. Minimalna wielkość zapisu to **jedna Obligacja**. Maksymalna wielkość zapisu to łączna liczba oferowanych Obligacji serii PPL, czyli **350.000**. Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje Serii PPL, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji Serii PPL objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Oferującego lub innego podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Niedokonanie pełnej wpłaty na Obligacje Serii PPL powoduje nieważność całego złożonego zapisu. Obligacje Serii PPL będą przydzielane Inwestorom **w kolejności złożonych zapisów**.

Wojciech Białek – główny analityk  
wojciech.bialek@cdmpekao.com.pl

Maciej Borkowski, CFA – analityk, doradca inwestycyjny  
maciej.borkowski@cdmpekao.com.pl

Michał Helman – analityk, makler papierów wartościowych  
michal.helman@pekao.com.pl

Piotr Kaźmierkiewicz – analityk  
piotr.kazmierkiewicz@cdmpekao.com.pl

Stefan Knopik – dyrektor, doradca inwestycyjny  
Stefan.knopik@pekao.com.pl

Bartosz Kulesza – analityk, makler papierów wartościowych  
bartosz.kulesza@cdmpekao.com.pl

Roland Paszkiewicz – dyrektor, makler papierów wartościowych  
roland.paszkiwicz@cdmpekao.com.pl

Natalia Szomko – analityk  
natalia.szomko@cdmpekao.com.pl

Dom Maklerski Pekao  
ul. Wołoska 18, 02-675, Warszawa  
tel.: 22 821 88 18, 22 856 17 81, 22821 87 70 faks: 22 821 87 71

CDM Pekao S.A.  
ul. Wołoska 18, 02-675, Warszawa  
tel.: 22 821 87 05, 22 821 8822 faks: 22 856 17 55

*Zaprezentowane w niniejszej publikacji informacje służą wyłącznie celom promocyjnym lub reklamowym i nie stanowią oferty ani zaproszenia do zakupu lub subskrypcji bądź składania ofert na zakup obligacji Ghelamco Invest sp. z o.o. Oferta przeprowadzana jest wyłącznie na podstawie prospektu emisyjnego zatwierzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 29 stycznia 2016 r. Wszelkie decyzje inwestycyjne powinny być podejmowane wyłącznie w oparciu o treść prospektu emisyjnego. Prospekt jest dostępny na stronie <http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>*

*Dom Maklerski Pekao jest wyodrębnioną organizacyjnie i finansowo jednostką Banku Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie. Organem sprawującym nadzór nad działalnością Domu Maklerskiego Pekao jest Komisja Nadzoru Finansowego. CDM Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie jest podmiotem zależnym Banku Pekao S.A. będącego właścicielem 100% akcji CDM Pekao S.A. Organem sprawującym nadzór nad działalnością Centralnego Domu Maklerskiego Pekao S.A. jest Komisja Nadzoru Finansowego.*

*Korzystanie z usług Domu Maklerskiego Pekao wiąże się z ryzykiem inwestycyjnym, szczegółowo opisanym na stronie internetowej [www.dm.pekao.com.pl](http://www.dm.pekao.com.pl). Korzystanie z usług CDM Pekao S.A. wiąże się z ryzykiem inwestycyjnym, szczegółowo opisanym na stronie internetowej [www.cdmpekao.com.pl](http://www.cdmpekao.com.pl).*

*Dom Maklerski Pekao ani CDM Pekao S.A. nie ponosi odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne podjęte na podstawie niniejszego raportu ani za szkody poniesione w wyniku tych decyzji inwestycyjnych.*